



# Syndicat des copropriétaires et autorisation d'engager une saisie immobilière

publié le 13/08/2013, vu 7929 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

**Un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en date du 3 juillet 2013 vient d'apporter des précisions sur l'autorisation par un syndicat des copropriétaires d'engager une procédure de saisie-immobilière sur les lots d'un copropriétaire défaillant afin de recouvrer des arriérés de charges de copropriété.**

Un arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en date du 3 juillet 2013 vient d'apporter des précisions sur l'autorisation par un syndicat des copropriétaires d'engager une procédure de saisie-immobilière sur les lots d'un copropriétaire défaillant afin de recouvrer des arriérés de charges de copropriété.

En l'espèce, une société, propriétaire de divers lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, avait assigné un syndicat des copropriétaires en **annulation des décisions d'une assemblée générale** ayant autorisé le syndic à diligenter une procédure de saisie immobilière à son encontre en recouvrement de charges impayées et ayant fixé le montant de la **mise à prix**.

Le copropriétaire défaillant avait déjà été condamné par les juridictions.

En effet, un premier jugement était intervenu le 3 juillet 2007 ayant statué sur l'arriéré de charges arrêté au 1er janvier 2007 et une instance en paiement des charges arrêtées au 1er trimestre 2009 avait conduit à un jugement exécutoire du 28 avril 2009 confirmé par un arrêt d'appel du 27 octobre 2010.

Aux termes d'un arrêt du 5 octobre 2011, la Cour d'appel rejette la demande de ce copropriétaire.

Le copropriétaire défaillant avait formé un pourvoi en cassation en soutenant que la dette figurant dans l'assemblée générale litigieuse était apurée car les causes du premier jugement de 2007 avaient été réglées et que l'instance sur les charges postérieures était toujours pendante devant la juridiction saisie de telle sorte qu'aucune décision définitive n'avait été rendue à la date de l'assemblée.

La 3ème chambre civile considère que la société copropriétaire ne pouvait prétendre à l'annulation de la décision critiquée, la cour d'appel, qui n'était tenue, ni de s'expliquer sur les paiements invoqués par la société, ni de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a retenu, à bon droit, que **l'assemblée générale pouvait, sans abuser de son droit, tenir compte de la dette échue dès lors que l'autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière pouvait être accordée même si le syndicat ne disposait pas encore de titre exécutoire à la date de ladite assemblée.**

Il ressort de cette décision de justice qu'un syndicat des copropriétaires dispose d'une latitude importante pour engager une procédure de saisie immobilière.

En effet, le syndicat n'est pas contraint d'attendre une **décision de justice définitive** condamnant le copropriétaire défaillant au paiement des charges correspondantes pour autoriser cette voie d'exécution.

Cass. Civ. 3 juillet 2013, n° 12-18.952