Image not found or type unknown

Le sort des lots de copropriété en cas de transmission héréditaire

publié le **12/03/2015**, vu **13280 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Les lots de copropriété, représentant une valeur active du patrimoine du défunt, intègrent la succession.

Aux termes de l'article 720 du code civil, le décès ouvre la dévolution successorale.

A ce titre, les lots de copropriété, représentant une valeur active du patrimoine du défunt, intègrent également la succession.

Si la succession est recueillie par un seul héritier, il n'y a pas de problème de partage et de liquidation: les biens du défunt rejoignent immédiatement le patrimoine de l'héritier.

Toutefois, s'il y a transmission au profit de plusieurs héritiers ou légataires, il se crée une situation d'indivision jusqu'au partage du bien.

En outre, les héritiers n'ont pas l'obligation de partager les biens et peuvent même s'engager à ne pas demander le partage, en signant entre eux une convention d'indivision.

Dans ce cas, le syndic peut se contenter d'assigner le gérant de l'indivision afin de recouvrer la dette.

En revanche, si aucune convention d'indivision n'est établi, le syndic doit poursuivre chacun des indivisaires à hauteur de leur part.

Cette situation d'indivision, en pratique, donne lieu à quelques difficultés.

En effet, selon l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la représentation des indivisaires aux assemblées générales, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, s'effectue par un mandataire commun.

A défaut d'accord sur la désignation du mandataire, un des indivisaires peut demander la désignation judiciaire de celui-ci.

En outre, les dispositions de l'article 577-11 du code civil imposent au notaire de requérir le syndic pour connaître l'état des charges qui grève le bien dont il envisage la transmission.

En effet, le paiement des charges peut parfois poser une difficulté, selon l'option successorale choisie par le ou les héritiers :

1) Acceptation à concurrence de l'actif net

A l’issue de la procédure de succession, il se peut que cette dernière ne soit acceptée qu’à concurrence de l’actif net.

L'acceptation à concurrence de l'actif net signifie que les dettes ne seront à payer que dans la limite des biens du défunt.

Dans ce cas, les créanciers, notamment le syndicat des copropriétaires, doivent notifier au domicile de la succession leur déclaration de créances.

Ces derniers disposent d’un délai de quinze mois pour effectuer cette déclaration ; à défaut de déclaration dans le délai imparti, les créances sur les biens de la succession sont éteintes.

Ainsi, les héritiers ne seront tenus de payer les charges non réglées par le défunt que jusqu'à concurrence de la valeur des biens qu’ils ont recueillis, à condition que les créanciers se soient manifestés.

2) Acceptation pure et simple

Dans cette autre situation, le ou les héritiers qui acceptent purement et simplement la succession seront contraints au paiement des provisions et charges de copropriété à proportion des leurs droits dans l’actif.

Toutefois, si l’actif reçu n’est pas suffisant, les héritiers devront payer la dette sur ses biens personnels.

Ainsi, cette acceptation pure et simple entraine une confusion entre le patrimoine du défunt et le patrimoine personnel du ou des héritiers.

3) Renonciation

Si le ou les héritiers renoncent à la succession, ils seront considérés comme n'ayant jamais été héritiers.

Ainsi, ils ne pourront en aucun cas être poursuivis pour les charges dues par le copropriétaire défunt.

Enfin, si la succession est vacante, autrement dit s’il n’y a pas d’héritiers connus, le syndic devra saisir le tribunal afin de faire nommer « l’Administration des domaines » comme curateur qui devra payer les charges en puisant sur l’actif net.

Toutefois, si cet actif n’est pas suffisant, seul le curateur peut procéder à la vente du lot afin de dégager de la liquidité pour payer les charges impayées.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés