



The illustration shows a large blue screen with the text "les Ateliers d'échanges" in white and blue. A man in a green shirt is sitting on the top left of the screen, holding a laptop. A man in a yellow shirt is standing on the right side of the screen, holding a document. A man in a dark suit is walking towards the screen from the bottom left. A woman in a white top and dark pants is standing in front of the screen, gesturing with her hands. A man in a green shirt and orange pants is walking towards the screen from the bottom right. A dashed orange line circles the screen and the people around it.



The AAPPE logo consists of a blue square with a stylized white flame or plant shape inside, and the lowercase letters "aappe" in a blue, sans-serif font below it.

MARDI 18 JUIN 2024

**la nouvelle saisie conservatoire
du syndicat des copropriétaires.**

Intervenant : Isabelle FAIVRE
Avocate au Barreau de Toulouse
Présidente d'honneur de l'AAPPE



les Ateliers d'échanges



la nouvelle saisie conservatoire
du syndicat des copropriétaires

Isabelle FAIVRE
Avocate au Barreau de Toulouse
Présidente d'honneur de l'AAPPE

Un nouvel outil offert aux syndicats des copropriétaires afin de lutter contre l'accumulation des charges de copropriété impayées.

L'article 19 de la Loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement dite Loi Habitat Dégradé crée au bénéfice du Syndicat des Copropriétaires la possibilité de procéder à une saisie conservatoire sans demander une autorisation à un juge.

Cet article modifie l'article L 511-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Cet article est entré immédiatement en vigueur.



les Ateliers d'échanges

la nouvelle saisie conservatoire
du syndicat des copropriétaires

Isabelle FAIVRE
Avocate au Barreau de Toulouse
Présidente d'honneur de l'AAPPE



Le texte





les Ateliers d'échanges



la nouvelle saisie conservatoire
du syndicat des copropriétaires

Isabelle FAIVRE
Avocate au Barreau de Toulouse
Présidente d'honneur de l'AAPPE

Le texte :

L'article

L 511-2 du CPCE se situe dans le livre V sur : LES MESURES CONSERVATOIRES , TITRE Ier : DISPOSITIONS COMMUNES , Chapitre 1er : Les conditions et la mise en œuvre.



Article L 511-2 du CPCE

« Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque, des provisions mentionnées au premier alinéa de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, exigibles ou rendues exigibles dans les conditions prévues au même article 19-2, ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles. »





- Création d'un nouveau cas d'exception à l'autorisation d'un juge de pratiquer une mesure conservatoire : extension du régime dérogatoire au droit commun :

La Loi n'a pas créé une procédure particulière pour le syndicat des copropriétaires mais n'a fait qu'intégrer un cas supplémentaire de dérogation à l'obtention d'une autorisation du Juge de l'Exécution (ou du président du tribunal de commerce dans certain cas) pour pratiquer une saisie conservatoire.

C'est ainsi qu'un certain nombre de provisions de la copropriété se retrouve aux côtés de défaut de paiement :

- D'une lettre de change acceptée ;
- D'un billet à ordre ;
- D'un chèque ;
- D'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat de louage d'immeuble ;

En tant que bénéficiaires de cette exception au principe d'une autorisation préalable du Juge pour mettre en place une mesure conservatoire.



- **Rappel de la procédure « classique » de saisie conservatoire :**

- **En principe, pour effectuer une saisie conservatoire, le créancier doit solliciter par requête, une autorisation donnée par le Juge de l'Exécution** (ou éventuellement par le Président du Tribunal de Commerce lorsque la créance relève de la compétence de la juridiction commerciale et avant tout procès) (article L 511-3 du CPCE).

En vertu de cette autorisation, le commissaire de justice procède à la saisie conservatoire.

- **Une fois la saisie conservatoire exécutée entre les mains d'un tiers, le créancier doit la dénoncer au débiteur dans un délai maximum de 8 jours.**

- **Il appartient ensuite au créancier d'engager une procédure permettant d'obtenir un titre exécutoire s'il n'en possède pas dans le délai d'un mois, ou de poursuivre l'action en justice entreprise, à peine de caducité de la mesure conservatoire** (article L 511-4 du CPCE).

- **Une fois le titre exécutoire obtenu, le créancier procède à la conversion en une saisie définitive.**

- **Lorsque la saisie conservatoire porte sur une créance, la demande de règlement emporte attribution immédiate de la créance saisie jusqu'à concurrence du montant de la condamnation et des sommes dont le tiers saisi s'est reconnu ou a été déclaré débiteur** (article L 523-2 du CPCE : il s'agit de la conversion en saisie attribution).



Rappel de l'objet/assiette de la saisie conservatoire :

- « *La mesure conservatoire prend la forme d'une saisie conservatoire ou d'une sûreté judiciaire.* » (Article L 511-1 du CPCE)
- la saisie conservatoire peut porter sur les biens mobiliers, corporels ou incorporels appartenant au débiteur et les rend indisponibles (article L 521-1 du CPCE)



Rappel : le but de la mesure conservatoire

- permettre de **garantir la créance sans attendre l'issue du procès, et donc avant même d'obtenir un jugement de condamnation** du copropriétaire défaillant.
- prévenir la disparition des biens du débiteur et offre ainsi une garantie dans le recouvrement ultérieur de la dette.
- « geler » les « avoirs » d'un débiteur au bénéfice du créancier en attendant l'issue d'une procédure judiciaire.
- **effet de surprise** par rapport au débiteur qui n'est pas prévenu avant la mise en place de cette mesure, mais seulement après, ce qui permet d'éviter certains cas d'organisation d'insolvabilité.
- l'article L 511-1 du CPCE prévoit bien qu'il n'y a **pas de commandement préalable** à cette mesure.



les Ateliers d'échanges



la nouvelle saisie conservatoire
du syndicat des copropriétaires

Isabelle FAIVRE
Avocate au Barreau de Toulouse
Présidente d'honneur de l'AAPPE

- Application nouvelle de la saisie conservatoire dérogatoire à la copropriété :
des spécificités liées au régime de la copropriété, aux créances, aux mises en demeures...



- Quelles sont les créances concernées en copropriété ?

L'article L 511-2 du CPCE renvoie pour partie à

Article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui renvoie à

Article 14-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965



Article L 511-2 du CPCE

« **Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire** lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque, des provisions mentionnées au premier alinéa de l'article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, exigibles ou rendues exigibles dans les conditions prévues au même article 19-2, ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles. »



Article 19-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

« A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restantes dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles ».

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. »



Article 14-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

« I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. »



Selon l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, *l'assemblée générale des copropriétaires vote un budget prévisionnel dont le paiement par chaque copropriétaire s'effectue par provisions égales au quart du budget voté.*

La provision est souvent exigible le premier jour de chaque trimestre, ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

N.B. en ce qui nous concerne, *les créances qui ne sont pas des provisions pour charges courantes sont exclues* : provisions relatives aux dépenses exceptionnelles, aux dépenses pour travaux



Le texte vise :

- La provision exigible, due au titre de l'article 14-1 non versée à sa date d'exigibilité (par quart du budget voté) : pas de discussion possible.
- Les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 (en l'absence de versement de la provisions susvisée) : les « rendues exigibles » dénommées aussi exigibles par anticipation ou devenues exigibles par la LRAR... : pas de discussion possible.
- Les sommes restantes dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes : possibilité d'interprétation ???
- et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de 30 jours .



les Ateliers d'échanges



la nouvelle saisie conservatoire
du syndicat des copropriétaires

Isabelle FAIVRE
Avocate au Barreau de Toulouse
Présidente d'honneur de l'AAPPE

- UNE PARTICULARITE :

UNE MISE EN DEMEURE DE PAYER... PREALABLE ... INFRUCTUEUSE... et SA NOTIFICATION.



- Le Délai : 30 jours

-L'article L 511-2 du CPCE renvoie comme on l'a dit, aux sommes mentionnées au premier alinéa de l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

La rédaction de ce premier alinéa de l'article 19-2 auquel le CPCE incite à considérer que la saisie conservatoire ne pourra pas être mise en place avant cette mise en demeure préalable et restée infructueuse passé un délai de 30 jours.

-C'est apparemment ce que **la Chambre Nationale des Commissaires de Justice** recommande dans sa « pratique sur la nouvelle saisie conservatoire des charges de copropriété » du 30 avril 2024.

Ne pas attendre la mise en demeure de régler ou même le délai de règlement, poserait également des difficultés dans la mise en œuvre de la saisie conservatoire et de l'obligation d'engager une procédure dans le délai d'un mois de celle-ci.

Ne pas attendre le délai de 30 jours pourrait impliquer des frais peut-être inutiles et une contestation du débiteur, voire une appréciation par le Juge de l'Exécution de la mesure comme finalement inutile, voire abusive, voire une absence de condamnation finale du débiteur au fond....



- Quelles sont les modalités de notification de la mise en demeure ?

Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : lettre remise contre récépissé ou émargement...ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception auquel cas le délai que la lettre fait courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Donc : apparemment pas nécessaire d'avoir un courrier effectivement remis ou un acte extra judiciaire.

Il semblerait qu'un certain nombre de juridictions vérifient lorsqu'elles sont saisies en procédure accélérée au fond, et on peut imaginer que ça sera le cas par exemple lors des contestations devant les Juges de l'Exécution sur les mesures conservatoires, que la lettre adressée l'ait bien été à la bonne adresse ou effectivement remise.

Mise en demeure : préalable : non régularisable en cours de procédure.



- Quel est le contenu de la mise en demeure ?

Le Syndicat des Copropriétaires doit notifier au copropriétaire défaillant une **mise en demeure spécifique de régler en visant l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction actuelle.**

Apparemment la mise en demeure devra préciser les provisions exigibles au titre de l'article 14-1 (ou 14-2-1) de la Loi du 10 juillet 1965 relatives à l'année en cours non réglées d'une part, et d'autre part, les sommes dues au titre des exercices antérieurs après approbation des comptes (sachant donc que les provisions après approbation des comptes ne sont plus des provisions...), pour éviter que les juridictions ne rejettent la demande des Syndicats des Copropriétaires pour la totalité des charges de copropriété .

Certaines juridictions vérifient alors si le copropriétaire défaillant a été en mesure de savoir s'il a été « avisé précisément comme le requiert le texte, de la somme dont il devait s'acquitter dans le délai de 30 jours pour éviter l'exigibilité immédiate des provisions non encore échues et des sommes dues appelées au titre des années précédentes... et ne disposait d'aucun moyen de déterminer à partir du seul montant énoncé, les provisions impayées ». CA Rennes, 15 déc. 2022, RG n° 22/00062



- Une mise en demeure préalable.... restée infructueuse ?

L'absence de réaction ou de règlement pendant le délai de 30 jours est évidemment le cas qui ne pose pas de difficulté.

Par contre, le problème vient d'un **paiement partiel, d'une demande par exemple d'un échelonnement....** Qui ne peut donc peut-être pas être pas être considéré comme inefficace, inopérant, vain,....

?

La rapidité de cette mesure conservatoire risque ainsi d'être un peu tempérée par cette mise en demeure préalable de régler, infructueuse.... Tant dans sa temporalité que dans son effet de surprise... (rappelant quelque part un peu le commandement de payer qui est délivré avant toute mesure d'exécution..)



- Faut-il une autorisation spécifique de la copropriété pour mettre en place cette mesure conservatoire ?

Rappel : aux termes de l'article 55 du décret n °67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le Syndicat des Copropriétaires représenté par son syndic n'a pas besoin d'une autorisation spécifique pour assurer le recouvrement des créances, la mise en place des mesures d'exécution forcées sauf pour diligenter une procédure de saisie immobilière, ou encore les mesures conservatoires...

Le Syndicat des Copropriétaires n'aura donc pas besoin d'une résolution spécifique, qui du reste mettrait à néant tout effet de surprise de cette saisie conservatoire !

En revanche, il est évident qu'il est nécessaire que l'assemblée générale se réunisse valablement pour voter le budget provisionnel, avec les appels de fonds que le Syndic enverra aux copropriétaires.



- La poursuite ou l'introduction d'une action en Justice par le Syndicat des Copropriétaires :

Le Syndicat de Copropriétaires doit avoir :

- préalablement à la mesure d'exécution,

Ou

- dans le délai maximum d'un mois de la mesure conservatoire,

introduit une procédure devant le Tribunal aux fins d'obtention d'un titre exécutoire

A défaut, la saisie conservatoire est caduque.

(Article R511-7 du CPCE)



Quelle action en Justice ? ½

- L'article L 511-2 du CPCE visant spécifiquement le premier alinéa de l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, il apparaît que c'est cette action en Justice qui est manifestement envisagée par le législateur.

Et si on a une lecture restrictive des provisions concernées par la nature des créances au titre de l'assiette de la mesure conservatoire, on peut considérer que cela correspond pleinement à la procédure spécifique de l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

Il s'agit de la procédure spécifique : la procédure accélérée au fond (PAF).



Quelle action en Justice ? 2/2

-La procédure de droit commun aux fins de recouvrement des charges pourrait-elle aussi satisfaire aussi à cette obligation d'introduction de l'action en justice ?????...ce qui semble ne pas correspondre à l'esprit de la loi.

Malgré tout on pourrait imaginer que le Syndicat des Copropriétaires puisse engager une procédure au fond qui pourrait englober à la fois les provisions visées à l'alinéa 1 de l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965 et d'autres arriérés et cela portait alors préjudice au Syndicat des Copropriétaires, uniquement pour un problème de forme, qu'il ne puisse pas être retenu le bienfondé de son action devant cette juridiction...

On sait aussi que certaines juridictions n'apparaissent pas toujours très favorables à accueillir les procédures accélérées au fond pour le recouvrement des charges de copropriété et les Syndicats des Copropriétaires se tournent finalement vers la procédure classique de recouvrement de charges.

Et enfin, compte tenu des délais de traitement des procédures accélérées devant certains tribunaux judiciaires, il s'avère que finalement cette « super procédure de recouvrement » n'a pas partout atteint ses objectifs et n'est pas partout utilisée.



- Particularité des mesures conservatoires des petites créances

Il faut aussi rappeler **que la tentative obligatoire préalable des modes de règlement amiable qui doit être diligentée avant toute action en justice, pour des créances inférieures à 5 000 €** conformément à l'article 750-1 du CPC, vient se rajouter à la lettre de mise en demeure de régler susvisée....ralentissant ainsi le processus de la mise en place de la mesure conservatoire...puisque celle-ci devra être suivie par la saisine de la juridiction dans le mois (sauf à avoir déjà été saisie).

La rapidité relative du processus de la saisie conservatoire pourrait être d'autant plus relative dans ce cas-là...



- Les contestations de cette mesure conservatoire :

- De façon classique, le Juge de l'Exécution peut être saisi par assignation pour contester la mesure conservatoire.

Le Juge peut ordonner la mainlevée de cette mesure conservatoire et s'il apparaît que les conditions prescrites par **l'article L 511-1 ne sont pas réunies**, même lorsqu'une autorisation préalable n'est pas requise (article L 512-1 du CPCE).

- **Une créance paraissant fondée en son principe ;**
- **Circonstances susceptibles de menacer le recouvrement.**

Si le débiteur le demande, le Juge peut substituer à la mesure conservatoire initialement prise, toute autre mesure propre à sauvegarder les intérêts des parties... une constitution de caution bancaire irrévocable...

Le créancier peut aussi être condamné à réparer le préjudice causé par la mesure conservatoire (article L 512-2 du CPCE)...



- Les documents à transmettre aux fins de mise en place de la saisie conservatoire :

Comme pour toute procédure ou mesure d'exécution, le Syndic de copropriété devra transmettre :

- Le contrat de syndic ;
- Le règlement de copropriété ;
- Le titre de propriété ;

➤ En outre et plus spécifiquement, en vue de cette mesure conservatoire :

- Le procès-verbal d'assemblée générale (ou les procès-verbaux d'assemblées générales) sur lequel figurent les charges courantes de l'année en cours ;
- Les procès-verbaux d'assemblées générales sur lesquels figurent les charges courantes pour les années précédentes : pour les arriérés de charges courantes, si on considère que ces arriérés sont couverts par le nouvel article L 511-12 du CPCE ;
- Les notifications de ces assemblées générales au copropriétaire défaillant ;
- L'attestation fournie par le Syndic de copropriété de l'absence de recours à l'assemblée générale ou aux assemblées générales de copropriété ;
- La mise en demeure de régler visant l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965 avec l'accusé de réception ;
- L'ensemble des appels de fonds concernés ;
- Un décompte actualisé de la créance ;
- Les coordonnées bancaires du débiteur (sur lesquelles on va revenir)



- Les documents à transmettre aux fins de mise en place de la saisie conservatoire : suite

Il faudra donc être vigilant sur la vérification de ce que les décomptes ne mentionnent que les charges courantes et non les dépenses exceptionnelles, d'où l'intérêt de bien vérifier dans les décomptes actualisés le versement des acomptes, leur imputation, etc.

Ainsi, bien que le texte ne prévoie pas de documents spécifiques à transmettre, ces vérifications rentrent dans le cadre d'un devoir de vérification et de conseil classiques du commissaire de justice ou de l'avocat qui gérera le dossier aussi.



- La saisie conservatoire de comptes bancaires :

Le Syndicat des Copropriétaires doit fournir les coordonnées bancaires du débiteur ,

A défaut la mise en place de cette mesure conservatoire sera plus longue et plus coûteuse comme on va le voir



- La saisie conservatoire de comptes bancaires :

Si Le Syndicat des Copropriétaires ne fournit les coordonnées bancaires de son débiteur : il faut rappeler qu'en l'absence de titre exécutoire ou d'une décision de Justice autorisant une saisie conservatoire sur compte bancaire, le Commissaire de Justice ne peut interroger le fichier FICOBA (Fichier National des Comptes Bancaires et Assimilés)

Il faut alors déposer une requête auprès du Juge de l'Exécution pour que ce dernier autorise la levée du secret professionnel des établissements bancaires, l'interrogation du fichier FICOBA (articles L 152-1 du CPCE et suivantes et L 151-A du Livre des Procédures Fiscales)....

On imagine alors qu'en présence de charges de copropriété impayées plus larges que les simples provisions courantes, on pourrait en profiter pour solliciter aussi l'autorisation du Juge de l'Exécution pour effectuer une saisie conservatoire et l'autorisation d'interroger FICOBA, etc.

Dans ce cas de figure, l'intérêt de la réforme est du coup plus limité puisque le Juge de l'Exécution autorisera le Commissaire de Justice à prendre une mesure conservatoire sur les comptes bancaires au nom du copropriétaire débiteur et à cette fin d'interroger le FICOBA, pour tous les arriérés.

Il faut en effet rappeler que la Loi n° 2021-1729 du 22 décembre 2021 pour la confiance dans l'institution judiciaire permet désormais qu'en matière de saisie conservatoire de comptes bancaires, il n'est plus nécessaire de connaître au préalable, les coordonnées des établissements bancaires dans lesquels le débiteur a ouvert des comptes bancaires.

Ainsi l'avantage significatif du processus de la mesure conservatoire est tempéré si elle porte sur un compte bancaire dont le syndicat des copropriétaires ne détient pas les références.



- Intérêts de cette nouvelle disposition ? Une révolution ?

Le temps de nos échanges va maintenant démontrer si cette nouveauté est un effet d'annonce ou s'il s'agit véritablement d'une nouvelle « *super saisie conservatoire* », après la « *super procédure accélérée au fond* », et le « super privilège » du syndicat des copropriétaires » comme certains l'ont présenté...



-Un des objectifs du législateur est : « *notamment d'éviter les cas où la dette est soldée avant la décision du Juge, laissant les charges de la procédure à la copropriété et donc aux copropriétaires diligents* ».

Je ne rejoins pas complètement cette analyse dans la mesure où, dans un certain nombre de cas, même lorsque le copropriétaire initialement défaillant finit par régler ses charges de copropriété avant l'obtention d'une décision de justice, un certain nombre de juridictions condamnent le copropriétaire défaillant au paiement des dépens voire à un article 700 du CPC.

Affirmer que cette saisie « préventive » consolidera la position du Syndicat des Copropriétaires dans ce cas de figure, ne semble pas totalement exact. (voir rapport de la Commission des Affaires Économiques du Sénat 14 février 2024).

-L'intérêt ne réside pas non plus dans le fait d'obtenir plus vite le règlement de la créance puisque la saisie conservatoire **ne permet pas un règlement immédiat**, mais **seulement un règlement plus rapide** lorsque le titre exécutoire aura été obtenu, **ce qui est déjà une avancée, et permet ainsi aussi un règlement certain** une fois que la saisie conservatoire a été fructueuse.

Par nature, cette saisie conservatoire n'est pas contradictoire et le copropriétaire n'est pas informé de la mesure : c'est l'effet de surprise recherché pour éviter qu'il ne soustraie ses éléments d'actifs, à son créancier. Elle permet de rendre efficace la décision de justice qui sera rendue et d'obtenir plus rapidement le règlement de la créance.

-Classiquement, la saisie conservatoire permettra **d'éviter le concours avec d'autres créanciers, et le paiement avant d'autres créanciers sur les éléments qu'il a saisis**.

-Certains y voient également un **moyen supplémentaire de négociation en cours d'instance et le rejet de toute demande de règlement échelonné qui pourrait être formulée en cours d'instance et qui pénalise la comptabilité du Syndicat dans ces cas-là**.



les Ateliers d'échanges

la nouvelle saisie conservatoire
du syndicat des copropriétaires

Isabelle FAIVRE
Avocate au Barreau de Toulouse
Présidente d'honneur de l'AAPPE



Place aux échanges !





les Ateliers d'échanges

la nouvelle saisie conservatoire
du syndicat des copropriétaires

Isabelle FAIVRE
Avocate au Barreau de Toulouse
Présidente d'honneur de l'AAPPE

A bientôt !



Merci à tous pour votre participation !

Rendez-vous le 17 septembre 2024
pour le prochain atelier.