

L'article 11 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 a été modifié par l'article 7 du Décret n°2010-391 du 20 avril 2010.

Aujourd'hui, dans toutes les copropriétés , "*Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :*

*I.-Pour la validité de la décision :*

*11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;"*

Nous ne saurions trop vous inviter à alerter vos clients, syndicats de copropriété, sur cette réforme importante pour la régularité des prochaines procédures que vous serez amenés à diligenter.

Notre devoir de conseil peut aller jusqu'à proposer à nos clients la rédaction d'un projet de résolution type, que vous trouverez ci-après.

Bien sur, ce projet n'est qu'un exemple perfectible et chacun d'entre nous est invité à faire part de ses observations pour l'améliorer.

Aux termes de l'article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967, "*Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour (...) la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot (...)*"

Aux termes de l'article 11 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié par Décret n°2010-391 du 20 avril 2010 - art. 7 , "*Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :*

*I.-Pour la validité de la décision :*

*11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;"*

Compte tenu de la carence de XXXX dans le paiement des sommes dues au syndicat, l'assemblée générale autorise donc le syndic à mandater tout avocat et tout huissier afin de procéder à la saisie en vue de la vente de tout lot appartenant à ce débiteur, notamment les lots XXXX et XXXX qu'il possède au sein de la copropriété XXXXX.

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de XXXX, par devant quelle que juridiction que ce soit.

L'article 2206 du Code Civil précise que "Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant."

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix.

Le syndic conseille de fixer cette mise à prix à un montant suffisamment faible pour éviter tout risque à ce sujet et à un montant suffisamment attractif de nature à attirer un grand nombre d'enchérisseur.

En effet, la valeur du bien sera fonction de son état et de son occupation au jour de la vente, qui sont autant de critères non maîtrisés à ce jour.

Ainsi, il est proposé que la mise à prix soit fixée à un montant situé entre le quart et la moitié de la valeur réelle des lots saisis.

En cas de pluralité de lots, l'assemblée générale précise si la vente se fera en bloc ou lot par lot. En cas de vente par lots séparés, l'assemblée générale fixe une mise à prix par lot.

L'autorisation au syndic est donnée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, étant précisé que dès lors qu'il n'existe pas de syndicats secondaires, tous les copropriétaires doivent participer au vote, même si l'action ne concerne qu'un ou des lots d'un seul bâtiment.

Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.