

CHRONIQUE

COMPTES, CRÉDITS ET MOYENS DE PAIEMENT



THIERRY BONNEAU

Agrégé des facultés de droit
Professeur
Université Panthéon-Assas (Paris 2)



GENEVIÈVE HELLERINGER

Docteur en droit (Paris I)
JD Columbia
Professeur
Essec
Fellow Université d'Oxford

Compte – Saisie-attribution – Syndic de copropriété.

Cass. civ. 2^e, 15 mai 2014, arrêt n° 803 F-P+B, pourvoi n° D 13-13.878 et E 13-13.879, Société Goic, ès qualité de liquidateur, et al. c/ Banque populaire de l'Ouest et al.

« Mais attendu qu'ayant relevé que la convention de compte professionnel relative au compte bancaire sur lequel la saisie-attribution avait été pratiquée, intitulé SARL Le Metayer-Ribault-copropriété Saint-Michel, ne comportait aucune mention relative à une détention de fonds pour le compte de la copropriété et constaté que la SARL n'établissait pas que le compte était exclusivement dédié à cette copropriété et n'avait fonctionné, en débit et en crédit, que pour le seul syndicat de copropriétaires de ladite copropriété et exactement retenu que les fonds déposés sur le compte pouvaient être saisis par les créanciers de la SARL, la cour d'appel a décidé, à bon droit, qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner la mainlevée des saisies-attributions pratiquées par la SCI Les Freesias et M. Ribault ».

Commentaire de Thierry Bonneau

Un syndic de copropriété, dont le ou les comptes sont saisis, peut-il faire obstacle à la saisie et en obtenir la mainlevée en prétendant que les fonds déposés appartiennent à un syndicat de copropriétaire ?

La question ne se pose pas en cas de compte séparé ouvert au nom du syndicat, car c'est ce dernier et non le syndic qui en est le titulaire : un tel compte est devenu la

règle depuis la loi du 24 mars 2014¹. En revanche, antérieurement à cette loi, il n'était pas rare que le compte soit ouvert au nom du syndic et que ce compte soit subdivisé en rubriques, chaque copropriété étant titulaire d'une rubrique. On sait toutefois que la jurisprudence² avait fini par reconnaître les droits des copropriétés sur les fonds inscrits dans ces sous-comptes, et que cette individualisation faisait obstacle à toute saisie de la part des créanciers personnels du syndic de copropriété³ : il en est nécessairement de même lorsque le compte, ouvert au nom du syndic, reçoit les sommes d'une seule copropriété.

Encore faut-il que le compte saisi soit bien destiné à recueillir les fonds de la ou des copropriétés. À défaut d'apporter une telle preuve, les créanciers personnels du syndic peuvent appréhender le ou les comptes couverts par la saisie. C'est ce que rappelle très opportunément la Cour de cassation dans son arrêt du 15 mai 2014. ■

1. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2. V. not. Civ. 3^e, 23 décembre 2009, Banque et Droit n° 128, novembre-décembre 2009. 36, obs. Th. Bonneau ; Cass. com. 14 janvier 2014, Banque et Droit n° 155, mai-juin 2014. 17, obs. Th. Bonneau.

3. Cass. com. 25 février 1992, Bull. civ. IV, n° 92, p. 66.