



JURIDIQUE

Opposition au prix de vente et respect des règles de forme

Quelles sont les sanctions applicables en cas de non-respect dans l'opposition au prix de vente des règles de forme ?

Suite à la vente de plusieurs lots situés dans la même copropriété, le syndic a notifié au notaire instrumentaire une opposition au prix de vente au titre de charges restant dues. Les époux vendeurs ont assigné le syndicat et le syndic en mainlevée de cette opposition.

La Cour d'appel ayant déclaré l'opposition régulière en la forme et valable au fond, ils se pourvoient en cassation au motif qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 il y avait lieu de distinguer entre différentes natures de charges et de travaux pour les créances dues au titre de l'année courante et des deux dernières années échues, ainsi que pour celles dues au titre des deux années antérieures aux deux dernières années échues et que l'opposition doit comporter le détail des sommes réclamées selon leur nature et préciser chacun des lots auxquels ces sommes sont afférentes.

La Cour de cassation, au visa des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967, retient que l'absence de distinction, dans l'opposition formée par le syndic, entre les quatre types de créances du syndicat, **si elle n'affecte pas la validité de cette opposition, constitue un manquement à une condition de forme de nature à faire perdre au syndicat le bénéfice de l'hypothèque légale spéciale prévue à l'article 2402 du code civil.**

Le non-respect des conditions de forme posées aux articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967 n'affecte pas la validité de l'opposition mais constitue un manquement de nature à faire perdre au syndicat le bénéfice de l'hypothèque légale spéciale.

- [Cour de cassation, 3^{ème} civ., 12 octobre 2023, n°22-18723](#)