



# Pierre CAPOULADE et les annulations en cascade

Commentaire d'arrêt publié le 10/01/2021, vu 926 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

**Pierre CAPOULADE et le courant autogestionnaire ont été en désaccord dès 1965. Néanmoins, il fut un grand auteur qui mérite notre respect à tous.**

## Un auteur incontournable

Pierre CAPOULADE était directeur du bureau immobilier à la chancellerie lorsque Jean FOYER était ministre de la Justice, en 1965. C'est à ce moment-là que fut votée la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Pierre CAPOULADE fut, au plan technique, l'un des principaux rédacteurs de la loi sauf sur un point qui lui fut imposé. On y reviendra.

On rappelle que la notion de copropriété existe depuis la loi du 28 juin 1938 en France. Le statut de la copropriété implique, dans un immeuble, à la fois la présence de plusieurs lots possédés par diverses personnes et l'existence de parties communes. Chaque lot est affecté d'une quote-part de parties communes. Lorsqu'il n'y a pas de parties communes, le régime de la copropriété ne s'applique pas. Lorsque tous les lots sont réunis entre les mains d'un seul propriétaire, le régime de la copropriété ne s'applique pas non plus.

Dès que le régime de la copropriété s'applique, un syndicat des copropriétaires naît automatiquement [voir Nathalie FIGUIÈRE, « **La naissance de la copropriété : rien à déclarer ?** », *Informations Rapides de la Copropriété (IRC)*, n° 595, janv. Févr. 2014, p. 39 et Jean-Marc ROUX, « **Le syndicat des copropriétaires ou la génération spontanée** », *Loyers et Copropriété (L&C)*, mai 2012, pp. 8 et 9].

Avant 1965, les copropriétaires disposaient d'une grande liberté pour organiser ce syndicat des copropriétaires chargé d'administrer les parties communes. L'innovation fondamentale de la loi de 1965 a été d'imposer des règles d'ordre public, c'est-à-dire qui s'imposent aux copropriétaires, qu'ils le veuillent ou non.

Ce poids de l'ordre public en copropriété suscite d'énormes débats, le syndicat des copropriétaires pouvant être perçu comme un garde-chiourme détesté défendant l'application de normes rigides

(voir Pierre-Henri HANOUNE, « **Le syndicat des copropriétaires et la réglementation : le bras armé de l'ordre public ?** », *Administrer*, n° 523, août-septembre 2018, pp. 18 à 25)

En tant que conseiller à la Cour de cassation puis en tant que membre de la Commission Relative à la Copropriété créée en 1987 et supprimée en 2014, Pierre CAPOULADE fut l'un des acteurs majeurs de l'application du droit de la copropriété. Ce dernier a été un peu perçu comme son enfant, même si, au bout d'environ 50 ans, il était conscient des profondes mutations de la loi et des réalités sociologiques françaises (Pierre CAPOULADE, « **La copropriété sous contrôle** », *Administrer* n° 478, juillet 2014, pp. 5 à 18 et « **La loi ALUR et la pathologie des syndicats de copropriétaires** », *Administrer* n° 480, octobre 2014, pp. 6 à 15).

Pierre CAPOULADE intervenait aussi au sein de la CNEC (Chambre Nationale des Experts en Copropriété). Il était considéré, jusqu'à son décès survenu en septembre 2018, comme le plus célèbre spécialiste de la copropriété en France (voir « **In memoriam Pierre Capoulade** », *IRC* n° 642, octobre 2018, pp. 5 à 7).

### **La succession d'un auteur en doctrine**

Pierre CAPOULADE était intervenu sur les annulations en cascade d'assemblées générales. Sa pensée a néanmoins évolué. Voilà pourquoi il est difficile de se fonder sur un article ancien d'un auteur décédé. Mieux vaut citer le dernier état de sa position sur le sujet (Pierre CAPOULADE, « **L'assemblée des copropriétaires depuis la loi ALUR** », *Administrer* n° 491, octobre 2015, pp. 47 à 49).

On peut même faire mieux encore. Tous ceux qui interviennent dans les revues juridiques à direction scientifique en matière de copropriété se rencontrent assez régulièrement. Les bonnes relations entre certains sont évidentes. Ce n'est pas un secret de dire que Pierre CAPOULADE avait des liens cordiaux avec Patrice LEBATTEUX ainsi qu'avec Agnès LEBATTEUX, la fille de celui-ci. Or, cette dernière a fourni un intéressant commentaire sur les annulations en cascade (Agnès LEBATTEUX, commentaire sur Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 25 octobre 2018, n° 17-25.812, *L&C*, décembre 2018, com. 258).

On rappelle que dès avant son décès, Pierre CAPOULADE avait accepté la mise à jour de son ouvrage principal intitulé *La Copropriété* (9<sup>e</sup> édition, Dalloz, 1016 p.). Le professeur Daniel TOMASIN a cosigné cette mise à jour avec Florence BAYARD-JAMES et Jean-Marc ROUX. Une nouvelle mise à jour est parue (Dalloz, 1200 p., janvier 2021, [lien vers la boutique Dalloz](#)). Sur les cascades d'assemblées, la sagesse est de lire ce livre-là dès qu'il aura paru.

En effet, les lois sont mouvantes. Même quand on respecte un auteur appartenant à ce que l'on appelle la doctrine juridique (l'ensemble des commentateurs écrivant dans des revues à direction

scientifique universitaire ainsi que les chercheurs ayant produit des travaux sous évaluation universitaire), il faut toujours tenir compte du fait que c'est le dernier écrit de cet auteur qui a le plus d'autorité sur un sujet. Quand l'auteur est décédé mais qu'il a indiqué faire confiance à d'autres pour sa relève, il faut en tenir compte et plutôt s'intéresser à ce que disent ces successeurs reconnus.

## Doctrine et autogestion

Certains, à la lecture des lignes qui précèdent vont ironiser. Voir un habitant prônant l'autogestion citer autant Pierre CAPOULADE et ses amis ne manque pas de sel.

En effet, Pierre CAPOULADE détestait l'autogestion, et l'a écrit. Ceux qui sont bien informés savent que l'auteur de ces lignes est intervenu lors d'un colloque de 2014 où Pierre CAPOULADE était également intervenant. Ce fut évidemment l'occasion d'échanges francs mais très intéressants.

On rappelle qu'en 1965, l'aile résistante du gaullisme (animée par René CAPITANT), soutenue explicitement par le Général de GAULLE, a imposé à Pierre CAPOULADE et à Jean FOYER la possibilité pour un syndicat de copropriétaires d'être dirigé par son conseil syndical dont le président devient alors automatiquement syndic. C'est la gestion de forme coopérative, il est vrai rarement choisie, mais qui fait l'objet de publicités diverses récurrentes de la part d'officines qui pensent avoir inventé la lune.

La copropriété coopérative résulte d'un amendement du député de Mulhouse Roger ZIMMERMANN.

Le fait que des copropriétaires puissent gérer collectivement leur bien sans qu'il y ait un chef unique seul maître à bord élu par l'assemblée générale déplaisait vivement à Pierre CAPOULADE. Pour lui, la véritable autogestion, permettant aux copropriétaires de garder le contrôle de l'immeuble, était l'élection par une assemblée générale d'un syndic ensuite omnipotent et ne pouvant pas être révoqué librement (voir *La Copropriété*, 8<sup>e</sup> édition, 2012/2013, point 702, pp. 332-333).

On notera que Pierre CAPOULADE n'était pas un spécialiste de l'autogestion des entreprises, phénomène qu'il n'a jamais étudié. Un peu comme si un spécialiste des sciences politiques se mettait tout à coup à parler de copropriété sans connaître son droit... D'ailleurs, c'est arrivé, quand des activistes prétendument autogestionnaires ont qualifié de « *copropriété* » un immeuble entièrement possédé par une SCI... Comme quoi, personne n'est parfait.

En attendant, pour définir l'autogestion, mieux vaut lire Pierre ROSANVALLON. Celui-ci, dans son livre *L'Âge de l'autogestion* (Seuil, 1976) a remarqué que l'autogestion est radicalement incompatible avec la personnalisation du pouvoir et sa délégation à un chef unique pris pour un sauveur (voir p. 72). Plus récemment, Pierre ROSANVALLON a relevé la dangerosité de l'élection d'un chef charismatique voulant se dégager de toute contrainte (*Le Bon gouvernement*, Seuil, 2015, p. 21). Nous avons vu hier, aux États-Unis, ce que donne un gouvernant qui refuse obstinément tout mécanisme institutionnel de contrôle collectif.

En copropriété coopérative, le syndic qui fait n'importe quoi ou qui trahit ses engagements peut être révoqué par le conseil syndical sans délai. La tendance autogestionnaire ne peut qu'approuver cette solution, non sans rendre hommage à Pierre CAPOULADE, qui en exprimant des opinions différentes, nous a aidés à consolider notre argumentation.