# 9 La notification au syndic des changements de propriété des lots après le décret du 2 juillet 2020

**Jacques LAFOND,**
*docteur en droit, membre de la CNEC*

## OBSERVATIONS PRÉALABLES

1 - Avant d'analyser le nouveau contenu de la notification du transfert de propriété d'un lot après le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 [1], quelques rappels sont nécessaires [2].

L'article 41-12 précise que la procédure de consultation ne peut être utilisée :

**1. QUELQUES RAPPELS...**

**A. - Importance de la notification du transfert de propriété**

2 - La notification au syndic de copropriété des changements affectant la propriété des lots a une très grande importance juridique et pratique.

Ainsi dans le cas de mutation du lot, c'est cette notification qui marque le moment où l'acquéreur devient propriétaire tant vis-à-vis du syndicat que vis-à-vis des autres copropriétaires [3]. L'opposabilité par l'acquéreur au syndicat de sa qualité de copropriétaire ne dépend pas de la publication de son titre de propriété au fichier immobilier, mais de la notification de la mutation au syndic en application de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 [4].Tant que cette notification n'a pas été effectuée, la vente n'est pas opposable au syndicat [5].

En l'absence de notification, le vendeur reste à l'égard du syndicat le seul propriétaire du lot. C'est lui qui continuera d'être convoqué aux assemblées [6], et c'est à son encontre que seront recouvrées les charges [7]. La solution est constante en jurisprudence [8].

**B. - Le rôle central du notaire**

3 - Il résulte des termes mêmes de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 que la notification doit être faite après l'établissement de l'acte constatant la mutation ou le démembrement de propriété du lot [9] :

– soit par le notaire qui a reçu cet acte ;

– soit par les parties (vendeur ou acquéreur).

En fait, et tout naturellement, c'est le notaire rédacteur de l'acte qui se chargera de la formalité.

Il lui est demandé d'être particulièrement diligent : la notification doit être effectuée « *sans délai* » dit le texte [10].

Tout retard dans la notification est susceptible d'avoir des effets préjudiciables à l'une ou l'autre des parties. Ainsi en cas de vente, le vendeur continuera de se voir réclamer des charges, alors qu'il n'est plus propriétaire, etc. [11]. L'acquéreur ne sera pas convoqué à des assemblées dont les décisions le concernent. En sa qualité de professionnel, le notaire ne peut l'ignorer et sa responsabilité peut être mise en cause...

**Conseil pratique**

***Il est en conséquence nécessaire que le notaire procède à une notification immédiate et systématique de l'acte, après en avoir averti préalablement les parties pour qu'elles n'effectuent pas cette notification de leur côté (risque cependant assez théorique).***

---

1. V. *JCP N 2020, n° 28, act. 604.*
2. V. sur l'article 6 du décret du 17 mars 1967, *JCl. Notarial Formulaire, V° Copropriété, fasc. 220, par J. Lafond. – J.-M. Roux, La notification de l'article 6 du dé*
3. *Cass. 3e civ., 21 juin 1995, n° 93-18.063 : JurisData n° 1995-002254 ; Rev. loyers 1996, p. 139, obs. J.-M. Gélinet;*
4. *Cass. 3e civ., 6 nov. 1991 : Administrer juill. 1992, p. 32, obs. E.-J. Guillot ; JCP G 1992, IV, 91.*
5. *Cass. 3e civ., 22 mars 2000, n° 98-14.409 : JurisData n° 2000-001211 ; Loyers et copr. 2000, comm. 146.*
6. *Cass 3e civ., 26 sept. 2007, n° 06-16.394. – CA Paris, ch. 23 B, 10 mai 2007 : JurisData n° 2007-333535 ; Loyers et copr. 2007, comm. 103, note G. Vigneron.*
7. V. *Cass 3e civ., 24 sept. 2008, n° 07-17.360 : Administrer déc. 2008, p. 68, note J.-R. Bouyeure.*
8. *Cass. 3e civ., 3 oct. 1972 : JCP G 1972, II, 17259. – Cass. 3e civ., 3 juill. 1974 : Bull. civ. III, n° 287. – Cass. 3e civ., 11 juin 1986 : Rev. loyers 1986, p. 327. – Cass. 3e civ., 6 nov. 1991, préc., note 4. – Cass. 3e civ., 31 mars 1993 : RD imm. 1993, p. 256, obs. Cl. Giverdon.*
9. Ne sont pas seulement concernées les ventes de lots, mais tout acte, entre vifs ou à cause de mort emportant constitution ou mutation d'un droit d'usufruit ou d'usage et d'habitation.
10. Un problème se posera, en cas de vente, lorsque l'acte authentique aura été précédé d'un avant-contrat (promesse de vente ou « compromis »). Si l'on se réfère aux termes de l'article 6 du décret c'est le « transfert de propriété » qui doit être notifié. Si donc ce transfert s'opère à la date de signature de l'avant-contrat, c'est dès cet avant-contrat que la notification devra être faite au syndic (en ce sens : *CA Aix-en-Provence, 4e ch., 23 mars 1983 : Bull. Aix-en-Provence janv. 1983, n° 30, p. 46. – F. Givord, Cl. Giverdon et P. Capoulade, La copropriété : Dalloz Action Copropriété 2006-2007, n° 288, note 7*).
11. *V. n° 2.*

**C. - Respecter les formes imposées**

4 - Les formes à utiliser pour effectuer les notifications prévues par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application ont récemment évolué (**1°**). Il importe de les respecter scrupuleusement faute de quoi la notification sera inopérante (**2°**).

**1° Rappel des formes à respecter**

Selon l'article 64 du décret du 17 mars 1967, toutes les notifications prévues par le statut de copropriété sont valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception. La solution est traditionnelle.

Cependant, l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi n° 2014-366 du 26 mars 2014, dite « loi Alur », est venu permettre d'effectuer les notifications par la voie électronique. L'article 64-2 du décret du 17 mars 1967, pris pour l'application de ce texte, précise, dans sa rédaction issue du décret n° 2020- 834 du 2 juillet 2020 [12], que les notifications par voie électronique englobent :

– la lettre recommandée électronique, dont la notification s'effectue dans les conditions prévues par les articles R. 53 à R. 53-4 du Code des postes et des communications électroniques ;

– la notification par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié [13].

L'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 exige un « accord exprès du copropriétaire » pour que les notifications qui lui sont destinées puissent lui être adressées par la voie électronique [14]. Mais il n'y a pas d'accord particulier à solliciter du syndic, pour utiliser ce mode de notification [15].

**2° Sanction du non-respect des formes**

5 - Il avait été jugé que le syndic devait tenir compte d'une notification faite par lettre simple [16]. Mais cette jurisprudence n'est plus d'actualité. En effet, selon un arrêt de la Cour de cassation [17] seule la notification d'une mutation opérée selon le formalisme prévu par l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 rend cette mutation opposable au syndicat des copropriétaires. Le syndic qui reçoit une notification par simple lettre peut décider d'en tenir compte malgré son irrégularité. Mais s'il ne le fait pas, il n'encourt aucune responsabilité, alors même qu'il est établi qu'il a bien reçu la lettre...

**Conseil pratique**

***Il est donc indispensable au vu de cette jurisprudence, de s'en tenir scrupuleusement aux formes admises par la réglementation, faute de quoi la notification sera inopérante.***

**2. LE NOUVEAU CONTENU DE LA NOTIFICATION**

6 - Les mentions à faire figurer dans la notification [18] sont énoncées par l'alinéa 2 de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020. Elle doit comporter :

– la désignation du lot ou de la fraction intéressée ;

– l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur, ou du titulaire de droit ;

– le cas échéant, l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu du mandataire commun prévu par l'article 23, alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 (lorsque le lot est en indivision ou grevé d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation) ;

– sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur, du titulaire de droit ou du mandataire commun ;

– l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit de l'accord du prêteur, de la caution et du nouveau propriétaire pour que les sommes restant dues par l'ancien propriétaire du lot au titre du remboursement de « l'emprunt collectif » souscrit par le syndicat dans le cadre de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 soient désormais à la charge de l'acquéreur du lot [19].

Nous mettrons l'accent sur deux points particuliers : les mentions concernant le « mandataire commun » (**A**) et la communication (éventuelle) au syndic de l'adresse électronique du mandataire commun et des nouveaux propriétaires du lot (**B**).

**A. - Mentions concernant le « mandataire commun »**

**1° Réglementation applicable à compter du 1er juin 2020**

7 - L'ordonnance n° 2019-1100 à du 30 octobre 2019, applicable à compter du 1er juin 2020 a profondément modifié l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 et remis en vedette le « mandataire commun »,

12. *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 64-2.* – Pour l'application de l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les notifications et mises en demeure peuvent également être faites soit par lettre recommandée électronique dans les conditions prévues par les articles R. 53 à R. 53-4 du Code des postes et des communications électroniques, soit au moyen d'un procédé électronique mis en oeuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de services de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications, dans les conditions prévues aux articles 64-5 à 64-9.
13. V. le texte de l'article 64-2, *note 10.*
14. Sur les modalités de cet accord, V. *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 64-3 et 64-4.*
15. V. antérieurement pour les lettres recommandées électroniques adressées à un professionnel *D. n° 2011-144, 2 févr. 2011, art. 1.* – Sur la question V. *L. Guégan, Loi Alur : principales dispositions relatives à la copropriété : Rev. loyers 2014, p. 186. – B. Martin, La modernisation de la gestion : la copropriété 2.0 : Actes prat. ing. immobilière 2014, n° 2, dossier 13.* – Sur le problème posé, sur un plan général, par les notifications dématérialisées, V. *G. Rouzet, Les formes alternatives de notification des contrats de vente immobilière : Defrénois 2005, art. 38160.*
16. *CA Paris, 13 mars 1991 : JurisData n° 1991-020604.*
17. *Cass. 3e civ., 22 mars 2000, n° 98-14.409 : JurisData n° 2000-001211 ; Loyers et copr. 2000, comm. 146.*
18. *Il n'y a pas à notifier au syndic une copie de l'acte de vente lui-même (CA Paris, ch. 23 A, 13 mars 1991 : JurisData n° 1991-080604).*
19. *V. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 26-8.*

dont la désignation était obligatoire lorsque le lot de copropriété était indivis, ou grevé d'un droit d'usufruit ou d'usage et d'habitation.

Dans son alinéa 2, ce texte prévoyait simplement à l'origine qu'en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété du lot, les intéressés devaient être représentés par un mandataire commun désigné soit d'un commun accord, soit par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

La nouvelle rédaction donnée à l'article 23 par l'ordonnance du 30 octobre 2019 est beaucoup plus détaillée. Elle distingue plusieurs cas :

– en cas d'indivision la désignation (obligatoire) d'un mandataire commun peut s'effectuer comme par le passé d'un commun accord. En l'absence d'accord, la désignation du mandataire est alors opérée par le président du tribunal judiciaire, à la requête de l'un ou l'autre des indivisaires ou du syndic [20] ;

– si le lot est grevé d'usufruit, nu-propriétaire et usufruitier sont de plein droit, à défaut de convention contraire, représentés par le nu-propriétaire [21]. En cas de pluralité de nus-propriétaires le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic [22] ;

– dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété (ainsi lorsque le lot est grevé d'un droit d'usage et d'habitation) les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le propriétaire [23].

**2° Implications notariales**

8 - Cette réglementation, à caractère impératif [24], doit susciter chez les notaires un réflexe.

**Conseil pratique**

***Lorsqu'à la suite d'une opération quelconque un lot de copropriété devient indivis ou se trouve grevé d'un droit d'usufruit, ou d'usage et d'habitation, il est indispensable d'attirer l'attention des ayants droit sur la nécessité de désigner un mandataire commun. Ils éviteront ainsi d'avoir à faire face à une demande ultérieure du syndic, qui à défaut d'accord entre eux est en droit de faire désigner ce mandataire par la voie judiciaire [25], les frais de cette procédure étant à leur charge [26].***

**B. - Mentions concernant l'adresse électronique du ou des nouveaux propriétaires**

9 - L'article 6 du décret du 17 mars 1967 invite à mentionner dans la notification, *« sous réserve de leur accord exprès »*, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant du mandataire commun prévu à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965.

Plusieurs observations peuvent être faites à ce propos :

– on remarque tout d'abord que la communication de l'adresse électronique au syndic est purement facultative. Elle n'intervient que si les personnes ayant des droits concurrents sur le lot ont donné leur accord ;

– avant d'effectuer la notification, le notaire sera donc normalement amené à interroger les ayants droit pour savoir s'ils sont ou non d'accord pour faire connaître leur adresse électronique.

Cette demande suscitera très probablement des questions :

– quelle est l'utilité de cette communication ? La réponse figure dans l'article 65, alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 : elle permettra d'adresser les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 à la dernière adresse électronique indiquée au syndic. Il s'agit donc de permettre une gestion à la fois plus souple et moins onéreuse de la copropriété (en évitant le recours systématique à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception) ;

– autre question que peut susciter la demande du notaire : qu'adviendra-t-il de cette adresse électronique ? Elle figurera au même titre que l'indication de leur domicile réel ou élu sur la liste de tous les copropriétaires établie et tenue jour par le syndic [27].

Pourra-t-elle être communiquée à tout copropriétaire et même à des tiers ? On constate à la lecture de l'article 33 du décret du 17 mars 1967 que la liste des copropriétaires ne fait pas partie des pièces dont le syndic peut librement délivrer copie. Seul le conseil syndical a qualité pour en obtenir communication [28]. Cette liste comprend en effet divers renseignements qui ont vocation à rester confidentiels.

Pour que l'information des ayants droit soit complète, il conviendra de leur signaler que s'ils donnent leur accord pour indiquer au syndic leur adresse électronique, ils pourront par la suite se rétracter librement. Il leur suffira d'adresser au syndic une lettre recommandée avec demande d'avis de réception pour lui faire connaître leur décision [29].

---

20. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 23, al. 2*
21. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 23, al. 3.*
22. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 23, al. 3.*
23. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 23, al. 5.*
24. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 43.*
25. *V. n° 7.*
26. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 23, al. 5.*
27. *n° 1967-223, 17 mars 1967, art. 32, al. 1er.*
28. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 7.*
29. *29 D. n° 1967-223, 17 mars 1967, art. 64-4 et 64-3, I.*

## FORMULE 1. – NOTIFICATION DE VENTE AU SYNDIC [30]

***Observations –*** En cas d'indivision ou de constitution d'usufruit ou de droit d'usage ou d'habitation sur un lot, les intéressés doivent en vertu de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun dont le nom doit être indiqué au syndic dans la notification. Si l'acquéreur, le titulaire d'un droit sur le lot ou le mandataire commun fait élection de domicile, il y a lieu également de faire connaître au syndic le domicile élu ainsi que, s'ils sont d'accord, leur adresse électronique (V. *comm. ci-dessus*).

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception (cette notification peut aussi être effectuée par la voie électronique, V. *n° 4*).

M. .....

Conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, je m'empresse de vous faire connaître que suivant acte reçu par moi en date du ....., M. ..... ***(identification du vendeur)*** a vendu la pleine propriété (***ou :*** le cas échéant : l'usufruit ; ***ou :*** la nue-propriété) du (***ou :*** des) lot(s) suivant(s), dépendant d'un immeuble en copropriété sis à ..... dont vous êtes le syndic : ..... ***(désignation complète des lots vendus)***.

Je vous indique ci-dessous l'identité des acquéreurs :

1) M. Jacques Dupont ..... ;

2) Madame Jacqueline Dubois (l'article 32, alinéa 1er du décret du 17 mars 1967 concernant la liste des copropriétaires précise que le syndic doit y mentionner *« leur état civil »*. Il aurait donc été cohérent que l'article 6 oblige à mentionner l'état civil des parties dans la notification faite au syndic en vertu de ce texte, ainsi que, le cas échéant, leur régime matrimonial. L'article 6 ne l'exigeant pas, il appartiendra au syndic de réclamer ultérieurement aux nouveaux titulaires de droits sur le lot l'indication de leur état civil).

Demeurant ensemble à .....

***(indiquer éventuellement si les acquéreurs font une élection de domicile)***

Cette acquisition a été faite en indivision par les consorts Dupont-Dubois. Conformément à l'article 23, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ils ont d'un commun accord constitué un mandataire commun, en la personne de M. Jacques Dupont, ci-dessus dénommé et domicilié.

AJOUTER *éventuellement* :

Je vous précise que Monsieur Jacques Dupont tant en son nom personnel qu'en qualité de mandataire et Madame Jacqueline Dubois m'ont expressément donné leur accord pour que vous soient communiquées leurs adresses électroniques, qui sont les suivantes :

.....

« Emprunt collectif » contracté par le syndicat

***Il y aura alors lieu d'informer le syndic de l'accord du prêteur, de la caution et du nouveau propriétaire pour que les sommes restant dues par l'ancien propriétaire du lot au titre du remboursement de « l'emprunt collectif » souscrit par le syndicat dans le cadre de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 soient désormais à la charge de l'acquéreur du lot*** (*Formules in J. Lafond,Vente de lots de copropriété et emprunt collectif :JCP N 2017, n° 45, 1303*).

Veuillez recevoir .....

30. Nous prenons ici l'exemple d'un acte de vente, mais comme nous l'avons souligné, la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 a un champ d'application beaucoup plus large, V. *note 8. – D. n° 1967-223, 17 mars 1967, art. 6*)

## FORMULE 2. – CLAUSES DE L'ACTE

***Observations –*** Nous avons pris l'exemple d'un acte de vente. Mais comme cela a déjà été indiqué, la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 a un champ d'application beaucoup plus large que les seules ventes de lots ou de fractions de lots (V. *note 8*).

***A. - Désignation d'un mandataire commun***

***1° Lot indivis***

Le lot de copropriété ci-dessus identifié dans la rubrique « Désignation » ayant été acquis en indivision par M. ..... et M. ....., Me ....., notaire soussigné leur a rappelé qu'en vertu de l'article 23, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ils doivent être impérativement représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. Afin d'éviter d'avoir à supporter les frais de procédure générés par la désignation judiciaire de ce mandataire, M et M. ..... sont tombés d'accord pour désigner M. ....., co-indivisaire, comme mandataire commun de l'indivision. M. ..... ***(mandataire)*** ne pourra se faire substituer.

***Observations. – Si les indivisaires choisissent une tierce personne, il y aura lieu de tenir compte des interdictions de recevoir mandat frappant le syndic, certaines personnes proches du syndic ou les préposés du syndic*** (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22, I, al. 1 à 5*).

M. ..... ***(mandataire)*** s'oblige à transmettre dès réception pour information à M. ..... ***(co-indivisaire mandant)*** la copie des convocations aux assemblées ou des notifications ou mises en demeure qui pourraient lui être adressées en sa qualité de mandataire, afin qu'il puisse, le cas échéant, se concerter avec son mandant et définir une attitude commune ***(notamment quant au vote à émettre lors des assemblées, ou quant à l'opportunité de contester les décisions prises)***. Le non-respect de cette obligation, ou la mésentente pouvant survenir quant aux décisions à prendre, pourra justifier la révocation du mandat, à la demande de M... seul. Cette révocation prendra effet dès réception de sa notification à M. ..... ***(mandataire)***. Si, à la suite de cette révocation, M. ..... et M. ..... ne parviennent pas à s'entendre sur la désignation d'un nouveau mandataire, ce mandataire sera désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un des indivisaires, ou par le syndic.

***2° Lot grevé d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'usage et d'habitation***

La propriété du lot de copropriété ci-dessus identifié dans la rubrique « Désignation » se trouvant démembrée entre M. ..... ***(nu-propriétaire)*** et M. ..... ***(usufruitier)***, Me ..... notaire soussigné leur a rappelé qu'en vertu de l'article 23, alinéa 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ils doivent être impérativement représentés par un mandataire commun et qu'à défaut de décision contraire, ils seront représentés par M. ..... ***(nu-propriétaire)***.

Informés de cette situation,

CHOISIR *suivant le cas :*

***a) Acceptation par les parties du mandataire désigné par la loi***

M. ..... et M. ..... déclarent prendre acte de ce qu'à défaut de décision contraire ils seront représentés par Monsieur ..... ***(nu-propriétaire)***, solution qu'ils tiennent pour satisfaisante et à laquelle ils acquiescent.

M. ..... ***(nu-propriétaire)*** sera donc leur mandataire commun, ce qu'il accepte. M. ..... ***(mandataire)*** ne pourra se faire substituer.

M. ..... ***(mandataire)*** s'oblige à transmettre dès réception pour information à M. ..... ***(usufruitier)*** la copie des convocations aux assemblées ou des notifications ou mises en demeure qui pourraient lui être adressées en sa qualité de mandataire, afin qu'il puisse, le cas échéant, se concerter avec son mandant et définir une attitude commune ***(notamment quant au vote à émettre lors des assemblées, ou quant à l'opportunité de contester les décisions prises)***. Le non-respect de cette obligation, ou la mésentente pouvant survenir quant aux décisions à prendre, pourra justifier la révocation du mandat, sur demande de M... usufruitier seul. Cette révocation prendra effet dès

réception de sa notification à M. ..... ***(mandataire)***. Si, à la suite de cette révocation, M. ..... M. ..... ne parviennent pas à s'entendre sur la désignation d'un nouveau mandataire, ce mandataire sera désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par le nu-propriétaire et usufruitier, ou par le syndic.

***b) Choix d'un mandataire conventionnel***

M. ..... et M. ..... déclarent prendre acte de ce qu'à défaut de décision contraire ils seront représentés par Monsieur ..... ***(nu-propriétaire)***.

Cette solution ne leur convenant pas, M et M ..... ont décidé de désigner M. ..... en qualité de mandataire commun.

***Observations – L'usufruitier peut être désigné comme « mandataire commun ». S'il s'agit d'une tierce personne, il y aura lieu de tenir compte des interdictions de recevoir mandat frappant le syndic, certaines personnes proches du syndic ou les préposés du syndic*** *(L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22, I, al. 1 à 5)*.

M. ..... ***(mandataire)*** s'oblige à transmettre dès réception pour information à M. ..... ***(nu-propriétaire)*** la copie des convocations aux assemblées ou des notifications ou mises en demeure qui pourraient lui être adressées en sa qualité de mandataire, afin qu'il puisse, le cas échéant, se concerter avec son mandant et définir une attitude commune ***(notamment quant au vote à émettre lors des assemblées, ou quant à l'opportunité de contester les décisions prises)***. Le non-respect de cette obligation, ou la mésentente pouvant survenir quant aux décisions à prendre, pourra justifier la révocation du mandat.

***B. - Notification du transfert de propriété du lot au syndic de copropriété***

Conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la notification du transfert de propriété résultant du présent acte sera effectuée par le notaire soussigné au Cabinet ....., syndic de l'immeuble en copropriété dont dépend le lot vendu.

Il est rappelé que cette notification doit indiquer l'adresse électronique de l'acquéreur du lot de copropriété (***ou :*** du titulaire de droit sur ce lot), s'il a donné expressément son accord. Cette mention figurera ensuite, en même temps que celle de son état civil et de son domicile réel ou élu, sur la liste des copropriétaires établie et tenue à jour par le syndic, conformément à l'article 32 du décret du 17 mars 1967 précité. Sollicité de faire connaître s'il entendait ou non que son adresse électronique soit communiquée au syndic, M. ..... ***(acquéreur)*** a déclaré être d'accord (***ou :*** s'y opposer).

***Observation – La même question devra être posée à chacun des indivisaires si le lot est en indivision, ou à chacun des titulaires de droits si le lot est démembré, ainsi que, le cas échéant, au mandataire commun qui aura été désigné.***

AJOUTER *si les parties sont d'accord :*

Il est précisé aux parties :

– qu'elles pourront à tout moment revenir sur cet accord et faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qu'elles retirent l'accord précédemment donné autorisant à effectuer à leur adresse électronique des notifications ou mises en demeure les concernant ;

– qu'il leur appartiendra en cas de modification de cette adresse électronique de notifier la nouvelle adresse au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article 65, alinéa 1er du décret du 17 mars 1967.

***Observation – Il conviendra en outre de faire préciser aux ayants droit sur le lot s'ils entendent procéder à une élection de domicile (le domicile élu devant être mentionné dans la notification à adresser au syndic)***.

*Mots-Clés :* Copropriété - Formule - Notification d'une vente au syndic - Clauses de l'acte
Formule - Copropriété - Notification d'une vente au syndic - Clauses de l'acte
Copropriété - Lot de copropriété - Changements de propriété - Notification au syndic