En matière de recouvrement des charges de copropriété, le syndicat des copropriétaires pourrait envisager de se retourner directement contre les associés d'une Société Civile Immobilière.

La mise en œuvre de cette procédure n'est toutefois possible qu'à certaines conditions visées aux articles 1857 et suivants du Code civil.

En effet, par principe la dette de charges est propre à la SCI, il s'agit donc de comprendre dans quelles conditions le syndicat des copropriétaires pourrait se retourner contre ses associés et engager leur patrimoine personnel.

L'existence de « vaines poursuites » engagées à l'encontre de la SCI

L'article 1858 du Code civil dispose que *« Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après* ***avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale*** *».*

Cette disposition subordonne ainsi l'action engagée à l'encontre des associés de la SCI à de *« vaines poursuites »* à l'encontre de la personne morale.

L'action engagée contre les associés d'une SCI est donc subsidiaire à celle engagée à l'encontre de la SCI.

En matière de recouvrement de charges de copropriété, cela signifie en pratique qu'il convient d'obtenir un titre exécutoire à l'encontre de la SCI avant de pouvoir envisager une action contre ses associés.

Une fois le jugement prononcé à l'encontre de la SCI, et en l'absence de règlement spontané, un commissaire de justice procèdera à son exécution forcée.

Le syndicat des copropriétaires tentera de recouvrer sa créance sur le patrimoine

de la SCI par le biais des voies d'exécution classiques (saisie attribution sur compte bancaire, saisie des loyers, saisie-vente…) avant de pouvoir se retourner contre ses associés.

La notion de « vaines poursuites » est encadrée par la jurisprudence, pléthorique à ce sujet et il convient de retenir que la preuve des vaines poursuites sera apportée par tous moyens.

Il a par exemple été jugé que « *le silence et la non-comparution de la société mise en demeure et assignée ne caractérisent pas l'existence de vaines poursuites préalables* » Civ. 3e, 14 juin 2000, n° 98-22.956

Ajoutons qu'en cas d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire de la SCI, la déclaration de la créance à la procédure dispense le créancier d'établir que le patrimoine social est insuffisant pour le désintéresser (Cass., ch. mixte, 18 mai 2007, n° 05-10.413).

Notons également qu'en présence d'une société dissoute et radiée, la Cour de cassation a admis que l'assignation en paiement transformée en procès-verbal de recherches infructueuses puisse constituer une préalable et vaine poursuite (Cass. com. 25-9-2007 n° 06-11.088 F-PB)

Si ces tentatives d'exécution sont vaines, le syndicat des copropriétaires envisagera alors d'engager la responsabilité des associés de la SCI.

La mise en œuvre de la procédure contre les associés d'une SCI

L'article 1857 du Code civil dispose que :

> *« A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à*

proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible ».

Les associés d'une SCI sont (subsidiairement) personnellement et indéfiniment responsables des dettes de la SCI ; **leur responsabilité est non solidaire**, ce qui signifie qu'ils seront tenus indéfiniment de la dette à hauteur de leur part dans le capital social.

Par exemple, si la dette de la SCI est de 10.000 euros et que les associés détiennent chacun 50% des parts, ils seront tenus à hauteur de 5.000 euros chacun.

S'agissant de la prescription de l'action intentée contre les associés, la Cour de cassation a jugé que *« L'associé d'une société civile, débiteur subsidiaire des dettes sociales, est en droit d'opposer au créancier la prescription de la créance détenue contre la société ; le point de départ du délai de prescription de l'action subsidiaire du créancier à l'encontre de l'associé est le même que celui de son action à l'encontre de la société ; la poursuite préalable et vaine de la société ne constitue pas le point de départ de la prescription* **».** Civ. 3e, 19 janv. 2022, FS-B, n° 20-22.205

De manière pratique, la procédure du référé-provision sera privilégiée.

Le rôle du juge se résumant à se prononcer uniquement sur la réalité de la créance et à constater son caractère incontestable, cela permettra au syndicat des copropriétaires d'obtenir un jugement à plus bref délai.

La jurisprudence établit que, dès lors qu'un titre exécutoire existe contre une SCI et

qu'aucune poursuite n'a abouti, la demande en référé-provision dirigée contre les associés ne se heurte à aucune contestation sérieuse. (Cour de cassation, Civ. 2ème, 13 février 2003).

Dans l'attente de l'obtention de ce nouveau titre exécutoire, il sera en pratique conseillé de procéder à une enquête sur le patrimoine de ses associés, voire d'être autorisé à procéder à la saisie conservatoire de leurs comptes bancaires dans l'objectif de maximiser les chances de recouvrement de la créance du syndicat des copropriétaires, et cela une fois le jugement obtenu à l'encontre des associés.

Sources

- Code civil, articles 1857 et 1858
- Code de procédure civile, article 835 alinéa 2
- Recueil Dalloz : Société civile (responsabilité des associés) : prescription de l'action – Cour de cassation, 3e civ. 19 janvier 2022 – D. 2022. 165
- 3e, 14 juin 2000, n°98-22.956
- , ch. mixte, 18 mai 2007, n°05-10.413
- com. 25-9-2007 n° 06-11.088 F-PB
- 3e, 19 janv. 2022, FS-B, n° 20-22.205
- 2ème, 13 février 2003