

**Cour de Cassation
Chambre commerciale
Audience publique du 4 mars 2003**

Rejet

N° de pourvoi : 00-11952

Publié au bulletin

Président : M. TRICOT

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, FINANCIERE ET
ECONOMIQUE, a rendu l'arrêt suivant :**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 30 octobre 1998), que, par jugement du 15 décembre 1995, publié le 14 janvier 1996, le tribunal a prononcé la liquidation judiciaire de la SCI JW Immobilier (la SCI) ; que le 3 février 1997, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Stadium (le syndicat) a déclaré au passif de la liquidation une créance au titre des charges de copropriété ; que le 11 juillet 1997, le liquidateur de la société a opposé la forclusion de l'article 53 de la loi du 25 janvier 1985 ; que le syndicat a demandé au juge commissaire à être relevé de la forclusion ; que par ordonnance du 7 octobre 1997, le juge-commissaire a décidé que le syndicat ne pouvait pas se prévaloir de l'inopposabilité de la forclusion prévue à l'alinéa 2 de l'article 53 de la loi du 25 janvier 1985 modifiée ; que le syndicat a fait appel de cette décision ;

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt d'avoir confirmé l'ordonnance du juge-commissaire et d'avoir jugé, en conséquence, la créance du syndicat éteinte alors, selon le moyen, que légalement dispensé de la formalité d'inscription de son privilège spécial, par l'article 2107 du Code civil, le syndicat de copropriétaires doit être traité, en cas de liquidation judiciaire de son débiteur, comme un créancier soumis à l'obligation d'inscription de son privilège, et bénéficiant, dès lors, des dispositions des articles 50, alinéa 1, et 53, alinéa 2, de la loi du 25 janvier 1985, prévoyant que la forclusion est inopposable aux créanciers, titulaires d'une sûreté ayant fait l'objet d'une publication, auxquels le représentant des créanciers n'a pas adressé d'avertissement d'avoir à déclarer leur créance ; qu'en décidant du contraire, la cour d'appel a méconnu le sens et la portée des dispositions des articles 50, alinéa 1, et 53, alinéa 2, de la loi du 25 janvier 1985 ;

Mais attendu qu'après avoir énoncé qu'en application des articles 2103 et 2107 du Code civil, les syndicats de copropriétaires sont dispensés de la formalité d'inscription du privilège dont ils bénéficient sur l'immeuble pour garantir le paiement de leur créance de charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a justement décidé que le syndicat créancier ne pouvait pas être assimilé à un créancier titulaire d'une sûreté ayant fait l'objet d'une publication ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Stadium aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Stadium et de Mme Didier, ès qualités ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du quatre mars deux mille trois.

Décision attaquée : cour d'appel de Paris (3e chambre civile, section C) 1998-10-30