

## Saisie immobilière et habilitation

dimanche 8 septembre 2013, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 8 septembre 2013).

Avant de pouvoir procéder à une saisie immobilière sur un copropriétaire, l'Assemblée Générale doit habilitier le syndic à le faire. cette autorisation peut intervenir alors même qu'il n'existe pas encore de titre exécutoire à l'encontre du copropriétaire.

Aux termes de l'alinéa 2 de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la procédure de saisie immobilière dirigée à l'encontre d'un copropriétaire débiteur nécessite que l'assemblée générale habilite le syndic à agir en justice.

Pour autant, cette habilitation peut intervenir alors que, au moment du vote, l'organe délibérant du syndicat des copropriétaires n'est pas nanti d'un titre exécutoire.

Il convient de rappeler qu'aucun texte n'exige de préciser, dans la résolution autorisant le syndic à engager une procédure de saisie immobilière sur les lots d'un copropriétaire, le ou les titres exécutoires en exécution desquels la saisie va être exécutée et les modalités de son exécution, Civ. 3e, 15 déc. 2009, n° 09-10.072 ; Civ. 3e, 9 sept. 2008, n° 07-17.593).

Ainsi, l'assemblée générale peut, sans abuser de son droit, tenir compte de la dette échue depuis les causes d'un jugement antérieur (précisant que ce n'est qu'au moment de la mise en oeuvre de la saisie que le copropriétaire défendeur à l'action pourra invoquer le fait que le syndicat n'a pas épuisé toutes les autres voies de recouvrement, V. Paris, 14 févr. 2008, Loyers et copr. 2008, n° 167, obs. G. Vignerou ; IRC déc. 2008. 16, obs. M.-F. Ritschy).

**[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 3 juillet 2013 n° 12-18952](#)**