

LE NOTAIRE ET LA SAISIE-ARRET POUR LES CHARGES DE COPROPRIETE

De Nicolas Rousseaux, candidat notaire.

La vétusté de certains blocs à appartements et la nécessité de procéder à des travaux parfois conséquents, notamment vu les exigences liées aux normes de sécurité, à celles pour les ascenseurs et aussi, en cas de travaux importants, à celles portant sur les économies d'énergie, accroissent, de manière significative, les frais de copropriété.

S'ajoutent à ces dépenses celles habituelles telles que frais d'entretien des communs, honoraires de syndic, etc...

Ainsi, la crise économique que nous traversons avec ses restrictions d'emplois peut contraindre certains copropriétaires, accumulant les dettes à l'égard de l'A.C.P. (Association des Copropriétaires), à vendre leur bien.

Et lorsque le notaire est appelé à passer l'acte, il se pose alors la question du prélèvement sur le prix de la créance de l'A.C.P.

Avant la modification législative réglant ce point, il subsistait à tout le moins un certain malaise lorsque la créance de l'A.C.P. était dénoncée par celle-ci ou par son conseil au notaire et qu'il était demandé à ce dernier, à tout le moins, de bloquer une partie des fonds jusqu'à saisie-arrêt conservatoire ou exécutoire. Le notaire instrumentant était dans une position inconfortable si le vendeur, à tort ou à raison, s'opposait à la retenue amiable.

Devait-il avertir le créancier de ce refus de retenue et puis, après un délai fixé, se départir des fonds au profit du vendeur ?

A défaut de titre l'enjoignant de bloquer (saisie conservatoire) ou de payer (saisie exécutoire), pouvait-il se départir immédiatement des fonds au profit de son client ?

Cette incertitude est actuellement levée par l'insertion de l'article 577-11/1 du Code Civil, lequel est libellé comme suit :

« Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés de charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la Poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant ».

Certains regretteront que le législateur n'ait pas consacré l'existence d'un privilège nouveau pour les frais de copropriété lorsqu'on sait le préjudice qui peut en résulter pour l'A.C.P. avec le désordre dans sa trésorerie et, par conséquent, l'obligation, pour les autres copropriétaires, en cas d'impayé, de financer la part du récalcitrant. Les arriérés de charges communes (tels que des frais de chauffage) ne constituent pas, dans l'état actuel de la législation, une créance privilégiée, quand bien même ils auraient été exposés en vue de la conservation du bien vendu. En effet notre droit hypothécaire accorde aux frais consentis pour la conservation de la chose un privilège exclusivement mobilier. Il n'y a donc aucun privilège lorsque la chose conservée est un immeuble.

Il est vrai qu'une telle réforme législative impliquait alors une modification de la loi sur les privilèges et hypothèques, atteinte étant portée alors au rang des divers privilèges.

Mais il n'est pas sans intérêt de préciser que, dans la créance présentée, pourrait néanmoins, dans certains cas, figurer « une part » de créance privilégiée, à savoir celle portant sur les frais de justice considérés être faits dans l'intérêt commun des créanciers (article 19 de la loi hypothécaire).

Il serait donc judicieux, lorsque le Notaire est appelé à dresser un acte d'ordre en vue de la répartition du prix entre les différents créanciers du vendeur, que les syndics ou leurs conseils, procèdent, s'il y a lieu, à une ventilation utile de leur décompte pour permettre la mise en œuvre de ce privilège, dès lors que les frais de justice priment tous les créanciers dans l'intérêt desquels ils ont été faits (article 21 de la loi hypothécaire).

Par ailleurs, après avoir imposé au Notaire de retenir, sur le prix de la cession, les arriérés de charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant, l'article 577-1/11 du Code civil précise que le Notaire devra « **préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance** ».

Cette formulation peut surprendre, en tant qu'elle vise les saisies-arrêts qui auraient été notifiées au Notaire.

Rappelons les principes :

- ▶ Le créancier peut saisir-arrêter entre les mains d'un tiers « les sommes et effets que celui-ci doit à son débiteur » (article 1445 alinéa 1^{er} et 1539 alinéa 1^{er} du Code Judiciaire).
- ▶ Une saisie-arrêt « conservatoire » a pour effet de rendre indisponible, entre les mains de ce tiers, les sommes dont celui-ci est redevable au débiteur.
- ▶ Une saisie-arrêt exécution permet quant à elle, au créancier, muni d'un titre exécutoire, d'obtenir le paiement par le tiers des sommes dues par ce tiers au débiteur. Compte tenu de la dimension 'collective' de la saisie-arrêt exécution, le tiers n'effectue toutefois pas le paiement directement au profit du créancier mais entre les mains de l'huissier. Le Code judiciaire permet alors à tout créancier, de s'associer à la procédure et de concourir à la distribution des sommes saisies, dans le respect des privilèges.

La saisie-arrêt ne confère, en soi, aucun privilège au profit du créancier saisissant.

Il est donc surprenant qu'il soit imposé au Notaire de préalablement payer les créanciers ayant notifié une saisie-arrêt...

A notre avis, la formulation de l'article 577-1/11 est maladroite. L'intention du législateur n'était pas de créer un privilège au profit du créancier saisissant ni de déroger à la dimension collective de la saisie-arrêt exécution.

En conséquence le Notaire ne pourra se dessaisir des sommes ayant fait l'objet d'une saisie-arrêt conservatoire au profit du créancier saisissant et devra toujours transférer à l'huissier de justice les sommes ayant fait l'objet d'une saisie-arrêt exécution.

Autre question devant être abordée : Qu'en est-il lorsque les fonds consécutifs à la vente ont fait l'objet, par le notaire, d'un virement sur un compte rubriqué au nom du client avant la saisie-arrêt pratiquée entre ses mains ?

Cette question dut être traitée par le Tribunal d'Arrondissement de LIEGE (jugement du 28/6/2012, JLMB 2012, n° 33, page 1597), saisi pour une question de compétence territoriale.

Le Tribunal, avant de retenir qu'était compétent le Juge du domicile du débiteur saisi, en deux attendus, relève :

« Une saisie-arrêt à charge du bénéficiaire d'un montant déposé sur un compte rubriqué peut être formée entre les mains du notaire qui a ouvert le compte rubriqué (renvoi F. GEORGES, La saisie de la monnaie scripturale, LARCIER 2006, p. 438, n° 323).

L'ouverture d'un compte rubriqué n'est pas un mode de paiement, de telle sorte que le notaire, qui a ouvert le compte rubriqué, reste le débiteur des sommes rubriquées envers le bénéficiaire de celles-ci ».

Cette voie choisie ne peut souffrir aucune discussion car rubriquer un compte au nom d'une partie est une chose mais se départir pour le paiement en est une autre.