

Autorisation de plaider du syndic et réforme à redouter

Article juridique publié le 14/11/2017, vu 674 fois, Auteur : [Thierry POULICHOT](#)

Une règle importante prudemment écrite

L'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose :

« Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. [...] »

Ainsi, le syndic ne peut pas initier des procédures n'importe comment.

Sinon, il prendrait le risque de faire assumer aux copropriétaires à la fois des honoraires d'avocat considérables et des condamnations civiles lourdes en cas de défaite procédurale.

Quand ils prennent le risque d'initier un procès, les copropriétaires doivent être avisés.

Bien entendu, il ne faut pas empêcher le fonctionnement normal du syndicat de copropriétaires.

C'est pourquoi le syndic est dispensé d'autorisation lorsqu'il s'agit uniquement de défendre le syndicat de copropriétaires quand il est attaqué, de recouvrer les charges ou de demander des mesures en référé (c'est-à-dire en urgence lorsque la violation des droits du syndicat de copropriétaires est manifeste).

Ainsi, quand le syndic veut opérer une déclaration de créance lorsqu'une société commerciale doit de l'argent au syndicat de copropriétaires, il n'a pas besoin de l'autorisation de l'assemblée générale (Cour de cassation, chambre commerciale, 19 mai 2004, n° 02-14.805).

Certains pourraient penser qu'il ne s'agit néanmoins que d'un texte inutile, le syndic professionnel ayant naturellement tendance à demander les autorisations requises. La jurisprudence prouve, néanmoins, le contraire.

Les syndics ont tendance à solliciter des autorisations sans permettre à l'assemblée générale de se faire une idée précise sur les chances de victoires.

Quand une saisie est sollicitée, il faut débattre du bienfondé des réclamations des débiteurs (Cour d'appel de Paris Pôle 4 Chambre 2, 13 mars 2013, RG 10/10840, *Administrer*, n° 466, juin 2013, p. 53, obs. Jean-Robert BOUYEURE).

La résolution proposée doit permettre de cerner le contenu de l'autorisation donnée et la nature de la procédure à engager. Quand ce n'est pas le cas, on doit considérer qu'il n'y a pas d'habilitation valable (Cour d'Appel de Paris Pôle 4 Chambre 2, 9 avr. 2014, RG 12/09550, *Administrer*, n° 481, Novembre 2014, p. 44, obs. Jean-Robert BOUYEURE).

Plus souvent encore, les syndics se passent tout simplement de l'autorisation de l'assemblée générale alors qu'elle s'imposait.

Une action en remboursement d'une facture de travaux réclame ainsi l'autorisation de l'assemblée générale pour vérifier le bienfondé de la demande. Le syndic a tort de s'en passer (Cour de cassation, civ. 3, 2 oct. 2013, n° 12-19.481, *Loyers et Copropriété*, décembre 2013, comm. 343, obs. Guy VIGNERON)

De même, l'action en remboursement de sommes payées au titre de la réparation d'une canalisation nécessite aussi une autorisation de l'assemblée générale. Celle-ci doit pouvoir apprécier à qui incombe la prise en charge des travaux concernés (Cour de cassation, RL>2252 Cour de cassation, civ. 3, 3 décembre 2015, n° 14-10.961, *Revue des Loyers* janvier 2016 n° 963 p. 579, obs. Stéphane BENILSI).

Pour liquider une astreinte, le syndic a également besoin de l'autorisation de l'assemblée générale (Cour d'appel de Paris, 29 oct. 2013, RG 13/01943, *AJDI*, mars 2014 n° 3 p. 218, obs. Sylvaine PORCHERON, Cour de cassation, civ. 3, 20 oct. 2016, n° 15-23.233, *Loyers et Copropriété* décembre 2016, comm. 266, obs. Guy VIGNERON et Christelle COUTANT-LAPALUS). Les risques de procès perdus sont importants en matière de liquidation d'astreinte. Dès lors, il n'est pas anormal que les copropriétaires, qui ont à payer pour les pots cassés en cas de défaite, soient avertis.

Même pour saisir la juridiction administrative, l'autorisation de l'assemblée générale est nécessaire (CE 10^e et 9^e sous-sections réunies, 6 mai 2015, 366713 *Loyers et Copropriété*, n° 9, Septembre 2015, comm. 201, obs. Guy VIGNERON).

L'offensive des anti-participatifs

Des spécialistes de la copropriété amis des syndicats professionnels ont néanmoins décidé de s'attaquer à cette règle pourtant justifiée et équilibrée.

Dans la veine de ce qu'ils appellent la « *transition juridique* », ils souhaitent réduire les pouvoirs des copropriétaires tout en alourdissant les charges qui pèsent sur eux sans possibilité de recours.

Le but est d'augmenter les honoraires perçus tant par les syndicats professionnels que par leurs amis des métiers juridiques sans aucun contrôle possible sur les liens d'intérêts parfois troubles ainsi générés.

Les prestataires sont tentés de verser des récompenses discrètes pour remercier le syndic de les avoir missionnés. Le sénateur NAVARRO s'inquiétait à juste titre de cette pratique certes illicite mais difficilement repérable (Question écrite n° 19169, JO du Sénat du 30 juin 2011, p. 1695).

Permettre au syndic de lancer des procédures sans aucune autorisation contribue à ce climat dangereux non seulement pour les finances des syndicats de copropriétaires mais aussi pour la probité du monde juridique.

Comme il est difficile de transformer ouvertement les copropriétaires en mineurs sous tutelle, les ennemis de la participation ont choisi une voie détournée. Ainsi, ils proposent de réserver aux seuls copropriétaires la faculté de dénoncer l'absence d'autorisation du syndic de copropriété lorsque ce dernier intente une action judiciaire. Ce n'est pas une bonne idée du tout.

Même les magistrats du ministère de la Justice travaillant à la direction des affaires civiles et du sceau sont horrifiés par cette proposition. Elle reviendrait à faire peser un risque procédural terrible sur les copropriétaires qui souhaiteraient se plaindre du comportement abusif du syndic.

Aujourd'hui, lorsque le juge constate que l'autorisation du syndic n'existe pas, le syndic est manifestement responsable de tous les frais induits.

Si la proposition des amis des syndicats professionnels était reprise, les assureurs, qui sont souvent les premiers à signaler l'absence d'autorisation du syndic, ne pourront plus intervenir à ce sujet. Cela ne vaudra pas dire qu'ils perdront sur le fond pour autant. Les assureurs sont souvent bien défendus...

Or, si ses adversaires gagnent sur le fond, le syndicat de copropriétaires peut être condamné à des frais importants sans compter les honoraires de suivi et d'avocat qui lui auront été soutirés sans aucune autorisation.

Sans aucun argumentaire étayé par des arrêts ou des statistiques, les amis des syndicats professionnels ont répliqué très sèchement aux magistrats du ministère de la Justice. Gilles ROUZET explique ainsi que : « **Pareilles objections en défaveur de la proposition ne sont pas des arguments et ne méritent pas de s'y arrêter** » (Gilles ROUZET, « Proposition de modification des conditions de recevabilité de l'action en justice du syndic », focus 75, *Loyers et copropriété* octobre 2017, pp. 3-4).

Gilles ROUZET est un grand auteur qui évoque souvent des points intéressants. Cela ne veut pas dire qu'il ait raison tout le temps... Lorsqu'il ironise, dans l'article précité, sur le manque d'expérience des magistrats exerçant au ministère de la Justice qui ont le malheur d'être trop prudents à ses yeux, on a du mal à le suivre, surtout quand son propos sert des acteurs aux pratiques peu recommandables...

La situation est d'autant plus inquiétante que Gilles ROUZET cite à l'appui de ses idées le GRECCO (groupe de recherche sur la copropriété dirigé par le professeur Hugues PÉRINET-MARQUET) qui dispose d'une forte influence.

Ainsi, il existe un risque très fort de voir adoptée la réforme proposée par les syndicats professionnels sans aucun débat démocratique et sans évaluation des conséquences prévisibles.

Face au péril des excès procéduraux impunis

De nombreux immeubles sont déjà dans une situation financière déplorable du fait de ces procédures initiées sans autorisation par des syndicats professionnels. Ces instances conduisent à des résultats plus que décevants. Les seuls qui en tirent profit sont les personnes percevant des honoraires...

L'argent employé à l'occasion de procès inutiles serait sans doute mieux utilisé pour réhabiliter le bâti, au moment où les frais de rénovation énergétique à assumer sont considérables.

Quand l'argent de l'immeuble a été gaspillé dans une procédure inutile, les copropriétaires n'ont évidemment ni envie d'intervenir en cours d'instance (ce qui est extrêmement lourd), ni de faire un nouveau procès contre le syndic après la découverte du pot-aux-roses.

Dès que la réforme proposée par Gilles ROUZET sera adoptée, la seule solution offerte aux copropriétaires avisés sera alors d'éviter à tout prix de missionner un syndic professionnel.

En effet, les promesses d'autocontrôle des métiers de l'immobilier et du droit ne valent strictement rien. Même les magistrats subissent de vives attaques lorsqu'ils osent, avec sagesse, expliquer qu'il vaut mieux prévenir que guérir en matière de procès non autorisés. L'omerta est omniprésente.

On comprend alors que de nombreux copropriétaires préfèrent acheter dans des immeubles où le syndic n'est pas un professionnel, même si des offensives répétées sont organisées par les professionnels de l'immobilier contre la capacité des copropriétaires à gérer eux-mêmes leurs affaires (<http://bit.ly/2moLjuS>). Du coup, rien n'est organisé pour faire réellement réussir ces syndicats dits bénévoles.

Le spectre du syndic "bénévole" en perdition

Le danger, pour les copropriétaires, est alors de quitter Charybde pour aller en Scylla, car ceux qui achètent dans des immeubles où exercent des syndicats "bénévoles" sont souvent confrontés à une gestion en perdition. Les agents immobiliers et les notaires n'y trouvent la plupart du temps rien à redire. Ce désastre est dans leur intérêt. Ils voient avec plaisir les ménages fuyant l'emprise des prestataires payés rejoindre des syndicats non professionnels incompetents et être ainsi punis. Cela sert d'exemple à la population, contrainte de se résigner face aux excès des prestataires rétribués.

Face à certains pièges, les acquéreurs de biens immobiliers sont donc trop souvent confrontés au silence des professionnels rémunérés lors des ventes. Des propagandes mal étayées incitent les ménages à devenir « *propriétaires* », alors que cela conduit parfois à la fragilisation de leur patrimoine.

Quant aux éloges de la participation des copropriétaires à la gestion des immeubles, ils cachent fréquemment une forme d'élitisme, car les syndicats non professionnels performants sont de moins en moins nombreux. Aussi, bien des citoyens soucieux de s'impliquer dans la gestion de leur immeuble doivent s'associer à des personnes déjà présentes dans les lieux et ayant de mauvaises habitudes.

Le Bêtisier de l'acquéreur 1 (Face au syndic bénévole en perdition), édité par l'IGCHF (Institut des Garanties Citoyennes pour l'Habitat en France) (<https://www.amazon.fr/dp/B077CS1GCB>), vise à donner des outils pour que chacun se protège de ces risques. L'IGCHF a été créé pour initier un nouveau rapport au droit fondé non pas sur l'autoritarisme des notables mais sur une argumentation étayée et vérifiable. C'est le premier pas nécessaire pour échapper au mélange des genres où celui qui conseille a tout intérêt à mal conseiller celui qui l'écoute.

Pour briser la loi du silence, il faut donc donner des garanties. À cette fin, les arguments sont fondés sur des références explicites au lieu d'être assés de manière péremptoire par ceux qui profitent de l'aveuglement des acheteurs. Dans un souci de lisibilité, la démonstration est

concentrée sur 10 points précis. Cela rend ce petit ouvrage accessible tant aux gens pressés qu'à ceux qui sont peu formés, même si cela met en lumière ce qui est caché ailleurs.