

La notion de créance liquide et exigible

- ✿ Etre propriétaire d'un appartement ou d'un pavillon dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété, c'est bien entendu avoir des droits (utiliser les espaces verts, le hall d'entrée de l'immeuble ou l'ascenseur par exemple), mais c'est aussi avoir des obligations de ne pas faire (ne pas encombrer les parties communes avec des effets personnels, ne pas gêner ses voisins par des bruits et odeurs, etc) et des obligations de faire parmi lesquelles figure le paiement des charges afférentes à son ou ses lots. Le nouveau décret du 27 mai 2004 définit les **charges** comme les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires. Ces charges ne sont définitivement établies que lors de l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale. Avant cette date, des appels de fonds sont envoyés aux copropriétaires pour permettre au syndic de faire face aux dépenses engagées pour le compte du syndicat. Ces appels de fonds sont soit : Des provisions sur charges : elles concernent aussi bien les provisions trimestrielles du budget prévisionnel destiné à couvrir les dépenses courantes, que les provisions travaux décidés en assemblée et qui font l'objet d'un budget spécial ; Des avances : elles sont destinées à constituer des réserves ou représentent un emprunt du syndicat.
Or, dès lors que le syndic a réclamé le paiement des appels de fonds à un copropriétaire et que celui-ci n'est pas effectué à la date d'échéance prévue, le syndicat devient créancier vis-à-vis du copropriétaire et il peut alors le contraindre à régler ses dettes par le biais de divers procédés.
- ✿ Mais encore faut-il que la créance du syndicat revête certains caractères pour que l'action de ce dernier soit jugée recevable. Notamment, et en cas de vente d'un lot, quelles sont les sommes d'argent que le syndic peut légalement exiger du vendeur, surtout lorsque des travaux ont été votés lors d'une assemblée générale qui s'est tenue avant le transfert de propriété ? De nombreux contentieux sont nés dans ce domaine car vendeur et acquéreur se rejettent souvent la responsabilité du paiement des travaux.
- ✿ Pour répondre à cette question, il est prévu à l'art.5 du décret du 17 mars 1967 modifié que, lors de la vente d'un lot, le notaire doit faire parvenir au syndic un état daté (questionnaire de plusieurs pages) qui doit, entre autres choses, « *indiquer de manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre a) des provisions exigibles du budget prévisionnel, b) des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, c) des charges impayées sur les exercices antérieurs, d) des sommes mentionnées à l'art.33 de la loi du 10 juillet 1965, e) des avances exigibles* ». Ces dispositions sont complétées par l'art.5-1 du même décret, lequel vient préciser que, parmi toutes ces charges qui sont susceptibles d'être dues par le vendeur, seules pourront lui être réclamées celles qui sont « *effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation* ». Le nouvel art.6-2 du décret de 1967 nous permet de mieux comprendre ce qui est réellement à la charge du cédant. En effet, « *le paiement des provisions exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur*», tandis que « *le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité* ».
- ✿ Nous le voyons donc depuis le début de cet exposé, les termes de **liquidité** et **d'exigibilité** sont utilisés pour définir le droit du syndicat de réclamer au vendeur d'un lot le paiement de sa quote-part dans telle ou telle catégorie d'appels de fonds. Mais que signifient-ils exactement ? Une créance est liquide lorsqu'elle est immédiatement chiffrable en argent et qu'elle n'est pas provisoirement évaluée. C'est le cas des provisions du budget prévisionnel ou des provisions pour travaux car dans les deux cas, l'assemblée générale a voté des montants chiffrés.

L'exigibilité, quant à elle, est une notion qui a été amenée à évoluer au fur et à mesure du temps et surtout à travers les décisions de justice qui ont du en définir la consistance. Avant le 1^{er} septembre 2004, on se référait à la date de la décision de l'assemblée générale qui avait voté les travaux et l'échéancier. Peu importait alors que certains appels soient réalisés après la vente : le vendeur ayant eu la qualité de propriétaire au moment du vote, c'est à lui que le syndic pouvait exiger le versement du coût des travaux au prorata de sa quote-part. Après le 1^{er} septembre 2004, une créance est exigible si les sommes d'argent réclamées ont fait l'objet d'appels de fonds de la part du syndic. En effet, retenait la jurisprudence, pour savoir, en cas de vente, « *qui est débiteur à l'égard du syndicat, il convient de rechercher à quelle date les appels de fonds relatifs aux sommes considérées sont devenues effectivement exigibles* » (Cass, 3^e civ, 17 novembre 1993), ce caractère exigible correspondant à la date à laquelle « *l'appel de fonds est adressé au copropriétaire* » (CA Paris, 1^{er} décembre 1997). En d'autres termes, et de manière plus concrète, si des travaux ont été votés lors d'une assemblée générale qui s'est tenue avant une vente, le vendeur est redevable du paiement des sommes appelées avant le transfert de propriété, même si ces dernières correspondent à des travaux qui avaient vocation à être réalisés après la vente, tandis que l'acquéreur prend à sa charge le paiement des sommes d'argent appelées après la vente, même si elles ont pour objet de financer des travaux qui avaient débutés avant l'acquisition du lot.

Ex : le 15 mars 2010, l'assemblée générale s'est réunie et a voté des travaux de réfection de la toiture de l'immeuble pour un montant de ...€. Une vente est intervenue le 20 mai 2010.

Le syndic effectue, pour financer les travaux, 5 appels de fonds, soit le 6 avril 2010, le 6 mai 2010, le 6 juin 2010, le 6 juillet 2010 et le 6 août 2010.

Devront être réclamés au vendeur les deux premiers appels de fonds, les trois suivants incombant à l'acquéreur.