

## Un voyage semé d'embûches... (suite)

La Lettre n° 42 abordait les conditions dans lesquelles une copropriété devait habilitier son syndic avant d'entamer une action en justice. Cette première partie avait pour objet principal de montrer combien cette action devait être préalablement définie, pour répondre aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 et éviter que soit prononcée une irrecevabilité lourde de conséquences, notamment lorsque, entre temps, les délais des prescriptions sont échus.

Nous abordons maintenant les difficultés auxquelles la copropriété sera confrontée et les choix à opérer, en accord avec son conseil, pour mener à terme la procédure.

### Ne pas agir trop tard...

Le premier écueil à éviter tient aux différentes prescriptions dont peuvent bénéficier les débiteurs. La prescription est un moyen légal d'acquiescer ou de se libérer d'une obligation dans un certain laps de temps. Le simple écoulement du temps a donc des conséquences sur les droits respectifs des parties.

Si on tarde trop à habilitier le syndic et à engager la procédure, l'action pourra se trouver irrecevable.

Il n'entre pas dans nos intentions de faire ici une analyse complète des différentes prescriptions. Il y a d'ailleurs lieu de ne pas les confondre avec le délai d'action, prévu par le législateur pour certains recours comme le délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour les contestations des décisions d'assemblée générale.

Il est parfois difficile de comprendre que les magistrats ont beaucoup de mal à appréhender les difficultés rencontrées par les copropriétés pour prendre les décisions dans l'urgence. Cependant, les délais de prescription (au sens large) ont des conséquences tellement graves qu'il est indispensable de pouvoir habilitier le syndic à engager l'action avant leur expiration.

Il est évident que l'urgence peut constituer pour une copropriété une difficulté extrême lorsqu'elle doit, par exemple, engager une procédure en annulation d'un arrêté devant le tribunal administratif, alors que le délai d'action est limité à deux mois.

Fort heureusement, les prescriptions les plus courantes auxquelles les copropriétés sont confrontées, sont d'un an (garantie parfait achèvement pour les travaux) ou de deux ans (garantie bon fonctionnement, toujours pour les travaux où délai de prescription en ce qui concerne les garanties dues par les compagnies d'assurances). La prescription peut même être décennale en matière de responsabilité des constructeurs ou pour l'exercice des droits personnels des copropriétaires (article 42, alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965).

In fine, la copropriété peut être soumise à une prescription trentenaire qui touche principalement les droits réels, par exemple l'annexion de parties communes sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Les prescriptions n'ont pas pour but de limiter les droits des créanciers, mais elles jouent plutôt un rôle de sauvegarde de l'ordre public, au

regard de la situation apparente. Cette gestion du temps qui passe doit être menée d'une façon particulièrement attentive, car si les délais d'action ou de prescription se calculent le plus souvent d'après la date de l'assignation introductive d'instance, c'est parfois, dans certaines procédures, la date de remise au secrétariat-greffe du tribunal d'une copie de l'assignation (lors de la saisie du juge de l'exécution par exemple) qui est retenue. Cette difficulté liée à la date de saisine du juge n'est pas sans conséquence pratique, puisqu'il faudra prévoir, dans le délai pour régulariser la procédure, le temps nécessaire pour recevoir le retour de l'assignation délivrée par l'huissier, puis le temps pour remettre au greffe la copie de l'assignation, autrefois appelée le placet.

### Comment jouer son rôle ?

La copropriété ayant évité tous les écueils liés aux prescriptions, et le syndic ayant été dûment habilité, la procédure entame alors un long voyage qui passe dans un premier temps par sa distribution devant une "chambre" du tribunal, spécialisée le plus souvent dans la matière objet du litige.

Une fois distribuée et inscrite au "rôle", l'affaire est appelée pour la première fois en audience de procédure, puis renvoyée (rappelée) régu-

### LOISELET & DAIGREMONT TRANSACTIONS : DU NOUVEAU !

Depuis le 15 septembre, Loiselet & Daigremont Transactions a ouvert une agence immobilière au cœur du 15<sup>e</sup> arrondissement, 323 rue de Vaugirard. L'équipe de 12 personnes, dont 8 négociateurs conseils, est à votre disposition pour toute transaction ou location immobilière en région parisienne.

Loiselet & Daigremont Transactions a, par ailleurs, mis en place un réseau d'une quinzaine de correspondants Loiselet & Daigremont en région parisienne, pour mettre au service de ses clients les compétences et la connaissance de ces professionnels sur le terrain.

Un plan de communication important, dont Liaisons Immobilières, le "point de repère" de Loiselet & Daigremont sur l'immobilier, complété par notre parfaite connaissance des immeubles, dont nous assurons la gestion, parachèvent ce dispositif unique au service de votre transaction immobilière.

LOISELET & DAIGREMONT TRANSACTIONS : 01 56 56 62 88

lièrement, de mois en mois, pour que le magistrat puisse vérifier que les avocats des parties se sont bien constitués, que les pièces dont chacun entend faire état ont bien été communiquées à l'ensemble des parties, que des conclusions en défense ont été signifiées, avec éventuellement des conclusions en réplique ou en défense complémentaires.

C'est à la suite de chacune de ces étapes que le magistrat peut enfin considérer que l'affaire est en état d'être plaidée. La procédure est alors clôturée et une date de plaidoirie fixée.

En cas de difficultés, un juge dit de la mise en état peut être nommé. Il dispose de compétences étendues, mais il est certain que sa désignation ralentira la procédure, puisqu'il y aura lieu d'attendre l'exécution des mesures d'instruction (expertise, astreinte ou autres) qu'il aura décidées.

La compétence de ce magistrat lui permet, en cours de procédure, d'allouer des provisions sur la base d'obligations non sérieusement contestables des défendeurs.

En tout état de cause, le magistrat de la mise en état ne pourra clôturer la procédure que lorsqu'il estimera celle-ci en état d'être plaidée, et renverra alors le dossier devant le tribunal. Une fois plaidée, le tribunal fixe un délai — le délibéré — de 4 à 6 semaines, hors vacances judiciaires, avant que le jugement ne soit prononcé.

### Les bons choix...

Il convient de s'attarder sur quelques aspects de la procédure, en dehors d'éventuelles opérations d'expertise, qui mériteront une étude complète, qui peuvent avoir une influence sur le cours et la durée de celle-ci.

Chaque procès est un cas d'espèce mais, par exemple, lorsqu'une copropriété poursuit un débiteur, il y a toujours lieu de s'assurer de sa solvabilité au regard de la créance. La copropriété peut être ainsi conduite à engager des procédures parallèles ou complémentaires à la procédure principale, pour sauvegarder ses droits ou exécuter la décision rendue par le tribunal.

En ce qui concerne la sauvegarde de ses droits, la copropriété peut procéder à des inscriptions d'hypothèque légale, voire saisir le juge de l'exécution pour régulariser des saisies

conservatoires ou même des inscriptions d'hypothèques judiciaires provisoires vis-à-vis de tiers.

Que ce soit au cours de la procédure principale, ou après jugement, la copropriété peut être contrainte d'investir du temps et de l'argent dans des procédures annexes, le recours auprès du juge de l'exécution étant assez courant en matière de délai ou de contestation des saisies exécution pratiquées, lorsqu'il existe un différend sur les comptes.

### L'exécution...

Obtenir un jugement n'est pas une fin en soi. Il faut ensuite le faire exécuter, c'est à dire, dans la plupart des cas, obtenir le paiement des sommes dues. Le débiteur peut bien sûr s'exécuter spontanément lors de la signification de la décision.

Dans le cas contraire, des procédures dites d'exécution doivent encore être mises en œuvre. On utilisera alors, selon les cas, des procédures de saisies arrêt sur salaires, de saisies exécution sur les meubles, de saisies sur comptes bancaires ou autres. Mais il arrive que le syndicat des copropriétaires n'ait pas d'autre choix que d'engager une procédure de saisie immobilière dans l'hypothèse où les autres recours ont été épuisés. Cette procédure assez particulière et mal connue mérite quelques explications. Elle impose une habilitation préalable du syndic, comme il a été expliqué précédemment.

Après la signification d'un "commandement à fin de saisie immobilière", le syndicat devra faire procéder à sa publication au fichier immobilier, en ayant pris soin de rassembler préalablement l'intégralité des renseignements nécessaires, sur l'état civil du débiteur et les références des différents actes se rapportant au bien dont la saisie est envisagée (règlement de copropriété, acte d'acquisition, etc). Passé un délai de 40 jours après la publication du commandement, le syndicat doit déposer auprès du tribunal un cahier des charges de la vente, et faire délivrer une sommation, au débiteur et aux autres éventuels créanciers, d'avoir à prendre connaissance de ce cahier des charges.

Après l'audience éventuelle au cours de laquelle la régularité de la procédure est examinée, le syndicat doit engager une procédure pour faire

désigner un huissier qui décrira le bien, puis une procédure autorisant le syndicat à organiser la visite des lieux préalable à la vente.

Une publicité officielle doit ensuite être prévue afin de faire connaître aux éventuels acquéreurs la description du bien, la vente n'intervenant que postérieurement à la fixation de la mise à prix par le syndicat des copropriétaires. Avec la crise du marché immobilier, on a beaucoup reproché aux créanciers de poursuivre des ventes à vil prix.

On voit ici l'importance du choix de la mise à prix de départ : si son montant est trop élevé, la copropriété se retrouvera probablement adjudicataire. S'il est trop bas, la procédure risque d'être allongée et plus coûteuse.

Après toutes ces difficultés, le syndicat ne peut même pas classer le dossier, car il devra participer à la procédure d'ordre qui prévoit la distribution du prix entre les créanciers privilégiés.

Il faudra, au nom du syndicat, justifier la réalité de la créance, et suivre toute la procédure jusqu'à la radiation des inscriptions hypothécaires et le paiement. Cette simple procédure dure actuellement plus d'un an et demi devant les juridictions parisiennes. Cette procédure bien longue est parfois la seule qui permette d'obtenir la réparation d'un préjudice ou le règlement d'une difficulté amiablement insoluble, comme le sont un copropriétaire qui a disparu, une succession non liquidée ou simplement un copropriétaire débiteur chronique...

### Pour conclure...

Cette nouvelle incursion dans le monde de la justice nous montre combien la direction d'une procédure est une chose délicate.

L'étude de ce voyage semé d'embûches ne serait pas complet sans évoquer les mesures d'expertise que nous rencontrons régulièrement, notamment dans les procédures de malfaçons de construction. Nous y reviendrons donc. À suivre...