



LA NOUVELLE SAISIE CONSERVATOIRE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Actualité législative publié le 13/07/2024, vu 502 fois, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

L'article L 511?2 du Code des procédures civiles d'exécution permet désormais aux syndics d'engager une saisie conservatoire sans autorisation préalable du juge en cas de charges de copropriété demeurées impayées.

QUELLES SONT LES CRÉANCES CONCERNÉES ?

Il s'agit de créances visées au premier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir :

- **Les provisions exigibles** : celles dues au titre de l'article 14-1 c'est-à-dire celles qui correspondent au budget prévisionnel et les dépenses pour travaux non comprises dans ce budget qui ont été votées.
- **Les provisions rendues exigibles** : celles dues au titre du budget prévisionnel de l'exercice en cours, des travaux et cotisation au fonds de travaux votés. Autrement dit, les provisions qui ont été votées devenant exigibles par anticipation.

QUELLE EST LA PROCÉDURE À METTRE EN ŒUVRE ?

1°/ LA MISE EN DEMEURE PRÉALABLE

Le copropriétaire devra au préalable avoir reçu une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 30 jours.

Le délai commence à courir à compter du lendemain de la réception de la lettre.

2°/ LES PIÈCES A FOURNIR AU COMMISSAIRE DE JUSTICE

Sous réserve des précisions jurisprudentielles ultérieures, il est conseillé de fournir :

- Un décompte actualisé de la créance
- Le contrat de syndic
- Le titre de propriété
- L'ensemble des appels de fonds concernés
- L'attestation du syndic du non recours de l'assemblée générale
- La mise en demeure visant l'article 19-2

- Provisions pour charges courantes : les procès-verbaux d'assemblée générale sur lesquels figurent les charges courantes de l'année en cours
- Arriérés de ces charges courantes : les procès-verbaux d'assemblée générale sur lesquels figurent les charges courantes pour les années précédentes.
- Provisions rendues exigibles : les procès-verbaux qui votent le budget prévisionnel, les travaux, cotisation au fonds de travaux et qui approuvent les charges des exercices concernant les créances à échoir

3°/ LA DÉNONCE DE LA SAISIE

Une fois la saisie conservatoire exécutée, le créancier devra à peine de caducité la dénoncer à son débiteur dans un délai de 8 jours.

4°/ LA DÉLIVRANCE D'UNE ASSIGNATION DANS LE DÉLAI D'UN MOIS

La saisie est caduque si le syndicat des copropriétaires n'agit pas en justice dans le délai imparti d'un mois afin d'obtenir un titre exécutoire.

Lors de cette instance, le copropriétaire pourra se défendre s'il estime que la créance n'est pas fondée.

5°/ LA CONTESTATION DE LA SAISIE CONSERVATOIRE

Le copropriétaire peut contester le bien-fondé de la saisie devant le Juge compétent, en prouvant que la créance n'est pas certaine dans son principe ou qu'il n'existe pas de circonstances susceptibles d'en menacer le recouvrement.

Toutefois, il pourra se prévaloir uniquement des motifs liés au formalisme de la saisie conservatoire. Il ne pourra pas se prévaloir des exceptions liées à la créance.

6°/ LA CONVERSION DE LA SAISIE CONSERVATOIRE EN EXÉCUTION

Une fois la saisie réalisée et le titre exécutoire obtenu à l'issue d'une procédure, le syndicat peut se faire payer sur les biens saisis ou les sommes immobilisées.

Par exemple, la saisie conservatoire peut être convertie en saisie attribution sur le compte en banque.

Le but de cette réforme est de permettre au syndicat des copropriétaires d'éviter que le débiteur n'ait le temps d'organiser son insolvabilité et d'augmenter ses chances de négocier le règlement amiable en cours d'instance.

Le [cabinet BARALE](#) est à votre disposition pour toute action ou conseil.

[Me Michèle BARALE](#)

[Article L 511?2 du Code des procédures civiles d'exécution](#)