



GAUTHIER & TAIEB

LE DÉBITEUR DES CHARGES / PERSONNES MORALES

AU SOMMAIRE

La SCI a seule la qualité de copropriétaire, et non ses associés **1**

Les associés de la SCI sont débiteurs à titre subsidiaire **2**

Les conditions d'une action contre les associés **3**

■ SCI et charges impayées : qui poursuivre ?

La SCI est en principe seule redevable des charges attachées aux lots de copropriété qu'elle détient. Ses associés sont tenus à titre subsidiaire : ils peuvent faire l'objet de poursuites dans certaines circonstances.



Alexandre Gauthier

Avocat au Barreau de Paris



Noé Taieb

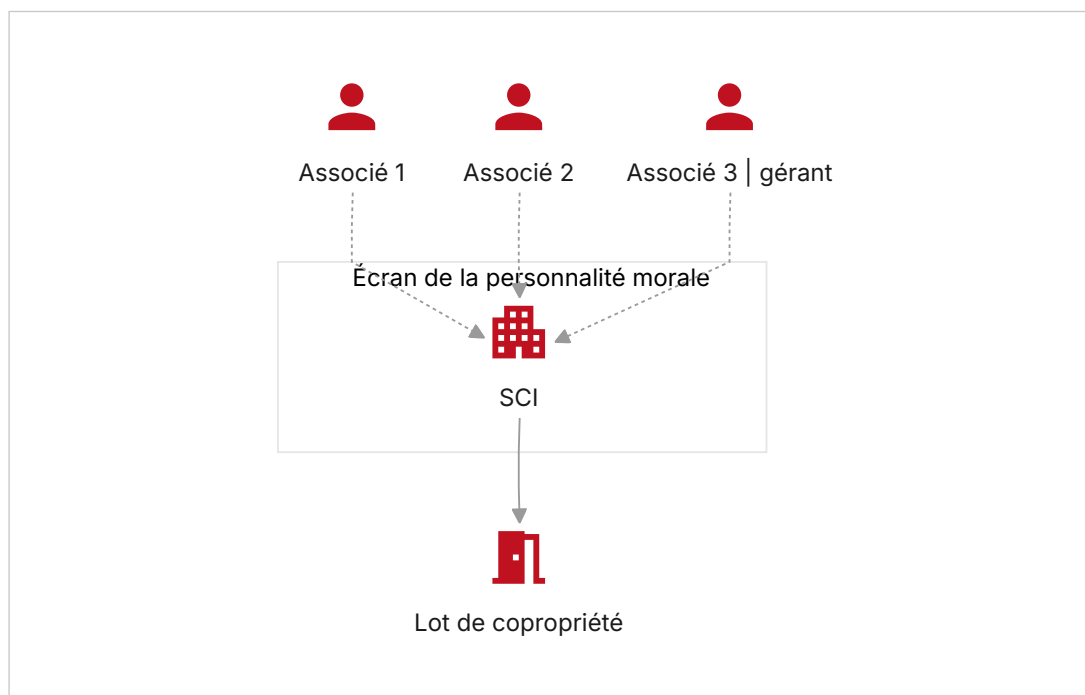
Avocat au Barreau de Paris

L'ESSENTIEL

- **La SCI est seule copropriétaire** : c'est elle qui exerce les droits et supporte les obligations attachées à cette qualité vis-à-vis du syndic. Son patrimoine, distinct de celui des associés, répond du paiement des charges et les poursuites se dirigent naturellement contre elle.
- **Les associés répondent indéfiniment des dettes de la SCI**, sur l'ensemble de leur patrimoine personnel. Cette responsabilité est conjointe, chacun n'étant obligé qu'à hauteur de sa quote-part dans le capital, et subsidiaire, puisqu'elle suppose des poursuites préalables restées vaines contre la société.
- **Les vaines poursuites ne se caractérisent pas aisément**. Ni la mise en demeure infructueuse de la société, ni l'obtention d'un titre exécutoire à son encontre ne suffisent pour agir contre les associés. Les circonstances d'une telle action sont restreintes, néanmoins, elles peuvent se rencontrer en matière de recouvrement de charges de copropriété.

Un lot de copropriété est détenu par une société civile immobilière (SCI). Elle ne règle plus ses appels de fonds et semble à court de trésorerie. Ses associés, souvent connus du syndic, paraissent plus faciles à atteindre : pourquoi ne pas les poursuivre eux-mêmes ? Le régime des sociétés civiles semble le permettre, mais les textes et la jurisprudence méritent d'être examinés.

La SCI a seule la qualité de copropriétaire, et non ses associés



i L'ÉCRAN DE LA PERSONNALITÉ MORALE

La SCI a la personnalité juridique et, avec elle, un patrimoine distinct de celui de ses associés. Le lot détenu en pleine propriété¹ appartient à elle seule ; les associés ne détiennent que des parts de la société.

Par conséquent, la SCI est seule copropriétaire. Elle seule exerce les droits et supporte les obligations attachés à cette qualité, par l'intermédiaire de son représentant légal. Par exemple, c'est elle que le syndic doit convoquer en assemblée générale de copropriétaires, à peine de nullité².

Au même titre, c'est elle qui est redevable des charges de copropriété attachées à son lot. En cas d'impayés, les mesures de recouvrement se dirigent contre elle, de la phase amiable à l'obtention d'un titre exécutoire, puis le cas échéant, aux opérations de saisies.

Ce schéma de recouvrement peut toutefois laisser place à une assignation en liquidation judiciaire à l'encontre de la SCI, si elle est en état de cessation des paiements³. Le liquidateur judiciaire procède alors à la réalisation des actifs afin de désintéresser les créanciers.

Quelle que soit la voie retenue, le résultat est le même : seule la SCI est visée. Le titre éventuellement obtenu ne saurait être exécuté à l'encontre des associés. Atteindre leur patrimoine suppose une action distincte.

Les associés de la SCI sont débiteurs à titre subsidiaire

Chaque associé n'est tenu qu'à hauteur de ses parts

“

À 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.

Code civil, article 1857, alinéa 1er

Chaque terme a sa portée. Indéfiniment signifie sur l'ensemble du patrimoine personnel : la société civile se distingue classiquement des sociétés à risque limité telles que la société à responsabilité limitée, où l'associé n'est engagé qu'à hauteur de son apport. L'obligation des associés est conjointe. Elle n'est pas solidaire, le créancier ne peut donc réclamer le tout à un seul associé, à charge pour lui de se retourner contre les autres. Les associés répondent seulement à proportion de leur part dans le capital social, et celle-ci est appréciée au jour de l'exigibilité de la dette⁴. En cas de cession de parts, plusieurs quotes-parts peuvent être amenées à s'appliquer selon les différentes tranches d'exigibilité de la dette⁵.

En matière de charges de copropriété, les provisions du budget prévisionnel sont en principe exigibles le premier jour de chaque trimestre⁶, tandis que les provisions pour travaux le sont selon les modalités votées en assemblée générale⁷.

■ EXEMPLE PRATIQUE

Une SCI est débitrice d'un montant de 10 000 € au titre des charges de copropriété. Ses deux associés détiennent respectivement 10 % et 90 % du capital, depuis la constitution de la société. Chaque associé est susceptible d'être poursuivi respectivement à hauteur de 1 000 € et 9 000 € au titre de ces charges impayées.

→ « Lot démembré et charges impayées : contre qui agir ? » — article de la série *Question de charges à venir*.

¹ Cass. 3e civ., 9 nov. 2005, n° 04-13.570

² Cass. 3e civ., 12 déc. 2001, n° 00-14.157

³ C. com., art. L. 640-5, al. 2

→ « Copropriétaire débiteur en procédure collective : quelles actions pour recouvrer les charges ? » — article de la série *Question de charges à venir*.

⁴ En complément : ou au jour de la cessation des paiements.

⁵ Cass. 3e civ., 6 juin 2024, n° 23-10.526

⁶ Loi du 10 juillet 1965, art. 14-I, I

⁷ Loi du 10 juillet 1965, art. 14-I, II

Les poursuites contre la SCI doivent avoir échoué

“

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Code civil, article 1858

Les poursuites contre les associés sont conditionnées à des poursuites préalables contre la SCI, demeurées vaines. Les associés sont ainsi **débiteurs à titre subsidiaire** des charges de copropriété.

i LA RÈGLE EST PLUS SOUPLE POUR CERTAINES FORMES SOCIALES

Par dérogation à l'article 1858 du Code civil, les poursuites contre les associés de sociétés civiles professionnelles (SCP), par exemple, sont conditionnées à une **vaine mise en demeure** de la société, laquelle doit être mise dans la cause⁸.

Il en est sensiblement de même pour les associés de sociétés en nom collectif (SNC), lesquels répondent solidairement vis-à-vis des créanciers⁹.

L'impayé de charges par des SCP et SNC ne relève pas du cas d'école, et ces règles peuvent se révéler très favorables pour le syndicat des copropriétaires.

Les conditions d'une action contre les associés

Les mesures d'exécution doivent porter sur l'entier patrimoine social

La notion de vaines et préalables poursuites, telle qu'appréciée par la Cour de cassation, permet d'identifier les conditions d'une action en recouvrement de charges contre les associés de la SCI.

L'étude de la jurisprudence est, en la matière, nécessairement casuistique : l'exigence de vaines et préalables poursuites ne s'apprécie pas de la même manière face à une SCI en activité et face à une société radiée ou dépourvue de tout actif social. Chaque situation nécessite une analyse particulière.

En principe, ne suffisent ni la mise en demeure de la société restée infructueuse¹⁰, ni l'obtention d'un jugement de condamnation suivie de l'inscription d'une hypothèque¹¹. À peine d'irrecevabilité, le créancier doit justifier de mesures infructueuses établissant l'insuffisance du patrimoine de la société pour le désintéresser.

POURSUITES JUGÉES SUFFISANTES

Cass. com., 14 févr. 2018, n° 16-10.646¹²

Le créancier avait tenté une saisie-vente des meubles, fait pratiquer une saisie-attribution, puis une seconde entre les mains d'une société tierce. Après avoir inscrit une hypothèque judiciaire, il avait fait saisir l'immeuble, seul actif de la société, dont l'adjudication n'avait pas permis d'apurer sa créance.

La Cour de cassation approuve les juges du fond : des mesures d'exécution ayant été pratiquées sur l'entier patrimoine social sans que le créancier puisse être intégralement désintéressé, la condition de l'article 1858 était remplie.

POURSUITES JUGÉES INSUFFISANTES

Cass. 3e civ., 6 juill. 2005, n° 04-12.175¹³

Le créancier avait poursuivi la saisie immobilière du bien donné en garantie et n'avait eu connaissance de l'insuffisance du prix d'adjudication qu'à une date très proche de la dissolution de la SCI. Les juges du fond en avaient déduit que toute autre poursuite eût été vaine, le patrimoine social ayant été entièrement réalisé par suite de la préemption de l'autre bien immobilier de la société.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel : ces motifs ne suffisent pas à établir que toutes autres poursuites contre la société auraient été, du fait de l'insuffisance du patrimoine social, privées d'efficacité.

En matière de recouvrement de charges d'une SCI, dont le seul actif serait constitué des lots auxquels les charges impayées sont attachées, la preuve des vaines poursuites semble pouvoir se matérialiser par des tentatives de saisies mobilières infructueuses, et une saisie immobilière dont la distribution du prix n'a pas permis de désintéresser intégralement le syndicat. En effet, si l'hypothèque légale spéciale dont il bénéficie au titre de l'année courante et des deux dernières années échues lui permet de primer toute autre hypothèque, il est susceptible de se retrouver en concours au titre des années antérieures^{14 15}.

La liquidation judiciaire dispense des vaines poursuites

Une situation échappe à cette exigence : la liquidation judiciaire de la société. La déclaration de la créance à la procédure dispense en effet le créancier d'établir que le patrimoine social est insuffisant pour le désintéresser¹⁶. Une stratégie pourrait alors se dessiner : assigner la SCI en liquidation judiciaire, déclarer la créance de charges une fois la procédure collective ouverte, puis assigner directement les associés en recouvrement de charges.

⁸ Ord. n° 2023-77 du 8 févr. 2023, art. 19

⁹ C. com., art. L. 221-1 — Les associés en nom collectif ont tous la qualité de commerçant et répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales.

¹⁰ Cass. 3e civ., 3 juill. 1996, n° 94-11.215

¹¹ Cass. com., 20 nov. 2001, n° 99-13.894

¹² Cass. com., 14 févr. 2018, n° 16-10.646

¹³ Cass. 3e civ., 6 juill. 2005, n° 04-12.175

¹⁴ C. civ., art. 2402, 3°

¹⁵ C. civ., art. 2418, al. 2

¹⁶ Cass. ch. mixte, 18 mai 2007, n° 05-10.413 — C'est la déclaration de créance qui vaut dispense, et non l'ouverture de la procédure. La liquidation amiable, elle, ne dispense de rien : Cass. com., 29 nov. 2023, n° 22-14.173.

UN PARAMÈTRE IMPORTANT : LA PRESCRIPTION

L'associé peut opposer au syndicat la prescription de la créance détenue contre la société. Le point de départ est le même que pour l'action contre la SCI, et ce délai continue à courir tout au long des vaines poursuites¹⁷.

La liquidation judiciaire de la SCI présente ici un avantage supplémentaire : la seule exigence d'une déclaration de créance permet d'agir plus vite contre les associés, sans avoir à attendre l'issue de mesures d'exécution pratiquées contre la société.

En matière de liquidation amiable, les textes viennent ajouter que les actions contre les associés non liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la société¹⁸.

Exposé en termes généraux. Toute situation d'espèce requiert sa propre analyse.

¹⁷ Cass. 3e civ., 19 janv. 2022, n° 20-22.205

¹⁸ C. civ., art. 1859

Notre cabinet d'avocats est dédié au recouvrement des charges de copropriété

Notre cabinet vous accompagne dans tous les aspects du recouvrement des charges de copropriété : phase amiable, action en recouvrement, mesures d'exécution.

[En savoir plus >](#)

GAUTHIER & TAIEB

SELARL d'avocats au capital de 100.000 €
222, boulevard Saint-Germain, 75007 Paris
+33 1 89 74 42 67

Inscrite au Barreau de Paris
recouvrement@gauthiertaleb.com
gauthiertaleb.com