

Un voyage semé d'embûches !...

Il est courant d'entendre dire que notre système judiciaire est lent, coûteux et qu'il ne répond pas aux attentes des citoyens. Les dossiers de copropriété qui parviennent devant les juges sont parmi les plus complexes et les plus longs.

On nous demande souvent pourquoi, et l'on accuse régulièrement tous les acteurs de la procédure : huissiers, avocats, juges, experts, greffiers... et bien sûr le syndic, de "faire traîner".

Les choses ne sont pourtant pas simples. Les règles de fonctionnement de l'institution judiciaire sont lourdes et compliquées. Nous tenterons donc — en plusieurs fois, la tâche est ardue — d'expliquer les rouages et le cheminement d'un procès en copropriété.

Dans un premier temps, nous examinerons les conditions nécessaires pour qu'une action devant les tribunaux puisse-t-être engagée sans risque...

Pour une copropriété, même le début du voyage judiciaire est semé d'embûches...

La nécessaire habilitation...

À des titres divers, un syndicat de copropriétaires peut être amené à saisir les tribunaux, afin d'obtenir la réparation d'un préjudice ou le règlement d'une créance.

Doté de la personnalité civile, il ne peut cependant agir en justice que par l'intermédiaire de son représentant légal, c'est-à-dire son syndic (article 18 alinéa 1° de la loi du 10 juillet 1965).

Malheureusement, la situation du justiciable de base est, pour les copropriétés, compliquée par d'autres dispositions, principalement par l'article 55 du décret du 17 mars 1967, d'ordre public (c'est à dire qu'il n'est pas possible d'y déroger conventionnellement). Cet article prévoit que le syndic ne peut intenter une action en justice au nom de la copropriété sans y avoir été autorisé par une décision spécifique de l'assemblée générale.

Il est indéniable que le législateur, en rédigeant ce texte, a entendu assurer la protection des intérêts des copropriétaires contre des actions intempestives d'un syndic.

Cet article 55 du décret fera cependant la joie des commentateurs, le profit des constructeurs, le plus souvent particulièrement intéressés, mais aussi le malheur des copropriétaires, de leur syndic, et des avocats de copropriétés puisque, plus de 30 ans après la publication de la loi, les professionnels continuent de suivre les fluctuations de la jurisprudence.

Les dispositions de l'article 55 ont une portée générale, dans la mesure où

l'habilitation du syndic est exigée quelque que soit la juridiction saisie, fusse-t-elle de l'ordre administratif, et exclusive, au motif que seule l'assemblée générale peut habilitier le syndic. Le conseil syndical ou les copropriétaires n'ont aucun pouvoir à cet effet.

Une question résolue ...

Depuis 1992, la Cour de Cassation a pris une position de principe sur une question importante relative à l'article 55.

Seuls, les copropriétaires ont qualité pour contester la régularité de la décision d'assemblée générale qui aurait habilité le syndic à agir, et ce en vertu des dispositions de la loi sur la copropriété, qui limite les actions en annulation de résolution aux seuls copropriétaires opposants ou défaillants.

Il en est tout autrement en ce qui

concerne l'habilitation du syndic elle même. Après plusieurs décisions contraires, la Cour de Cassation admet aujourd'hui régulièrement que les tiers peuvent invoquer le défaut d'habilitation. L'article 55 avait pourtant été prévu pour assurer la protection des intérêts des membres du syndicat et non des tiers...

Cette solution étant malheureusement acquise, il convenait de savoir si elle entraînait une nullité de forme, toujours réparable, ou une nullité de fond, empêchant purement et simplement le syndic d'agir, et le syndicat de mener son action.

La jurisprudence constante a considéré que le défaut d'habilitation du syndic à agir constituait une irrégularité de fond qui peut être invoquée en tout état de cause, et sans avoir à exciper d'un grief, entraînant de fait la nullité de l'assignation.

Le seul élément réconfortant pour la copropriété, est la possibilité donnée de régulariser l'autorisation du syndic, tant que le juge n'a pas statué, et à condition qu'aucune prescription n'ait été acquise entre temps.

Le principe étant énoncé, la portée de l'autorisation fournit l'occasion d'une abondante jurisprudence car le défenseur, souvent de manière abusive et dilatoire, aura tendance à restreindre l'étendue des pouvoirs qui ont été conférés au syndic par l'assemblée.

L'EUROPE DE DEMAIN...

Il est difficile de prévoir aujourd'hui quelles seront les conséquences de la mise en place de la monnaie unique européenne sur notre vie quotidienne.

Cette importante modification aura, on s'en doute des répercussions sur la gestion des copropriétés, sur leur comptabilité et leur budget. Si tout se passe comme prévu, l'Euro devrait remplacer le Franc en 2002. D'ici là, bien des événements peuvent se produire...

Nous avons cependant décidé de préparer nos clients à cette modification. Dès maintenant, tous nos budgets de copropriétés comprendront une colonne supplémentaire, qui exprimera les différents postes du budget en Euros.

Tout le monde saura, le moment venu, à quoi s'en tenir à ce sujet dans sa copropriété...

Ainsi, lorsque le syndic a été autorisé à demander la désignation d'un expert, cette autorisation ne sera pas considérée comme valable pour agir devant le tribunal après dépôt du rapport du dit expert.

De même, l'autorisation ne peut être donnée que pour obtenir réparation de dommages existant au jour de l'autorisation : si des désordres ou de nouveaux dommages surviennent postérieurement à l'assemblée générale ayant habilité le syndic, une seconde autorisation sera nécessaire.

La résolution ...

Il n'est pas possible d'autoriser le syndic à saisir le tribunal pour des désordres futurs ou potentiels.

Les copropriétaires prudents auraient tort de vouloir utiliser un vocabulaire par trop général en parlant, par exemple, de défauts de conformité, de défauts de finition ou de malfaçons alors qu'une jurisprudence maintenant établie demande que l'assemblée générale énonce avec une précision extrême, les désordres dont elle demande réparation. Le syndic ne peut en aucun cas se substituer à l'assemblée générale, même s'il reste son conseil. Concrètement, la résolution pourra être "libérale" pour le choix des procédures nécessaires (toute procédure tant en référé qu'au fond) mais devra être parfaitement définie en ce qui concerne le préjudice ou le dommage, afin que les magistrats puissent constater que la procédure engagée par le syndic entre bien dans le mandat donné par l'assemblée.

L'action en défense ...

Heureusement, tout n'est pas entièrement noir. Bien sûr, les informations ultérieurement données aux copropriétaires sur la procédure ne peuvent régulariser les imprécisions d'une habilitation donnée en assemblée générale. Il n'en demeure pas moins que les magistrats se sont appuyés sur ce même article 55, pour juger que le syndic n'avait pas besoin d'être habilité lorsqu'il représente un syndicat des copropriétaires qui est assigné, ou lorsqu'il reprend une action qui avait été introduite avant la naissance de la copropriété.

Le syndic n'a pas non plus besoin d'être habilité lorsqu'il interjette appel d'une

décision défavorable, ou lorsqu'il régularise une demande reconventionnelle, à la condition bien sûr que cette demande reconventionnelle ait un lien suffisant avec la demande principale (3° ch.civ. Cour de Cassation 17/1/1996).

De même, lorsque la copropriété est assignée, le syndic peut régulariser des procédures en intervention forcée et en garantie contre des tierces personnes, sans être autorisé par l'assemblée générale, puisqu'il s'agit là de défendre le syndicat.

Heureusement, le législateur a prévu des exceptions à l'obligation d'habilitation, notamment lorsque le syndic agit en recouvrement de créances dues par un copropriétaire ou par un tiers. Le syndic pourra donc engager toutes les actions en recouvrement de charges (sauf les procédures de vente sur saisie immobilière pour laquelle l'autorisation de l'assemblée reste nécessaire).

De même, le syndic a toujours la possibilité d'agir sans habilitation en référé, c'est à dire de saisir le président du tribunal, y compris pour obtenir une provision à valoir sur la réparation d'un dommage.

Une fois la décision de justice rendue, il peut encore exister des difficultés d'exécution. Le code de procédure civile, réformé en 1993, a prévu un juge dit de l'exécution, qui statue sur les difficultés d'exécution des décisions rendues.

La question se pose de savoir si sa saisine nécessite l'habilitation du syndic à agir. Bien qu'aucune décision ne soit intervenue à ce sujet depuis la réforme de 1993, on peut supposer qu'elle n'est pas nécessaire, car cette action n'est finalement que la continuation d'une précédente procédure.

En conclusion ...

En conclusion, ce cadre rigoureux ne peut qu'inciter syndics, conseils syndicaux et copropriétaires à faire preuve de la plus extrême prudence dans la rédaction des résolutions prévoyant l'habilitation à agir en justice, en s'entourant de juristes et de techniciens s'il y lieu, car il sera préférable d'éviter toute erreur dans la définition du dommage ou du trouble.

Cette observation est importante en ce qui concerne les procédures en réparation de désordres de construction et défauts de conformité.

Seul un technicien du bâtiment pourra préciser les désordres sans erreur, et le concours de l'avocat permettra de ne pas être trop limitatif.

Si de nouveaux désordres apparaissent, en cours d'expertise par exemple, il y aura lieu de faire compléter le mandat lors de l'assemblée générale suivante. L'attitude restrictive de la Cour de Cassation (arrêts de principe des 11 mars 1992 et 13 juillet 1993) oblige donc à vérifier régulièrement si le mandat donné au syndic couvre bien toujours les dommages dont la copropriété espère la réparation.

Le syndic devra informer les copropriétaires lors des assemblées générales suivantes, du déroulement des procédures engagées (article 55 dernier alinéa du décret du 17 mars 1967). Le défaut d'information n'entache cependant pas la validité de l'autorisation donnée.

Comme on le voit, le début d'une procédure en copropriété n'est déjà pas quelque chose de simple...

Le déroulement de la procédure en elle-même est souvent plus compliqué encore. Nous tracerons les grandes lignes de ce véritable parcours du combattant à l'occasion d'une prochaine lettre de LOISELET & DAIGREMONT.

Gold Dépannages ...

Les dépannages et autres petites interventions dans les immeubles font partie des sujets les plus difficiles à gérer en copropriété.

C'est la raison pour laquelle nous avons mis au point un accord cadre en plomberie et électricité, que nous soumettons à la signature des entreprises chargées de ce type d'intervention dans les immeubles. Cet accord s'inscrit dans le cadre de notre programme GOLD (Gestion Optimale Loiselet & Daigremont).

Les principales caractéristiques de cet accord sont les suivantes :

- garantie de délai du dépannage, sanctionnée par la gratuité des frais de main-d'œuvre en cas de non respect de ce délai,
- garantie pièces et main-d'œuvre de trois mois sur les dépannages effectués,
- système d'expertise externe et indépendant sur la qualité des travaux, aux frais de l'entreprise, si celle-ci est mise en cause par l'expert,
- limitation de la marge sur le coût des fournitures,
- envoi systématique d'un rapport d'intervention au gestionnaire dans les 24 heures suivant l'intervention.

Une nouvelle garantie, entièrement gratuite pour les immeubles dont nous assurons la gestion...