

Université Paris II Panthéon-Assas

École doctorale de droit privé

Thèse de doctorat en droit privé
soutenue le 14 novembre 2018

Les fonctions du syndic de copropriété



UNIVERSITÉ PARIS II
PANTHÉON-ASSAS

Pierre-Edouard LAGRAULET

Sous la direction de **Monsieur Hugues PÉRINET-MARQUET**,
Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Membres du jury :

Madame Christelle COUTANT-LAPALUS,
Maître de Conférences à l'Université de Bourgogne

Monsieur Laurent LEVENEUR,
Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Monsieur Hugues PÉRINET-MARQUET,
Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II)

Monsieur Daniel TOMASIN,
Professeur émérite de l'Université de Toulouse (Toulouse 1 Capitole)

Madame Laëtitia TRANCHANT,
Professeur à l'Université de Paul Cézanne (Aix-Marseille)

Les fonctions du syndic de copropriété

Avertissement

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

REMERCIEMENTS

Mes remerciements vont :

À mon directeur de recherches, Monsieur le Professeur PÉRINET-MARQUET, dont la bienveillante attention m'a permis de réaliser ce travail.

Aux Universités de PARIS II et de BORDEAUX ainsi qu'à leurs enseignants, et tout particulièrement à la mémoire de Monsieur le Professeur Jean HAUSER pour ses passionnantes leçons de droit.

À l'entreprise FLASH IMMOBILIER et l'ensemble de mes collègues qui m'ont accompagné dans la pratique du droit de la copropriété et dont le soutien m'a permis de prendre le temps nécessaire à l'accomplissement de cette étude.

À mes proches, et particulièrement M. et Mme AURIAT, pour leur soutien.

À mes parents et mes grands-parents, qui m'ont donné le goût d'apprendre et permis de le développer.

À ma compagne, pour tout.

Résumé :

Le droit de la copropriété est devenu, comme le soulignait Monsieur le Professeur Ch. ATIAS, « un maquis inextricable, un dédale complexe où l'on se perd d'autant plus aisément que l'harmonisation des dispositions est souvent délicate ». La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) auxquelles sont venus s'ajouter la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les décrets relatifs aux conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ainsi que le décret relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté, n'ont pas amélioré la situation dans laquelle se trouve le syndic de copropriété. Outre les questions de droit transitoire il s'agit surtout des difficultés inchangées à déterminer le statut du syndic, la nature des fonctions qui en découlent et la responsabilité qui en résulte, compte tenu des modifications considérables apportées par ces réformes. Nous proposons donc, à travers cette étude, d'envisager l'évolution de la fonction du syndic de copropriété, et du syndicat qu'il représente, afin d'identifier les difficultés soulevées par les nombreuses réformes pour, enfin, s'interroger sur la pertinence du système mis en place par le législateur.

Descripteurs : syndic de copropriété, copropriété, syndicat de copropriétaires, mandat, pouvoirs, copropriétaires, conseil syndical, assemblée générale, loi ALUR, loi ELAN, administration, responsabilité, parties communes, parties privatives, personnalité morale, règlement de copropriété, destination, détournement, abus, obligations.

Title and Abstract :

The function of condominium manager

The condominium legislation rules have become – as Professor Ch. ATIAS declares - « an inextricable bush, a very complex tangle where you may easily get lost as the harmonization of legal measures is often delicate ». The law relating to Urban Solidarity and Renewal (i.e. SRU law), the law relating to Housing Access and Renovated Urban Planning (i.e. ALUR law) to which was added the law for growth, activity and equality of economic opportunity, plus the law for energy transition to green growth, plus the decrees relating to the conditions of implementing activities concerning operations about buildings and commercial properties as well as the decree relating to legal procedures concerning co-ownerships having difficulties, did not improve the situation in which the co-ownership management stands. Apart from matters about transitional law, it mainly refers to unchanged difficulties to define the statute of management agent, the nature of the functions and responsibilities that follow considering the numerous modifications brought by those reforms. Thus, by this study, we suggest to consider the evolution of the function of condominium manager and the nature of the condominium it represents in order to identify the difficulties brought up by the too many reforms and finally question about the relevance of the system implemented by the legislator.

Keywords : Condominium manager, Management agent, property management, commonhold, condominium, commonhold association, leasehold, mandate, powers, co-owners, unit-holder, union council, general meeting, ALUR law, ELAN law, administration, liability, common areas, private areas, legal entity, co-ownership regulations, misappropriation, abuses, contractual obligations.

PRINCIPALES ABBRÉVIATIONS

<i>Adde :</i>	<i>Ajouter</i>
<i>Administrer :</i>	<i>Revue Administrer</i>
<i>AJDI :</i>	<i>Actualité juridique de droit immobilier</i>
<i>AJPI :</i>	<i>Actualité juridique de la propriété immobilière</i>
<i>Al. :</i>	<i>Alinéa</i>
<i>ANAH</i>	<i>Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat</i>
<i>Ann. loyers :</i>	<i>Annales des loyers</i>
<i>Art. :</i>	<i>Article</i>
<i>Ass. plén. :</i>	<i>Assemblée plénière de la Cour de cassation</i>
<i>BJS</i>	<i>Bulletin Joly des Sociétés</i>
<i>BO</i>	<i>Bulletin officiel</i>
<i>Bull. :</i>	<i>Bulletin des arrêts de la Cour de cassation</i>
	<i>Bull. civ. : Bulletin des arrêts de la Cour de cassation (chambres civiles)</i>
<i>C. civ. :</i>	<i>Code civil</i>
<i>C. com. :</i>	<i>Code de commerce</i>
<i>C. Ass. :</i>	<i>Code des assurances</i>
<i>CA :</i>	<i>Cour d'appel</i>
<i>Cass. :</i>	<i>Cour de cassation</i>
<i>CCH</i>	<i>Code de la construction et de l'habitation</i>
<i>Civ. :</i>	<i>Chambre civile de la Cour de cassation</i>
<i>Constr.-Urb.</i>	<i>Construction-Urbanisme</i>
<i>Com. :</i>	<i>Chambre commerciale de la Cour de cassation</i>
<i>Soc. :</i>	<i>Chambre sociale de la Cour de cassation</i>
<i>Crim. :</i>	<i>Chambre criminelle de la Cour de cassation</i>
<i>C.C. :</i>	<i>Conseil constitutionnel</i>
<i>CE :</i>	<i>Conseil d'État</i>
<i>CEDH :</i>	<i>Convention européenne des droits de l'Homme</i>
<i>Chr. :</i>	<i>Chronique</i>
<i>CNTGI :</i>	<i>Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières</i>

<i>Concl. :</i>	<i>Conclusions</i>
<i>Contra :</i>	<i>En sens contraire</i>
<i>CRC :</i>	<i>Commission relative à la copropriété</i>
<i>D. :</i>	<i>Recueil Dalloz</i>
<i>d. :</i>	<i>Décret</i>
<i>D. aff. :</i>	<i>Dalloz affaires</i>
<i>Deffrénois :</i>	<i>Répertoire du notariat Deffrénois</i>
<i>DGCCRF :</i>	<i>Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes</i>
<i>Dr. et patr. :</i>	<i>Droit et patrimoine</i>
<i>Éd :</i>	<i>Édition</i>
<i>Ex :</i>	<i>Exemple</i>
<i>Fasc. :</i>	<i>Fascicule</i>
<i>Gaz. Pal.</i>	<i>Gazette du Palais</i>
<i>Ibid. :</i>	<i>Idibem</i>
<i>Infra :</i>	<i>Ci-dessous</i>
<i>IRC :</i>	<i>Informations rapides de la copropriété</i>
<i>JCl. :</i>	<i>Jurisclasseur</i>
<i>JCl. Civil :</i>	<i>JurisClasseur civil</i>
<i>JCl. Construction :</i>	<i>JurisClasseur Construction</i>
<i>JCl. Copropriété :</i>	<i>JurisClasseur Copropriété</i>
<i>JCl. Notarial :</i>	<i>JurisClasseur Notarial</i>
<i>J.-Cl. Soc.</i>	<i>JurisClasseur Sociétés</i>
<i>JCP G :</i>	<i>Semaine juridique Générale</i>
<i>JCP N :</i>	<i>Semaine juridique Notariale et immobilière</i>
<i>JO :</i>	<i>Journal officiel</i>
<i>JOAN :</i>	<i>Journal officiel des débats de l'assemblée nationale</i>
<i>JO Sénat :</i>	<i>Journal officiel des débats du Sénat</i>
<i>Jur. :</i>	<i>Jurisprudence</i>
<i>L. :</i>	<i>Loi</i>
<i>LEDIU :</i>	<i>L'essentiel. Droit de l'immobilier et urbanisme</i>
<i>L.G.D.J. :</i>	<i>Librairie générale de droit et de jurisprudence</i>

<i>Loyers et copr. :</i>	<i>Loyers et copropriété</i>
<i>LPA :</i>	<i>Les petites affiches</i>
<i>N° :</i>	<i>Numéro</i>
<i>Not. :</i>	<i>Notamment</i>
<i>Obs. :</i>	<i>Observations</i>
<i>Op. cit. :</i>	<i>Opere citato</i>
<i>P. :</i>	<i>Page</i>
<i>Pan. :</i>	<i>Panorama</i>
<i>Rapp. :</i>	<i>Rapport</i>
<i>RDC :</i>	<i>Revue des contrats</i>
<i>RDI :</i>	<i>Revue de droit immobilier</i>
<i>Rec. CE :</i>	<i>Recueil des décisions du Conseil d'État</i>
<i>Rec. proc. coll. :</i>	<i>Revue des procédures collectives</i>
<i>Réed. :</i>	<i>Réédition</i>
<i>Rép. civ. :</i>	<i>Répertoire Dalloz de droit civil</i>
<i>Rép. com. :</i>	<i>Répertoire Dalloz de droit commercial</i>
<i>Rép. min. :</i>	<i>Réponse ministérielle</i>
<i>Resp. civ. et ass. :</i>	<i>Revue de responsabilité civile et assurances</i>
<i>Rev. sociétés :</i>	<i>Revue de droit des sociétés</i>
<i>REDI. :</i>	<i>Revue d'économie et de droit immobilier</i>
<i>Rev. hab. fr. :</i>	<i>Revue habitat français</i>
<i>Rev. loyers :</i>	<i>Revue des loyers et des fermages</i>
<i>RTD Civ.</i>	<i>Revue trimestrielle de droit civil</i>
<i>RTD Com.</i>	<i>Revue trimestrielle de droit commercial</i>
<i>Somm. :</i>	<i>Sommaires commentés</i>
<i>Spéc :</i>	<i>Spécialement</i>
<i>T. :</i>	<i>Tome</i>
<i>T. com. :</i>	<i>Tribunal de commerce</i>
<i>TGI :</i>	<i>Tribunal de grande instance</i>
<i>TI :</i>	<i>Tribunal d'instance</i>
<i>V° :</i>	<i>Voir</i>
<i>Vol. :</i>	<i>Volume</i>

SOMMAIRE

PRINCIPALES ABBRÉVIATIONS.....	11
SOMMAIRE.....	15
INTRODUCTION	17
PREMIÈRE PARTIE : LA DÉTERMINATION DE LA FINALITÉ DES FONCTIONS DU SYNDIC.....	49
TITRE I. LES FONCTIONS FINALISÉES PAR LA NATURE DU SYNDICAT.....	51
Chapitre I. L'application d'un statut légal à une affectation patrimoniale spécifique.....	53
Chapitre II. L'institution conventionnelle du syndicat de copropriétaires	115
TITRE II. LA FINALITÉ DE L'ACTION INDUITE PAR LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX FONCTIONS DE SYNDIC.....	175
Chapitre I. Les conditions légales d'accès à la profession de syndic renforcées	177
Chapitre II. L'encadrement de la désignation du syndic précisé.....	203
DEUXIÈME PARTIE : L'EXERCICE DES FONCTIONS DE SYNDIC : ENTRE LIBERTÉ ET CONTRAINTE	245
TITRE I. LE LIBRE EXERCICE DES FONCTIONS.....	249
Chapitre I. Les pouvoirs d'administration du syndicat.....	251
Chapitre II. Les pouvoirs d'expression du syndicat	301
TITRE II. L'EXERCICE CONTRAINT DES FONCTIONS	335
Chapitre I. Les limites au libre exercice des pouvoirs du syndic	337
Chapitre II. L'exécution d'obligations accessoires au contrat de mandat.....	357
TROISIÈME PARTIE : LA RECHERCHE D'UN CONTRÔLE APPROPRIÉ DE L'EXERCICE DES FONCTIONS.....	395
TITRE I. LE CONTRÔLE INSTITUTIONNEL DE L'EXERCICE DES FONCTIONS	397
Chapitre I. La protection de l'intérêt commun par la surveillance interne de l'exercice des fonctions	399
Chapitre II. La protection de l'intérêt général par le contrôle externe de l'exercice des fonctions.....	419
TITRE II. LE CONTRÔLE JUDICIAIRE DE L'EXERCICE DES FONCTIONS	471
Chapitre I. Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge civil	473
Chapitre II. Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge pénal	535
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	551
BIBLIOGRAPHIE.....	581
INDEX.....	657
TABLE DES MATIÈRES.....	665

INTRODUCTION

Lorsqu'un bâtiment est possédé par deux différents propriétaires, dont l'un a le bas et l'autre le dessus, ils peuvent faire l'un et l'autre ce qui leur plaît dans la portion qu'ils possèdent, pourvu toutefois qu'ils ne se causent point de préjudice l'un à l'autre, tant pour la commodité que pour la solidité.

GUYOT, 1784 ¹

Chaque année, ou presque, le syndic de la copropriété (peut-être vivez-vous la même expérience que moi !?) explique à l'assemblée générale, après le rapport, rarement éclairant du président du conseil syndical, et une affirmation que les factures ont été vérifiées, qu'il faut commencer par lui donner quitus de sa gestion exemplaire, que si une augmentation, maintenue, évidemment, au plus bas par ses soins, est inévitable, c'est parce que « les nombreuses fuites d'eau, l'usure des fenêtres et des escaliers impliquent des coûts croissants... ; que la mairie a encore augmenté les taxes de balayage et d'enlèvement des déchets... ». Bref, que sans une attention soutenue de sa part, les dérapages auraient rapidement conduit à inscrire la copropriété sur la liste des copropriétés en difficulté. Alors, alors, en dépit d'une ou deux voix critiques rapidement étouffées, le vote enthousiaste ou le vote par dépit emporte le maintien d'une optimisation des coûts, sinon inversée, du moins inappropriée au regard des intérêts des copropriétaires et, par ricochet, des locataires.

J. MONEGER, 2018 ²

¹ GUYOT, *Répertoire de jurisprudence*, Paris, 1784, V^o Bâtiment, p. 229.

² J. MONÉGER « Quelle « ALUR » a votre copropriété ? », *Loyers et copr.* n^o 3, mars 2018, repère 3.

1. Le temps de la simplicité est révolu. L'organisation d'une division de la propriété quelque peu indéterminée dans son statut et appréhendée uniquement à travers la propriété privée d'un étage a cédé sa place à « un maquis inextricable, un dédale complexe où l'on se perd d'autant plus aisément que l'harmonisation des dispositions est souvent délicate »³. L'unique article du Code civil de 1805 qui régissait la copropriété des immeubles bâtis s'est transformé au gré des réformes en une agrégation de dispositions multiples et éparées. Dernièrement, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et les multiples décrets et arrêtés qui s'en suivirent, auxquels sont venus s'ajouter la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi MACRON, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les décrets relatifs aux conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ainsi que le décret relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté, la double réforme du droit des obligations, les avant-projets de réforme de la loi de 1965⁴, le projet de loi ELAN⁵ visant à répondre à « une attente sociétale grandissante »⁶, et les quelques 2 880 arrêts de la Cour de cassation rendus depuis l'adoption de la loi de 1965⁷ n'ont pas amélioré la situation dans laquelle se trouve le syndicat de copropriétaires et son représentant,

³ Ch. ATIAS, Préface de l'ouvrage *La copropriété en questions*, Fl. BAYARD-JAMMES, Edilalix, 2014.

⁴ H. PÉRINET-MARQUET (ss. la direction de), *Avant-projet de réforme de la loi du 10 juillet 1965*, Groupe de recherche sur la copropriété, juill. 2017, *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, 10 ; H. PÉRINET-MARQUET, « Entretien », *IRC*, nov. 2017, p. 12 et 13 ; Ch. COUTANT-LAPALUS, « Entretien avec M. Le Professeur Hugues PÉRINET-MARQUET : L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux », *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, entretien 1 ; A. LEBATTEUX, « Le projet du GRECCO pour une simplification et une modernisation du statut de la copropriété », *loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, étude 9 ; V) également, ARC, « Les 43 réformes que l'ARC suggère au gouvernement en matière de droit sur la copropriété », nov. 2017, https://arc-copro.fr/sites/default/files/files/43_reformes.pdf ; CCLV, « Copropriété : Les réformes à entreprendre », oct. 2017, https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2017/10/livre_blanc_def_-_version_pdf.pdf.

⁵ V° Y. ROUQUET, « Logement : présentation du projet de la loi ELAN en conseil des ministres », *AJDI* 2018, p. 244 ; J. LAPORTE, « Loi de 1965 : la réforme est en vue. Simple mise à jour ou bouleversement des fondamentaux ? », *Loyers et copr.* n° 5, mai 2018, étude 5.

⁶ R. LIOGER et Ch. DUBOS, Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, n° 971, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 mai 2018, p. 885, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/rapports/r0971.pdf>.

⁷ Le chiffre est donné par Monsieur le Professeur H. PÉRINET-MARQUET : Ch. COUTANT-LAPALUS, « Entretien avec M. Le Professeur Hugues PÉRINET-MARQUET : L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux », *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, entretien 1.

le syndic de copropriété. Outre les questions de droit transitoire, l'attente des derniers décrets d'application de la Loi ALUR et la remise sur le métier de l'ouvrage de la loi de 1965, les principaux problèmes relatifs aux difficultés à déterminer le statut du syndic, les fonctions qui en découlent et la responsabilité qui en résulte perdurent. Pire, ils se sont accrus au fil des considérables modifications apportées par ces réformes.

2. Nonobstant cette complexité théorique, et pratique, des règles de la copropriété, auxquelles « nos concitoyens ne comprennent rien »⁸, très peu de thèses de doctorat ont été menées sur le sujet du syndic de copropriété bien que l'on estime aujourd'hui le nombre de logements placés sous le régime de la copropriété entre 7,6 millions⁹ et 10 millions¹⁰ et le

⁸ E. MARIE, « La simplification des règles de droit », *Dr. soc.* 2002, p. 379 ; Les quelques lignes introductives de l'ouvrage de F. DENIS, en 1967, paraissent toujours d'actualité : « À notre époque, tout le monde parle de copropriété en ignorant le plus souvent les particularités et les applications de ce régime. (...) De même la plupart des personnes qui deviennent copropriétaires d'immeubles confondent la propriété et copropriété. (...) En outre, ils ne réalisent pas toujours que la copropriété implique une étroite cohabitation et que celle-ci comporte nécessairement, pour chacun, une certaine contrainte. En effet, le droit de tout copropriétaire est limité par le droit égal et réciproque de son voisin. Enfin, le plus souvent, les intéressés n'ont pas une idée exacte du rôle qu'ils sont appelés à jouer au sein du groupement des copropriétaires et ils oublient que ce dernier est administré par un agent officiel, le syndic, avec lequel ils auront des rapports constants. En d'autres termes, ceux qui deviennent copropriétaires d'immeubles ignorent trop fréquemment quels sont leurs droits et leurs obligations », F. DENIS, *La copropriété des immeubles bâtis*, Librairie du journal des notaires et des avocats, 1967 ; Afin de mieux sensibiliser les copropriétaires la loi ALUR avait prévu en son article 54 la création d'une « notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété ». L'arrêté serait en cours d'élaboration, V° V. LÉTARD, Rapport d'information fait sur le bilan annuel de l'application des lois au 31 mars 2018, n° 510, Sénat, enregistré à la présidence du Sénat le 29 mai 2018, <http://www.senat.fr/rap/r17-510/r17-5101.pdf>.

⁹ J. BOSVIEUX, « Les logements en copropriété », ANIL, Habitat actualité, 05 mai 2010 : « Selon la dernière enquête, le parc de logements français comptait en 2006, sur un effectif total de 30,8 millions, 8,4 millions de logements en copropriété, soit 27,3 % » ; En 2004, le nombre de copropriétés était de 7,6 millions, soit 25,7% et en 1996, le nombre de logements en copropriété étaient 7,1 millions, chiffres de l'INSEE rapportés par l'étude de l'ANIL, « Le parc de logements en copropriété en France » avril 2004. En 20 ans le parc de logement français en copropriété a donc connu une augmentation de 7,1%. ; V° également Rapport de synthèse de l'ANAH, D. BRAYE, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés », p. 14, https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2012/synthese_rapport.pdf.

¹⁰ Base de données « Fichier des Logements par Commune », construite par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour les besoins du Ministère en charge du Logement, citée par l'étude d'impact du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 3 avril 2018, p. 394, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ei.pdf>.

nombre de syndicats, représenté par un syndic, entre 670 000¹¹ et 740 000¹². Pourtant les questions de la nature ou de la responsabilité du dirigeant de société, autre administrateur de personne morale, ont été largement traitées¹³. La responsabilité du syndic ne semble pourtant pas moindre que celle du dirigeant de société et son statut pas moins intéressant pour l'étude juridique. Au contraire même, puisque la jurisprudence refuse de faire bénéficier au syndic de la protectrice notion de faute séparable des fonctions bien qu'il ait été indentifié que le rôle du syndic est « difficile et parfois ingrat »¹⁴. Malgré ces difficultés, seules trois thèses relatives à cet acteur incontournable de l'immobilier furent soutenues depuis la seconde guerre mondiale, la plus récente datant de 1976¹⁵. Voici donc plus de quarante ans que le syndic de copropriété n'a pas été appréhendé de manière approfondie, au sein d'une seule et même étude, sinon qu'à travers les nombreux articles et ouvrages à destination des étudiants et praticiens du droit, et plutôt de manière incidente à travers des recherches menées à titre principal sur la copropriété elle-même. Il semblait donc utile, si ce n'est nécessaire, particulièrement à l'aune de la loi SRU, de la loi ALUR et du projet de loi ELAN, remettant en question ce qui avait pu être écrit auparavant, de s'intéresser de nouveau à ce sujet technique et théorique qui concerne près d'un tiers du parc immobilier français : « le syndic de copropriété ».

¹¹ V° note 17 ; Aujourd'hui, d'après les statistiques du registre des copropriétés tenu par l'ANAH, seules 208 137 syndicats ont été immatriculés au 30 juin 2018. Parmi ceux-ci 186 390 sont administrés par un syndic professionnel, 2 905 sont administrés par un syndic bénévole et 18 842 syndicats seraient sans syndic ; cette donnée n'est cependant pas représentative dans la mesure où lorsqu'un syndic « oublie » de mettre à jour la fiche du syndicat après le renouvellement de son contrat, le teneur du registre détache la fiche du syndicat du compte de son représentant et apparaît alors « sans représentant ». Il n'est donc pas possible de déterminer le nombre exact de syndicats véritablement dépourvus de syndic ; <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/statistiques>.

¹² Base de données « Fichier des Logements par Commune », *précit.*, p. 394.

¹³ V° par ex. sur la question de la responsabilité des dirigeants sociaux : J. REDENIUS-HOEVERMANN, *La responsabilité des dirigeants dans les sociétés anonymes en droits français et droit allemand*, thèse, L.G.D.J., 2010 ; S. MESSAI-BAHRI, *La responsabilité civile des dirigeants sociaux*, thèse, IRJS éd., 2009 ; S. HADJI-ARTINIAN, *La faute de gestion en droit des sociétés*, Litec, 2001 ; J. BISSILA, *L'évolution des conceptions relatives à la responsabilité des dirigeants de sociétés commerciales des codifications napoléoniennes à nos jours*, thèse Orléans, 1996 ; F. CHERCHOULY-SICARD, *La responsabilité civile des dirigeants sociaux pour faute de gestion*, thèse, Paris II, 1982.

¹⁴ J.-F. WEBER, « Le syndic de copropriété à travers la jurisprudence récente de la troisième chambre civile », *Rapport annuel de la Cour de cassation 2000 : Doc. fr. 2001*.

¹⁵ H. ARNAUD, *Le syndic de copropriété*, thèse, Lyon, 1976 ; M.-Cl. VERDIÉ, *Les pouvoirs du syndic dans l'immeuble en copropriété*, thèse, Toulouse, 1975 ; F. ALIBERT, *Le syndic de l'immeuble en copropriété*, thèse, Bordeaux, 1958.

3. Présentation du syndic de copropriété. - Cet acteur du secteur immobilier, professionnel ou bénévole, devenu incontournable puisqu'imposé par le législateur pour toutes les copropriétés¹⁶, est aujourd'hui confronté à une diversité de situations importante, tant face à l'objet qu'il se doit d'administrer que des membres du syndicat dont il représente la collectivité. Le syndic exerce en effet sa mission sur un bien à géométrie variable. C'est-à-dire, selon l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, sur « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes »¹⁷. La diversité des immeubles en copropriété verticale ou horizontale - *neufs ou anciens, à loyer modéré, en bonne santé économique ou dégradés, composés de peu de lots ou de nombreux lots*¹⁸, à destination totale d'habitation, à destination totale autre que d'habitation, à destination mixte - comme la diversité des occupants – *copropriétaires ou locataires, occupants à titre gratuit, occupants à titre principal ou secondaire, exerçant une activité professionnelle* – et des copropriétaires - *bons ou mauvais payeurs, présents et représentés ou non aux assemblées générales (avec les problèmes de majorité qui en résultent), occupants, bailleurs ou propriétaires mettant gratuitement un logement à la disposition d'un tiers*¹⁹, *personne physique, personne morale ou groupement non doté de la personnalité juridique* - et des droits qu'ils exercent sur le bien – *pleine propriété,*

¹⁶ Cette obligation pourrait-être remise en cause par la loi ELAN, sans connaître quel modèle pourrait s'y substituer. V° en ce sens « Étude d'impact, projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique », 3 avril 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ei.pdf>, p. 390 qui indique que pour simplifier la gestion des copropriétés la dispense de syndic et de conseil syndical fait partie des « pistes de réflexion ».

¹⁷ Le statut peut également s'appliquer, selon l'al. 2 de l'article 1^{er} de la loi du 10 juill. 1965 à tout autre ensemble immobilier, à défaut de convention contraire, c'est-à-dire d'organisation spécifique ; V° pour une application récente : Civ. 1^{re}, 12 juin 2018, n° 17-18.705 : *Loyers et copr.* juill. 2018, comm. 185, A. LEBATTEUX.

¹⁸ D'après l'enquête logement menée par l'INSEE en 2002, le nombre d'immeubles en copropriété est à 63% composé de moins de 10 logements. 22% des immeubles en copropriété sont composés de 10 à 19 logements, 8% sont composés de 20 à 29 logements, 5% sont composés de moins de 30 à 49 logements et seulement 2% sont composés de plus de 50 logements. D'après la CLCV, les syndicats composés de plus de 200 logements représenteraient moins de 0,4%, CLCV, *Copropriété : Les réformes à entreprendre*, oct. 2017, https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2017/10/livre_blanc_def_-_version_pdf.pdf, p. 12.

¹⁹ Les logements résidences principales en copropriété sont occupés pour 51% par leurs propriétaires, pour 44% par des locataires et 5% de logement sont occupés à titre gratuit ou par des fermiers et métayers selon l'étude de J. BOSVIEUX, « Les logements en copropriété », ANIL, *Habitat actualité*, mai 2010.

nue-propriété, usufruit, indivision, jouissance exclusive - rend l'exercice des fonctions du syndic complexe puisque la règle applicable peut varier en fonction de ces diverses hypothèses et des situations rencontrées, soulevant par conséquent un nombre de questions et de problèmes innombrables. Cette multitude de situations sociales, économiques et juridiques peut, en plus évoluer au fil des années, à l'occasion, par exemple, de cessions, de divisions ou de réunions de lots, de changements d'affectation ou de consistance d'un lot, de la modification de la destination de l'immeuble et plus généralement de toute modification du règlement de copropriété, etc. Le syndic peut lui-même revêtir diverses formes : *provisoire, professionnel, bénévole, coopératif* et les règles applicables peuvent alors une nouvelle fois varier.

Le droit de la copropriété, et, par conséquent, la fonction du syndic de copropriété, est d'autant moins simple à appréhender que le législateur met un point d'honneur à faire évoluer la législation très régulièrement, empêchant toute stabilité dans le domaine²⁰. Ainsi, avant même parfois que les dispositions nouvelles ne soient applicables, faute de décret, ou qu'elles ne soient entérinées par la pratique et éclairées par la jurisprudence, il faut déjà en changer, ce qui rend périlleux l'exercice des fonctions de syndic qui devient alors un véritable équilibriste sur le fil d'un droit mouvant. Tant est plus que définir précisément le syndic de copropriété semble relever du funambulisme.

4. Absence de définition du syndic de copropriété. - Étonnamment, on ne trouve ni de définition sous l'entrée générale de « Syndic », dans le Vocabulaire juridique de l'association Capitant, ni de définition spécifique sous celle de « syndic de copropriété »²¹. On découvre toutefois une première indication par la définition générale de syndic qui y est apportée : « agent chargé de prendre soin des affaires de certaines personnes, compagnies ou corporations »²². Cette définition se rapproche de celle donnée depuis le 14^e siècle,

²⁰ V^o Ch. ATIAS, *Les conséquences de la loi ALUR en copropriété immobilière*, Edilalix, 2014, p. 3.

²¹ Aucune définition n'est non plus donnée dans *Le petit lexique juridique*, Larcier, coll. Paradigme, 2^e éd., 2018, de Messieurs E. U. GOÛT et F.-J. PANSIER ni dans le *Dictionnaire juridique*, Larcier, coll. Paradigme, 2017, de Madame le Professeur C. PUIGELIER.

²² G. CORNU (ss la direction de), *Vocabulaire juridique*, Ass. H. Capitant, PUF, Quadrige, 10^e éd., 2015, p. 1008 ; La définition générale est assez similaire « Celui qui est élu pour prendre soin des intérêts d'un corps, d'une réunion de créanciers, etc. », E. LITTRÉ, *Dictionnaire de la langue française*, éd. J.-J. PAUVERT, T. VII, 1958, p. 660.

empruntée du latin ecclésiastique *syndicus* : « représentant juridique »²³, du grec *syndikos*, qui signifie « celui qui assiste quelqu'un en justice »²⁴ ou « celui qui prend part à un procès »²⁵. Si, en Grèce antique, le *syndikos* avait un caractère extraordinaire, de par la mission qui lui était dévolue par élection, pour une durée déterminée et généralement brève, les Romains lui conférèrent une mission plus générale, de fondé de pouvoir permanent, de représentant légal²⁶. C'est certainement cette définition qui se rapproche le plus de celle que l'on pourrait donner aujourd'hui au syndic, mais encore faut-il, pour le définir, rapprocher ce terme de celui de copropriété, qui désigne, de manière générale, « une modalité de la propriété dans laquelle le droit de propriété sur une même chose ou un ensemble de choses appartient à plusieurs personnes dont chacune est investie d'une quote-part accompagnée, sur le tout, en concurrence avec les autres copropriétaires, de certains droits (droit d'usage, pouvoir de gestion au moins à titre conservatoire) »²⁷. Cette définition est celle de l'indivision²⁸. Mais, comme le soulignent certains auteurs²⁹, le mot copropriété est aujourd'hui assez usuellement employé pour désigner le « mode d'appropriation d'un immeuble bâti, divisé par étages ou par appartements, dans lequel chaque copropriétaire est titulaire d'un lot (cessible) comprenant la propriété exclusive d'une partie privative (par ex. l'appartement) et d'une quote-part dans la copropriété des parties communes³⁰,

²³ C'est de cette définition que se rapproche le plus le syndic de faillite, qui représentait la masse des créanciers du débiteur failli, jusqu'en 1838, V° pour une étude sur l'évolution du syndic en droit des faillites sur cette période : N. COQUERY et N. PRAQUIN, « Règlement des faillites et pratiques judiciaires », *Histoire & mesure*, XXIII – 1, 2008, <http://journals.openedition.org/histoiremesure/3053>.

²⁴ G. CORNU (ss la direction de), *Vocabulaire juridique*, Ass. H. Capitant, PUF, Quadrige, 10^e éd., 2015, p. 1008.

²⁵ En ce sens, J. FOURNIER, « Les syndikoi, représentants juridiques des cités grecques sous le Haut-Empire romain », *Cahiers du Centre Gustave Glotz*, 2007, volume 18, numéro 1, p. 7.

²⁶ J. FOURNIER, *précit.*, p. 14.

²⁷ CORNU G. (ss la dir.), *Vocabulaire juridique*, Ass. H. Capitant, PUF, Quadrige, 10^e éd., 2015, p. 274, V° Copropriété.

²⁸ C'est ainsi en une indivision qu'était analysée la propriété par étages (V° M. BOUDOT, « Les rapports de l'individuel et du collectif dans la copropriété du Code civil », in colloque du 20 juin 2014 de l'Université de Tours « La copropriété à la croisée de l'entre-soi et de l'individualisme », *AJDI* 2015, p. 247), première manifestation de la copropriété, ou *a minima* la propriété du sol sur lequel était érigé l'immeuble partagé (Ch. AUBRY et Ch. RAU, *Cours de droit français*, t. IV, 1869, § 221 ter. : « Chacun des ayants droit étant, dans cette hypothèse, propriétaire exclusif de l'étage qui lui appartient, la copropriété ne porte pas sur la maison elle-même. Elle s'applique, en revanche et dans tous les cas, au sol sur lequel la maison est construite »).

²⁹ P. CAPOULADE, Cl. GIVERDON et Fr. GIVORD, *La copropriété*, Dalloz action, 2012.

³⁰ Art. 1, al. 1, L. 10 juillet 1965 ; Un lot de copropriété doit obligatoirement être composé d'une partie privative et d'une quote-part de parties communes, à défaut de quoi la condition légale n'est pas remplie pour que le

l'ensemble étant doté d'une organisation poussée (règlement de copropriété, syndicat regroupant tous les copropriétaires) »³¹. La copropriété est donc aussi bien un mode de répartition de la propriété – partiellement indivise - qu'une structure de gestion qui relève du droit civil³². Dans le cadre de cette étude c'est d'avantage la copropriété comme structure de gestion qui présentera un intérêt puisque c'est au sein de celle-ci que le syndic exerce les fonctions qui lui sont conférées pour une durée déterminée et, en principe, par élection. Mais, pour la définir il faudra préciser sa formation, ce qui suppose de s'intéresser également à la répartition de la propriété.

Au regard de ces quelques éléments, le syndic paraît proche d'un mandataire. C'est d'ailleurs ainsi que le législateur le qualifie explicitement³³. Cette qualification étonne toutefois à la lecture des qualificatifs qui lui sont le plus souvent attribués par la doctrine : il serait un « agent officiel »³⁴, parfois qualifié « d'organe obligatoire du syndicat »³⁵, « d'organe exécutif »³⁶, « d'agent d'exécution »³⁷, « d'organe subordonné, sans autonomie »³⁸, « d'administrateur des parties communes »³⁹, d'« administrateur »⁴⁰ ou de

bien soit ainsi qualifié : Civ. 3^e, 6 nov. 2002, n° 01-03.436 : *Bull. civ. III*, n° 215 ; *JCP G* 2003, I, 172, n° 8, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *D.* 2003, somm. 1331, obs. Cl. GIVERDON ; Bien entendu pour que l'immeuble soit une copropriété il faut qu'il soit composé par au moins deux lots. Dans ce cas, dès lors que deux lots sont caractérisés, le statut de la copropriété s'applique de plein droit Civ. 3^e, 29 mai 2002, n° 00-17.542, : *Bull. civ. III*, n° 113 ; *JCP G* 2003, I, 117, n° 8, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; à défaut d'organisation contraire : Civ 1^{re}, 12 juin 2018, n° 17-18.705 : *précit.* ; Civ. 3^e, 27 mars 1996 : n° 93-17.304 ; Civ. 3^e, 11 fév. 2009, n° 08-10.109 : *AJDI* 2009, p. 632, obs. D. TOMASIN.

³¹ CORNU G. (ss. la dir.), *Vocabulaire juridique*, Ass. H. Capitant, PUF, Quadrige, 10e éd., 2015, p. 274, V° Copropriété, - des immeubles bâtis.

³² En ce sens, Fl. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, thèse, LGDJ, 2003.

³³ Art. 29, L. 10 juillet 1965 : « Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent. » ; Art. 18, L. 10 juillet 1965 : « La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation ».

³⁴ E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Litec 1994, n° 363 ; L'auteur qualifie toutefois conjointement le syndic de mandataire et lui reconnaît des pouvoirs propres que la loi lui confère.

³⁵ P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss la dir.), *La copropriété*, Dalloz action, 2018, n° 341.12.

³⁶ W. DROSS, *Droit civil. Les choses*, LGDJ, 2012, p. 413, n° 219-2.

³⁷ G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, LexisNexis, 6^e éd., 2014, p. 53 ; Ph. MALAURIE et L. AYNÈS, *Les biens*, 6^e éd., 2013, Defrénois, p. 265.

³⁸ ATIAS, Rép. civ., Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures, n° 508.

³⁹ J. CARBONNIER, *Droit civil, 3, Les biens*, PUF, 1973, n° 60, p. 209 et s.

⁴⁰ Ch.-L. JULLIOT, *Traité-formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, Administration du journal des notaires et des avocats, Paris, 1922, p. 92.

« porte-parole »⁴¹, de mandataire à l'autonomie toutefois « très réduite »⁴², et n'ayant qu'un « rôle de pure gestion » bien que comparable, selon certains, avec un « gérant de société à responsabilité limitée »⁴³ ou de « représentant »⁴⁴. Parfois, il est également noté que le syndic joue un « rôle moteur » et qu'il est détenteur de « pouvoirs propres »⁴⁵. Ces diverses expressions employées révèlent déjà une première difficulté relative à la nature du syndic, difficulté connue en droit des sociétés à propos du dirigeant. En effet, le syndic de copropriété, au même titre que le dirigeant d'une société anonyme, administre une personne morale : le syndicat de copropriétaires (structure dont on ne trouve pas non plus de définition dans le vocabulaire juridique de l'Association Henri CAPITANT⁴⁶). À ceci près que le syndicat de copropriétaires administre le patrimoine des copropriétaires, puisque tout l'immeuble appartient de manière divise et indivise, aux copropriétaires. Les deux propriétés sont celles comprises dans un lot au sein duquel la partie commune est exprimée en quote-part⁴⁷. L'incidence est importante et emporte de nombreuses conséquences sur la

⁴¹ P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON, *RDI* 1995, 784.

⁴² Ph. LE TOURNEAU (ss. la dir.), *Droit de la responsabilité et des contrats, régimes d'indemnisation*, Dalloz action, 11^e éd., 2018-2019, p. 175, n° 3327.11.

⁴³ J. FOYER, séance du 22 avril 1965, *JOAN*, 23 avr. 1965, p. 833, <http://archives.assemblee-nationale.fr/2/c/ri/1964-1965-ordinaire2/009.pdf> ; Il a également pu être qualifié comme l'un des « pivots essentiels de la copropriété et c'est au législateur qui organise cette institution de fixer l'étendue et surtout les limites des pouvoirs de ce mandataire, indispensable agent d'exécution. ». J. VOYANT, Séance du 8 juin 1965, *JO Sénat*, 9 juin 1965, p. 519, http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1965/06/s19650608_0499_0538.pdf.

⁴⁴ Ph. MALAURIE et L. AYNÈS, *Les biens*, 6^e éd., 2013, Defrénois, p. 265.

⁴⁵ P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss la dir.), *précit.*, 341.221 ; G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, LexisNexis, 6^e éd., 2014, p. 5.

⁴⁶ Elle ne se trouve pas, non plus, dans *Le petit lexique juridique, précit.* En revanche, Madame le Professeur C. PUIGELIER propose la définition suivante : « groupement composé de propriétaires d'une copropriété ayant vocation à assurer l'administration et la défense d'un immeuble bâti et des parties communes de celui-ci (loi n° 557 du 10 juillet 1965, art. 14) – Un syndicat de copropriétaires dispose de la personnalité civile lui permettant notamment d'ester en justice. *Le Dictionnaire juridique, précit.* ; Nous donnons également la définition proposée par les auteurs Monsieur le Professeur D. TOMASIN : « Le syndicat rassemble des copropriétaires, chacun titulaire d'un droit réel, « création originale du législateur », pour constituer un groupement *sui generis*, ayant pour but la gestion de l'immeuble commun, dont il convient de préciser la personnalité, les pouvoirs et la responsabilité. », in P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss la dir.), *précit.*, n° 321.10.

⁴⁷ La réunion de ces deux propriétés au sein du lot n'empêche toutefois pas l'identification des parties communes et privées qui restent distinctes. Sur cette analyse la Cour de cassation a d'ailleurs reconnu depuis 2004 (Civ. 3^e, 30 juin 2004, n° 03-11.562 ; *Bull civ.* III, n° 140 ; *D.* 2005, p. 1134, note Cl. BIGERDON et P. CAPOULADE ; *AJDI* 2005, p. 193, obs. Fl. BAYARD-JAMMES ; *JCP* 2000, I, 265, n° 21, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *RDI* 2004, p. 440, obs. J.-L. BERGEL ; *RTD Civ.* 2004, p. 753, obs. Th. REVET ;

nature des fonctions du syndic, sur ses pouvoirs, sur ses rapports avec les copropriétaires et les tiers et finalement sur sa position au sein du syndicat. Pour éclairer la situation du syndic de copropriété en droit français il sera donc nécessaire de s'attacher à définir ce qu'est la copropriété des immeubles bâtis et le syndicat des copropriétaires. Mais avant, il nous faut, au moins succinctement, présenter l'évolution historique du droit de la copropriété afin de comprendre le système français de la copropriété des immeubles bâtis et mieux entendre par la suite les règles contemporaines et définir plus précisément le syndic et les fonctions qu'il exerce aujourd'hui, après les ultimes réformes de 2014 et 2015 et à l'aune de la réforme déjà envisagée par le législateur.

5. Les origines lointaines de la copropriété. - Si DECUGIS imagine l'origine de la propriété collective à l'âge paléolithique⁴⁸ à travers le partage des emplacements de pêche et de chasse, certains travaux, dont ceux de CUQ, datent l'origine de la copropriété à l'époque de la dynastie babylonienne qui, selon le Code d'HAMMOURABI, correspondait à la vente du rez-de-chaussée d'un bâtiment dont le vendeur se réservait l'étage ou encore à l'indivision des murs mitoyens⁴⁹. Le droit romain classique était quant à lui assez rétif à l'idée de copropriété, que ce soit dans sa dimension de propriété collective ou d'indivision. Néanmoins, selon Monsieur le Professeur J.-Fr. BRÉGI⁵⁰, la copropriété s'est développée sous le Bas-Empire pour répondre à des besoins économiques avec la substitution du principe de l'unanimité par celui de la majorité dans deux cas de copropriétés précises et préexistantes : les sociétés et les indivisions. L'indivision existait en effet dès la loi des XII tables avec l'indivision familiale. L'indivision ordinaire et l'action qui lui est attachée s'est,

Defrénois 2000, p. 1170, obs. Ch. ATIAS) la possibilité d'établir une servitude entre les parties privatives de deux lots, mais pas sur les parties communes (Civ. 3^e, 11 mars 2014, n° 12-29.734 : *RTD Civ.* p. 907, obs. W. DROSS) ; La solution a également été adoptée, en dehors du champ de la copropriété des immeubles bâtis, pour un fonds indivis et un fonds divis dont le propriétaire étant membre de l'indivision : Civ. 3^e, 12 avr. 2018, n° 16-24.708 : *RDI* 2018, p. 451, obs. J.-L. BERGEL ; V°, pour une étude complète des positions doctrinales, et de l'incidence de la jurisprudence sur la conception du lot de copropriété, P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss. dir.), *précit.*, p. 136 et s. ; Fl. BAYARD-JAMMES, *précit.*, p.102 et s. ; W. DROSS, *précit.* p. 393 et s. et p. 428 et s. ; Pour un point d'actualité v° A. CAYOL, « servitudes et copropriété des immeubles bâtis », *AJDI* 2018, p. 340.

⁴⁸ DECUGIS, *Les étapes du Droit des origines à nos jours*, Librairie du recueil Sirey, 1942, p.114 et s.

⁴⁹ En ce sens, P. LEBATTEUX, « Les origines de la copropriété », *AJDI* 2006, p. 519.

⁵⁰ J.-Fr. BRÉGI, *Droit romain, les biens et la propriété*, Ellipses, 2009.

selon GIRARD⁵¹, développée plus tard⁵². La copropriété est alors une indivision qui emporte « deux obligations distinctes : 1° l'obligation pour chaque communiste de concourir, sur la demande de n'importe lequel des autres au partage, obligation plus attachée à la chose qu'à la personne » et « 2° l'obligation, plus attachée à la personne de faire participer aux autres copropriétaires aux profits qu'on a tirés du bien commun et de contribuer aux dépenses qu'ils ont faites pour le compte commun »⁵³. C'est sans doute ce qui a permis dans certaines régions, sous contrôle romain, de voir émerger quelques formes de copropriété des immeubles bâtis. Monsieur le Professeur C. MICHALOPOULOS⁵⁴ précise en ce sens que les Phéniciens pourraient être à l'origine au Xe siècle d'un système ressemblant à notre copropriété. D'autres auteurs⁵⁵ confirment cette analyse et précisent que le Digeste pouvait contenir la reconnaissance de la copropriété – dans un sens proche de celui que nous connaissons – et qu'en droit romain « post-classique », dans les provinces romaines de Syrie et Palestine (c'est-à-dire en Phénicie), qui semblent avoir couplé droit romain et ancien droit Babylonien, existait une institution ressemblant approximativement à celle de la division par étage de la propriété.

6. L'émergence de la copropriété véritable et du syndic sous l'Ancien droit. -

Les coutumiers du Moyen-âge, règlementant les moindres détails de la vie quotidienne, n'ont pas délaissé la question de la propriété, ni celle de sa division, qui correspondait bien au morcellement généralisé dans lequel se trouvait celle-ci. On trouve ainsi, par exemple, à l'article 116 de la coutume d'Auxerre de 1561 que « quand une maison ou place appartenant à plusieurs par indivis, convient bâtir ou réparer entre plusieurs personnes, à l'une desquelles appartient le bas et à l'autre le dessus, celui à qui appartient le bas est tenu (*de*) faire entretenir tout le tour du bas de la muraille, pans ou cloisons, tellement que le haut se puisse porter dessus, et est tenu (*de*) faire le plancher dessus lui de poutres, solives et

⁵¹ P.-Fr. GIRARD, *Manuel élémentaire de droit romain*, éd. A. ROUSSEAU, 5^e éd., 1911, p. 628 et s.

⁵² V^o également P. OURLIAC et J. DE MALAFOSSE, *Manuel de droit romain et ancien droit*, PUF, T. 2., 2^e éd., 1971, p. 263 et s.

⁵³ P.-Fr. GIRARD, *précit.*

⁵⁴ C. MICHALOPOULOS, « Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble », *RDI* 1995, p. 409.

⁵⁵ C. VAN DER MERWE (ss la dir.), *European condominium law (the common core of European private law)*, Cambridge university press, 2015, p. 12 et s.

torchis, etc ». La coutume du Berry prévoyait même, selon DESGODETS, dans l'esprit de l'ancien droit romain, qu'en cas de refus de contribuer aux charges, une sévère sanction devait s'appliquer par l'attribution aux autres copropriétaires des fruits et revenus du local du débiteur et même par l'attribution de la propriété si elle demeurait improductive⁵⁶, ce qui n'est pas sans rappeler le mécanisme contemporain de la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur du syndicat. De manière générale, selon Ch. JULLIOT, toutes les coutumes, de Montargis, du Nivernais, du Bourbonnais, d'Orléans, du Berry et de Bretagne, disent la même chose⁵⁷ et créèrent ainsi l'embryon du droit de la copropriété.

La pratique de diviser les maisons par étage, résultant souvent des successions, perdura jusqu'à la fin de l'ancien régime, de manière importante dans certaines villes de France, comme l'indique GUYOT dans son répertoire de jurisprudence à la fin du 18^e siècle : « Lorsqu'un bâtiment est possédé par deux différents propriétaires, dont l'un a le bas et l'autre le dessus, ils peuvent faire l'un et l'autre ce qui leur plaît dans la portion qu'ils possèdent, pourvu toutefois qu'ils ne se causent point de préjudice l'un à l'autre, tant pour la commodité que pour la solidité »⁵⁸. Mais, dans la plupart des cas la copropriété ne fut que peu ou pas du tout organisée, ce qui entraîna un important contentieux⁵⁹ et causa un assez vif rejet de l'institution. Il faut néanmoins relever l'exemple de la copropriété telle que pratiquée à Grenoble⁶⁰, ville qui fut sans doute le lieu de perfectionnement de la technique

⁵⁶ DESGODETS, *Les lois du bâtiment suivant la Coutume de Paris avec notes de Goupy*, architecte expert bourgeois Paris 1777, t. I, p. 79.

⁵⁷ Ch.-L. JULLIOT, *Traité-formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, préf. H. CAPITANT et L. MAGUET, 1922, Paris, Administration du journal des notaires et des avocats, p. 45.

⁵⁸ GUYOT, *Répertoire de jurisprudence*, Paris 1784, V^o Bâtiment, p. 229 ; Cette technique d'appropriation des biens aurait également été à l'origine du développement de la promotion immobilière : En ce sens, Ph. MALINVAUD, Ph. JESTAZ, P. JOURDAIN, O. TOURNAFOND, *Droit de la promotion immobilière*, Dalloz, 9^e éd., 2015, p. 15.

⁵⁹ En ce sens, C. MICHALOPOULOS, « Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble », *RDI* 1995, p. 409 ; Les problèmes résultant du contentieux en copropriété ne se trouvent pas tout à fait inchangés et le gouvernement entend, à travers la loi ELAN, permettre sa réduction. V^o en ce sens, Avis sur un projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, conseil d'État, n^o 394435, séance du 29 mars 2018, extrait du registre des délibérations, p. 33, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ace.pdf> ; Pour une anecdote mais peut-être représentative d'une partie du contentieux V^o Civ. 3^e, 17 mai 2018, n^o 16-21.084 : *Loyers et copr.* juill. 2018, comm. 180, obs. Ch. COUTANT-LAPALUS : un copropriétaire assigna le syndicat des copropriétaires pour un trop-perçu de « charges de tapis » dû à l'application d'une quote-part de 186/1000 et non de 123/1000 ...

⁶⁰ J.-L. HALPÉRIN, *Histoire du droit privé français depuis 1804*, PUF, Quadriège manuels, 2012, n^o 80, p. 127 et s.

de division des immeubles, en l'absence d'une législation appropriée. Si la copropriété existait dans de nombreuses villes, c'est en effet dans cette cité que son nombre fut fort important et que les premières techniques juridiques pour l'organiser, que l'on connaît encore aujourd'hui, sont apparues, notamment avec le syndic, qui, avec le concierge, formaient « les deux pivots essentiels de l'édifice divisé par étages »⁶¹. Ces deux pivots, selon Ch.-L. JULLIOT, sont au service de « l'assemblée générale des propriétaires, liés entre eux par un règlement de copropriété, formant entre eux une sorte de syndicat (...) et si l'immeuble est d'une grande importance, ajoutons-y enfin un conseil de gérance pris parmi les copropriétaires, correspondant à ce que, dans les sociétés, on appelle le conseil d'administration, conseil de gérance chargé de conseiller et de contrôler le syndic et chargé en outre et statutairement de prendre certaines décisions secondaires ou urgentes qui ne sauraient motiver la convocation d'une assemblée générale ou qui demanderaient à être prises avant qu'il n'eût le temps de réunir cette assemblée. Et vous aurez ainsi un organisme parfait, dans lequel vous aurez tous les avantages des maisons à multiples locataires sans en avoir aucun des inconvénients. ». Si nous citons ces quelques lignes c'est qu'il s'agit à notre connaissance de la première définition moderne de la copropriété en tant que structure de gestion.

C'est d'ailleurs cette organisation qui sera plus tard adoptée par le législateur pour mettre en adéquation le régime de la propriété avec un mode d'appropriation et d'habitation déjà usité à l'époque.

7. L'abandon de la réglementation des fonctions du syndic au règlement de copropriété jusqu'en 1938. - Bien que notre droit moderne soit, pour bonne part, le fruit d'une harmonisation et d'une modernisation du droit coutumier, de la jurisprudence et de l'usage⁶², la copropriété est demeurée hors le Code, sauf l'article 664, règle supplétive, inséré

⁶¹ Ch.-L. JULLIOT, *précit.*

⁶² Art. 664 du Code civil : « Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

au chapitre des servitudes et non à celui de la propriété⁶³. Cet article, inspiré selon MOURLON par la coutume d'Orléans⁶⁴ et selon J. FOYER par la jurisprudence du tribunal d'appel de Grenoble⁶⁵, a le mérite de démontrer l'existence, incontestable, de la division par étages des immeubles au XVIIIe siècle. Mais il laisse sans réglementation ou presque ces entités, le législateur n'ayant organisé que la répartition des charges de réparation et de reconstruction ; et encore, uniquement pour les immeubles divisés par étages ou par appartements et chambres, non pour les immeubles divisés horizontalement⁶⁶. Le syndic est quant à lui méconnu par le législateur et en l'absence de toute réglementation le contentieux fut assez abondant.

Certains pays, notamment la France, virent alors en cette institution un nid à contentieux et, au moment où la question de la propriété faisait l'objet d'âpres débats philosophiques, une atteinte à la notion. C'est ainsi qu'il semble que la copropriété fut combattue dans les années 1850, en France comme en Europe, notamment en Suisse, en Belgique et en Allemagne. Mais dans les années 1910, et plus fortement après la grande guerre, des revendications se font entendre pour l'introduction ou le développement de cette technique d'appropriation de l'immeuble. La copropriété reste toutefois sans organisation légale, bien qu'elle soit, à la fois une structure de propriété et de gestion. Il faudra attendre les travaux de Ch. JULLIOT en 1922, soutenu par H. CAPITANT⁶⁷, pour qu'une véritable réflexion juridique soit menée sur la question. En attendant l'intervention du législateur, la pratique s'est tout de même emparée de la question et prévoit alors dans les règlements de copropriété les modalités d'élection du syndic et, parfois, qu'à défaut de syndic élu, la loi ne l'imposant pas, que « le propriétaire le plus fort imposé par les contributions foncières et des portes et fenêtres de l'immeuble sera, de droit, syndic de la copropriété ». Cette désignation

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite ».

⁶³ V° sur l'évolution du droit moderne de la copropriété en Europe la très intéressante étude contenue dans l'ouvrage collectif, en langue anglaise, dirigée par C. VAN DER MEWER (ss la dir.), *précit.*, p. 25 et s.

⁶⁴ F. MOURLON, *Répétitions écrites sur le Code civil*, éd. Garnier frères, 10^e éd., 1896, t. I, p. 925.

⁶⁵ J. FOYER, « De l'article 664 du code civil à la loi de 1965 », *AJDI* 2006, p. 526.

⁶⁶ En ce sens, Tribunal de Charolles, 12 janv. 1893 : *Gaz. Pal.* 1893, I, supplém., p. 31 ; CA Rennes, 5 juin 1893 ; V° pour une étude sur les questions soulevées à cette époque par la copropriété par étage, ORTOLANI, « La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence et la doctrine du XIXe siècle », *RHDFE* 2000, p. 249.

⁶⁷ V° H. CAPITANT, préface de Ch-L. JULLIOT, *op. cit.*

d'office persistera longtemps jusqu'à ce que le législateur et la jurisprudence la combattent vivement, tout comme la désignation du président de séance et des scrutateurs sur le même fondement. La pratique conféra par ailleurs au syndic, toujours à travers les règlements de copropriété établis, la charge de la surveillance de l'immeuble, de sa propreté, des réparations communes, des menus entretiens, de la direction des réparations importantes décidées par les copropriétaires et de la répartition des dépenses entre les intéressés⁶⁸. C'est l'usage, en particulier à Grenoble, où, pour les grands immeubles, les propriétaires désignent un syndic dont les pouvoirs sont réglés par la délibération qui le nomme et qui le charge des réparations communes ordinaires et de la répartition de la dépense occasionnée entre les divers intéressés. Les rôles de chargé de travaux et de comptable du syndic semblent alors tout à fait essentiels.

Lorsque les immeubles sont particulièrement importants la pratique semble adjoindre au syndic un conseil de gérance, ancêtre du conseil syndical, que JULLIOT qualifie d'institution analogue au conseil d'administration dans une société anonyme⁶⁹. L'idée d'un parallèle entre les deux institutions⁷⁰ ne semble donc pas nouvelle et la comparaison non dénuée d'intérêt pour préciser les fonctions du syndic de copropriété.

8. Les prémisses de la réglementation de l'activité de syndic en 1938. -

L'idéologie de la propriété dont se sont emparés les politiciens voulant favoriser l'accession à la propriété, et la crise du logement - *déjà* - ainsi que la généralisation de la construction en copropriété au lendemain de la première guerre mondiale⁷¹ acheva sans doute de convaincre de la nécessité de légiférer sur le sujet. C'est ainsi que le législateur adopta, en grande partie au regard de la pratique grenobloise, la loi du 28-30 juin 1938⁷² tendant à

⁶⁸ Pour des exemples de règlements de copropriété de l'époque V° Ch-L. JULLIOT, *op. cit.*, p. 301 et s.

⁶⁹ Ch.-L. JULLIOT, *op. cit.*, p. 292.

⁷⁰ Un auteur réfléchissant sur le parallèle possible considérerait alors que l'administration de la copropriété serait tout à fait possible sous la forme d'une société, V° P. HÉBRAUD, « À propos d'une forme particulière de copropriété : la copropriété par appartements », *RTD Civ.* 1938, p. 23.

⁷¹ Sur l'émergence de la copropriété dans l'après-guerre : J.-L. HALPÉRIN, *Histoire du droit privé français depuis 1804*, PUF, Quadriges manuels, 2012, n° 174, p. 255 et s.

⁷² Loi du 28 juin 1938, Statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, *JORF* du 30 juin 1938, p. 7578 ; Sur une étude du régime à la veille de l'adoption de la loi de 1965, v° A. PIEDELIVERE, « La copropriété par appartements », in J. CARBONNIER (ss. la dir.), *L'immeuble urbain à usage d'habitation*, LGDJ, 1963, p. 181.

régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements, avec un premier chapitre relatif au régime des sociétés de construction et un second chapitre consacré aux immeubles divisés par étages. L'article 664 du Code civil qui avait été le seul à régler la copropriété est abrogé et plusieurs articles sont alors consacrés aux dispositions régissant les copropriétés d'immeubles. L'inspiration du texte est libérale et laisse une large place à la technique contractuelle des règlements de copropriété, puisque le texte législatif de 1938 est de nature supplétive. On trouve alors de fait, à travers le territoire français, de nombreuses organisations, allant même jusqu'à la distinction entre la propriété de l'immeuble et du sol sur lequel il est érigé comme ce fut le cas en Corse⁷³. Outre la diversité des solutions retenues dans la pratique, l'absence de règle impérative entraîna, selon C. MICHALOPOULOS, un problème lié aux clauses abusives, notamment relatives à la répartition des charges de copropriété⁷⁴. L'obligation de prendre les décisions à l'unanimité, faute de disposition contraire dans le règlement de copropriété, posait également un problème majeur pour le bon fonctionnement de la copropriété particulièrement pour les grands ensembles qui apparaîtront après la seconde guerre mondiale. Toutefois, comme le proposait Ch.-L. JULLIOT, la loi du 28 juin 1938 prévoit, et c'était nouveau, l'organisation collective de la copropriété avec la création du syndicat de copropriétaires (dont la personnalité juridique est alors incertaine), les assemblées de copropriétaires et la désignation d'un syndic. L'article 5 de la loi de 1938 présume l'indivision du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, sauf titres contraires. L'article 6 précise que chaque copropriétaire doit dorénavant participer aux charges de la conservation, de l'entretien et de l'administration des parties communes ce qui met fin à la pratique de l'ancien droit. L'article 7 ajoute qu'en l'absence d'un règlement prévoyant une organisation contraire, les différents propriétaires se trouvaient obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat et que le syndic, qualifié « d'agent officiel du syndicat » est chargé de le représenter en justice. L'article 8 impose l'établissement du règlement de copropriété, « objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés » afin de pourvoir à la bonne jouissance et administration commune de l'immeuble. L'article 10 dispose que le groupement

⁷³ En ce sens, R. JACQUIER, *De la division par étages de la propriété des maisons*, thèse, Aix en Provence, 1935 p. 24.

⁷⁴ C. MICHALOPOULOS, *précit.*

nouvellement institué du syndicat de copropriétaires se trouve représenté, par un syndic « chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée et, au besoin, de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes, ainsi que de contraindre chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations ». Selon le même article, le syndic est alors nommé, sauf dispositions contraires dans le règlement de copropriété, ou en l'absence de règlement de copropriété, à la majorité des voix, ou à défaut sur requête de l'un des copropriétaires, par une ordonnance du président du tribunal civil. « Ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé, par le syndicat de copropriétaires ou par une ordonnance du président du tribunal civil (...) ». Malgré les progrès dans la définition de la copropriété et du syndic de copropriété, les fonctions de ce dernier restent très peu encadrées par la loi de 1938. La règlementation de l'époque relative au syndic est donc sommaire, mais l'institution du syndicat et l'établissement pour le syndic d'une « fonction socle » est une avancée notable pour le droit naissant de la copropriété et le développement de cette institution. L'absence de personnalité morale, ou du moins l'incertitude qui est laissée sur cette notion, comme le note le rapporteur de la loi de 1965 devant l'Assemblée Nationale⁷⁵, laissa toutefois l'institution inachevée jusqu'en 1965. Il faut cependant souligner que dès 1938 l'idée d'une représentation collective en faveur d'un intérêt commun est latente, notamment à l'article 7 alinéa 2 puisque le syndic se voit reconnaître le pouvoir de représenter en justice le syndicat « tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires ».

9. L'émergence du syndic professionnel : la loi de 1965 et le décret de 1967. -

Il fallut attendre 20 ans après la seconde guerre mondiale et 27 ans après la loi de 1938, pour que le législateur donne enfin à la France un véritable droit de la copropriété, bien qu'il eût

⁷⁵ R. ZIMMERMANN, Ass. Nationale, séance du 22 avril 1965, *JOAN* n° 19, 23 avr. 1965, p. 818 : « On peut citer en particulier l'incertitude dans laquelle cette loi laissait la notion de personnalité morale, indispensable au bon fonctionnement du syndicat de copropriété. En disposant expressément que le syndicat est doté de la personnalité civile, le projet de loi rendra plus claires et plus évidentes les conséquences juridiques que cette reconnaissance implique, tant en ce qui concerne la conservation de l'immeuble, l'administration des parties communes, le droit d'acquérir et d'aliéner, que le droit pour le syndicat d'ester en justice, aussi bien en demande qu'en défense. ».

été nécessaire dès 1948⁷⁶ avec les travaux de reconstruction ayant entraîné une extension considérable de la copropriété⁷⁷, et par la même occasion une diffusion de la propriété⁷⁸, qui avait alors l'aspect d'une « des formes les plus modernes de l'accession à la propriété »⁷⁹. Les considérations semblent avoir, depuis, bien changé !

10. La loi du 10 juillet 1965. - Comme l'énonça J. FOYER, alors Garde des sceaux, devant l'Assemblée Nationale le 22 avril 1965, « les préoccupations du gouvernement ont été au nombre de quatre : son souci a été tout d'abord de donner des définitions claires et d'apporter de la précision et de la certitude dans un certain nombre de notions et par là même dans l'institution elle-même. Sa deuxième préoccupation a été d'assurer mieux qu'ils le sont à l'époque actuelle les droits individuels de chacun des copropriétaires et notamment de les protéger contre les dispositions lésionnaires ou exagérément restrictives contenues dans les règlements de copropriété, qu'il s'agisse de limites du droit d'usage des copropriétaires ou de ceux qui régissent la répartition des charges. Le gouvernement a estimé souhaitable de donner un esprit plus communautaire à l'organisation de la copropriété en permettant notamment à la majorité, avec des contreparties, et selon des règles très précises sur lesquelles vous aurez à vous prononcer au cours de la discussion, de décider des travaux indispensables et de mettre fin ainsi à des abus de minorité. Notre dernier souci a été d'assouplir et alléger dans toute la mesure du possible les diverses procédures prévues par le texte, notamment celles qui concernent le recouvrement des parts contributives de chaque

⁷⁶ V^o par ex. G. CAZIN, *Technique et doctrine de la copropriété*, préf. par A. PROTHIN, Éd. du centre d'études de la copropriété, 1948, p. 19 à 30 ; en ce sens Ph. MALAURIE et L. AYNÈS, *Les biens*, LGDJ, coll. Droit civil, 6^e éd., 2015, p. 243.

⁷⁷ J. FOYER, « De l'article 664 du code civil à la loi de 1965 », *AJDI* 2006, p. 526 ; De 1949 à 1974 le nombre de logements en copropriété (58,7%) a pour la première et seule fois depuis l'après guerre dépassé le nombre de logements individuels (41,3%) d'après l'enquête Logement 2002, INSEE. ; En 1954 les immeubles collectifs représentaient même à Paris 73,9% du parc du logement, contre 33% dans les villes de 50.000 à 100 000 habitants et 41,6% dans les villes de plus de 100.000 habitants (ces chiffres sont quelque peu trompeurs cependant puisqu'ils comprennent à la fois les immeubles collectifs en copropriété et en monopropriété) selon L. CAHEN, « Evolution des conditions de logement en France depuis cent ans », INSEE, n^o 10-11 octobre-novembre 1957, PUF, p. 1012 ; Les trois quarts des logements en copropriété datent de 1949 ou après contre 68% des logements de l'ensemble du parc d'après J. BOSVIEUX, « Les logements en copropriété », ANIL, *Habitat actualité*, mai 2010.

⁷⁸ En ce sens, J.-L. HALPÉRIN, *Histoire du droit privé français depuis 1804*, PUF, *Quadrige manuels*, 2012, n^o 232, p. 347 et s.

⁷⁹ J. FOYER, JOAN, *précit.*, p. 818.

copropriétaire et les délais impartis pour l'exercice de certaines actions »⁸⁰. À ces fins, la loi de 1965 apporta de profondes modifications au droit de la copropriété, notamment par l'introduction du « lot de copropriété » et la reconnaissance officielle et de plein droit de la personnalité juridique du syndicat. L'assouplissement des règles de majorité selon la nature des mesures envisagées, ce afin de permettre une rénovation du patrimoine immobilier, fut également un tournant décisif dans la dimension fonctionnelle du syndicat. Les motivations de l'époque ne semblent pas avoir perdu de leur vigueur à l'aune de la loi ALUR qui procéda elle aussi, 50 ans plus tard, au même abaissement. Surtout, la loi de 1965 vint régir bien plus strictement, avec un cadre obligatoire et non plus supplétif, la copropriété. La réforme changea ainsi radicalement la perspective de la loi de 1938 qui laissait une large part à la volonté des copropriétaires dans l'organisation fonctionnelle du syndicat. La loi adoptée est bien plus dirigiste, optant pour une position plus favorable à la défense des intérêts collectifs qu'à la défense des intérêts privés. La copropriété en est radicalement changée comme la mission du syndic de copropriété. Représentant une pluralité sans personnalité il devient le représentant d'un groupement personnifié. D'une mission abandonnée à la volonté des copropriétaires assemblés, il se voit doté de fonctions légalement définies. Mais, si la loi de 1965 dote la copropriété d'un véritable statut, elle n'est que peu précise sur la mission du syndic. Ses lacunes sont d'ailleurs reconnues dès avant son adoption par le rapporteur du projet : « Il reste cependant que le projet de loi comporte encore certains points qui devraient être élucidés ou complétés. (...) Il en sera ainsi notamment de la mission reconnue au syndic, de sa responsabilité, sans doute aussi des règles d'ordre applicables aux syndics professionnels. »⁸¹. Néanmoins, l'article 17 de cette loi dispose que l'exécution des décisions du syndicat prises en assemblée générale des copropriétaires est confiée au syndic de copropriété. C'est la première précision qui vient explicitement imposer le caractère exécutif de la mission du syndic. Ce serait donc sa mission principale et première. L'article 18 ajoute une série de pouvoirs auxquels peuvent s'agréger des pouvoirs conférés par une délibération spéciale de l'assemblée générale ou par d'autres dispositions légales. Il s'agit de l'exécution des dispositions du règlement de copropriété, l'administration des parties communes et la conservation de l'immeuble, la représentation du syndicat dans tous les actes civils et en justice. L'article 19 ajoute que

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ R. ZIMMERMAN, *précit.*, p. 819.

le syndic a également qualité pour faire inscrire l'hypothèque au profit du syndicat si un copropriétaire « défaillant » ne s'acquitte pas de ses dettes vis-à-vis du syndicat. L'article 21 « institue » parallèlement un conseil syndical qui a la charge « d'assister » le syndic et de « contrôler sa gestion » ce qui n'est pas sans rappeler, là encore, le droit des sociétés et l'organisation de la direction d'une société anonyme : assemblée générale des actionnaires, directoire, conseil de surveillance. L'article 22 interdit au syndic, son conjoint ou ses préposés de présider l'assemblée et de recevoir mandat pour représenter un copropriétaire et l'article 25-c précise enfin que le syndic est désigné à la majorité de tous les copropriétaires. Voilà tout ce que prévoyait la loi de 1965 à son égard et c'était déjà un « renforcement »⁸², assez considérable, de sa position⁸³.

11. Le décret du 17 mars 1967. - Les précisions utiles sur la mission du syndic sont renvoyées à l'établissement d'un « règlement d'administration publique », qui fut adopté par décret deux ans plus tard⁸⁴, soit en 1967. Cette première « addition » à la loi de 1965, tant elle sembla ajouter, plus que préciser, approfondit les règles relatives à l'établissement du règlement de copropriété, aux assemblées générales des copropriétaires, au conseil syndical, aux syndicats coopératifs, aux unions de syndicats de copropriétaires, à diverses procédures, et au syndic de copropriété. Douze articles de ce décret sont directement consacrés aux

⁸² En ce sens, J, VOYANT, *précit.*, p. 517.

⁸³ Depuis, la loi de 1965 a été réformée ou complétée près de 50 fois et il ne reste plus que 17 articles qui n'ont pas connu de modifications sur les 110 articles que compte aujourd'hui cette loi ! Lois n° 66-1006 du 28 décembre 1966 ; n° 74-908 du 29 octobre 1974 ; loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 ; n° 79-2 du 2 janvier 1979 ; n° 85-1470 du 31 décembre 1985 ; n° 92-653 du 13 juillet 1992 ; n° 94-624 du 21 juillet 1994 ; n° 95-73 du 21 janvier 1995 ; n° 96-987 du 14 novembre 1996 ; n° 96-1107 du 18 décembre 1996 ; n° 96-1236 du 30 décembre 1996 ; n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ; n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ; n° 2003-699 du 30 juillet 2003 ; n° 2004-669 du 9 juillet 2004 ; n° 2005-32 du 18 janvier 2005 ; n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ; n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 ; n° 2007-297 du 5 mars 2007 ; n° 2007-1787 du 20 décembre 2007 ; n° 2008-776 du 4 août 2008 ; n° 2009-258 du 5 mars 2009 ; n° 2009-323 du 25 mars 2009 ; n° 2009-526 du 12 mai 2009 ; n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ; n° 2011-267 du 14 mars 2011 ; n° 2012-387 du 22 mars 2012 ; n° 2014-366 du 24 mars 2014 ; n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 ; n° 2015-990 du 6 août 2015 ; n° 2015-992 du 17 août 2015 ; n° 2017-86 du 27 janv. 2017 ; Ordonnances n° 2000-916 du 19 septembre 2000 ; n° 2005-870 du 28 juillet 2005 ; n° 2006-346 du 23 mars 2006 ; n° 2012-578 du 26 avril 2012 ; n° 2013-516 du 20 juin 2013 ; n° 2013-544 du 27 juin 2013 ; n° 2014-329 du 12 mars 2014 ; n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 ; n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 ; n° 2015-1324 du 22 octobre 2015 ; décrets n° 86-431 du 13 mars 1986 ; n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; n° 2012-111 du 27 janvier 2012 (liste non exhaustive).

⁸⁴ Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

prérogatives du syndic de copropriété et disposent que le syndic, personne physique ou morale, peut voir ses fonctions renouvelées et que les conditions de sa rémunération sont adoptées à la majorité simple. Le décret prévoit également que le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés à l'occasion de l'exécution de sa mission, qu'il engage et congédie le personnel du syndicat, établit et tient à jour une liste des copropriétaires avec l'indication des lots qui leurs appartiennent, qu'il détient les archives du syndicat, tient une comptabilité séparée et prépare le budget prévisionnel et peut exiger certains versements. Le décret précise en outre qu'il doit informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale s'il fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et que toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Par ailleurs, le décret prévoit les modalités de désignation du syndic à défaut de nomination par l'assemblée générale ainsi que la mission pour les actions en justice intentées par ou contre le syndicat de copropriétaires. Le syndic moderne est né et la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 encadrera son activité professionnelle en instaurant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. Du néant dans lequel était le syndic, il est maintenant sous le poids d'une multitude de règles qu'il faut articuler⁸⁵.

12. L'encadrement de l'activité professionnelle de syndic. - Le législateur ayant institué un syndic professionnel⁸⁶ dont les missions sont dorénavant encadrées légalement, deux textes fondamentaux pour l'exercice de la profession furent adoptés avec la loi de 1970 et son décret d'application en 1972.

⁸⁵ Ce décret d'application de la loi de 1965 a été réformé près de 20 fois depuis son adoption et seuls six articles subsistent en leur état d'origine sur les 148 articles qui composent aujourd'hui le décret : Décrets n° 73-748 du 26 juillet 1973 ; n° 86-768 du 9 juin 1986 ; n° 92-755 du 31 juillet 1992 ; n° 95-162 du 15 février 1995 ; n° 97-532 du 23 mai 1997 ; n° 2000-293 du 4 avril 2000 ; n° 2004-479 du 27 mai 2004 ; n° 2007-285 du 1 mars 2007 ; n° 2008-484 du 22 mai 2008 ; n° 2010-391 du 20 avril 2010 ; n° 2012-475 du 12 avril 2012 ; n° 2012-634 du 3 mai 2012 ; n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 ; n° 2013-205 du 11 mars 2013 ; n° 2015-342 du 26 mars 2015 ; n° 2015-999 du 17 août 2015 ; n° 2015-1907 du 30 déc. 2015 ; n° 2016-1278 du 29 sept. 2016 ; n° 2016-1446 du 26 oct. 2016 ; n° 2016-1515 du 8 nov. 2016 (liste non exhaustive).

⁸⁶ En France, sur les 208 137 syndicats immatriculés à ce jour, 186 328 sont administrés par un professionnel, soit près de 98,5 %, 2 902 par un bénévole (la différence correspond à des syndicats sans syndic ou plutôt dont les syndics ont « oublié » de mettre à jour le registre ce qui a détaché la fiche de leur compte...

13. La loi du 2 janvier 1970. - Cinq ans après l'adoption de la loi de 1965, la loi HOGUET est venue réglementer les conditions d'exercice des activités professionnelles relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. L'activité de syndic est visée à travers une activité plus large qu'est la gestion immobilière. Cette fonction ne peut plus être exercée professionnellement, à partir de cette date, que par les personnes, physiques ou morales, titulaires d'une carte professionnelle, délivrée à l'époque par le préfet (art. 3). Cette carte, d'après le texte de 1970, ne sera délivrée qu'aux personnes justifiant d'une aptitude professionnelle, d'une garantie financière suffisante résultant d'un cautionnement spécialement affecté au remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés ou de l'engagement soit d'un organisme de garantie collective, soit d'un établissement bancaire. L'aspirant syndic doit en outre contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle et ne pas être frappé d'une incapacité ou d'une interdiction d'exercer définies à l'article 9 et suivants de la loi HOGUET (condamnation pour faux et usage de faux en écriture privée par exemple). L'activité professionnelle du syndic est donc conditionnée par la justification d'une compétence professionnelle, par des conditions de moralité et une couverture financière, conditions qui se sont largement renforcées au fil des années.

Par ailleurs, la loi renvoie à un décret ultérieur de nombreuses dispositions relatives au syndic dont les conditions dans lesquelles il est autorisé à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs, les modalités de la reddition de compte, les conditions de détermination de la rémunération, l'indication de la partie qui en aura la charge. L'article 8, de l'époque, posait également une condition financière à l'obtention ou au renouvellement de la carte professionnelle puisque pour exercer, le syndic professionnel devra s'acquitter d'un « droit de constitution et de tenue des dossiers ». Nous verrons que ces obligations n'ont fait que croître depuis 1965 jusqu'à la loi ALUR qui les a considérablement renforcées⁸⁷.

⁸⁷ Depuis 1970, cette loi a fait l'objet de plus de 20 réformes et pas un article adopté n'est resté en son état d'origine. C'est donc un droit profondément modifié qui encadre aujourd'hui l'exercice professionnel de l'activité de syndic ; Lois n° 77-1468 du 30 décembre 1977 ; n° 92-1336 du 16 décembre 1992 ; n° 94-624 du 21 juillet 1994 ; n° 98-566 du 8 juillet 1998 ; n° 2000-516 du 15 juin 2000 ; n° 2006-437 du 14 avril 2006 ; n° 2006-872 du 13 juillet 2006 ; n° 2006-1770 du 30 décembre 2006 ; n° 2009-323 du 25 mars 2009 ; n° 2010-853 du 23 juillet 2010 ; n° 2012-387 du 22 mars 2012 ; n° 2014-366 du 24 mars 2014 ; n° 2015-990 du 6 août 2015 ; n° 2016-1888 du 28 sept. 2016 ; n° 2017-86 du 27 janv. 2017 ; décrets n° 2006-504 du 3 mai 2006

14. Le décret du 20 juillet 1972. - Le décret du 20 juillet 1972 institue deux cartes distinctes selon la nature des activités exercées. Celle concernant le syndic porte la mention « gestion immobilière » selon l'article 1er et si le titulaire exerce une activité de transaction il doit disposer de la carte « transactions sur immeubles et fonds de commerce », le décret interdisant l'exercice des deux activités sous couvert d'une seule carte. Le décret précise aux articles 3 et 4 les modalités de la demande ainsi que les pièces qui doivent accompagner celle-ci (justification de satisfaction des conditions d'aptitude professionnelle, l'attestation de garantie, du paiement du droit, etc.). Le décret indique également les conditions d'aptitude professionnelle, définissant la formation ou l'expérience requise (art. 11 à 16). Le décret définit en outre les différents modes de garanties financières prévus par la loi du 2 janvier 1970 : le professionnel doit déposer un cautionnement à la caisse des dépôts ou bénéficier d'un engagement écrit de caution par un organisme de garantie collective, une société de caution mutuelle régie par les dispositions de la loi du 13 mars 1917, ou, enfin, d'un engagement écrit de caution pris par une banque ou un établissement financier habilité à donner caution. Le décret indique également le rôle de la chambre syndicale des banques populaires alors désignée afin d'agréeer les sociétés de caution mutuelle. Le décret apporte des précisions quant à la détermination de la garantie financière dans son montant et dans les modalités de son obtention ainsi que la mise en œuvre et la cessation de la garantie. Il est aussi fait état de l'obligation d'assurance de responsabilité civile professionnelle et des obligations comptables particulières concernant les intermédiaires garantis. Le décret ajoute quelques dispositions particulières à la gestion immobilière et sur cette question un point intéressant est à relever : alors qu'au titre de la transaction le professionnel doit tenir rigoureusement un registre des mandats écrits qui précise l'étendue de ses pouvoirs à peine de nullité absolue⁸⁸, il n'en va pas tout à fait de même pour le syndic représentant la personne morale qu'il administre (art. 64). En effet, selon la Cour de cassation⁸⁹, l'irrégularité de la tenue du registre des mandats par le titulaire de la carte professionnelle portant la mention

; n° 2015-536 du 15 mai 2015 ; n° 2015-1090 du 28 août 2015 ; ordonnances n° 2000-916 du 19 septembre 2000 ; n° 2004-634 du 1 juillet 2004 ; n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 ; n° 2007-1801 du 21 décembre 2007 ; n° 2008-507 du 30 mai 2008 ; n° 2009-104 du 30 janvier 2009 ; n° 2013-544 du 27 juin 2013 ; n° 2013-676 du 25 juillet 2013 ; n° 2016-131 du 10 février 2016 ; n° 2016-301 du 14 mars 2016 (liste non exhaustive).

⁸⁸ Civ. 3^e, 08 avr. 2009, n° 07-21.610 : *Bull. civ.* III, n° 80 ; *AJDI* 2009, p. 890, obs. M. THIOYE (pour un agent immobilier).

⁸⁹ Civ. 3^e, 05 fév. 2014, n° 12-19.047 : *Bull. civ.* III, n° 17.

« gestion immobilière » représentant un syndicat de copropriétaires n'entraîne pas, par elle-même, la nullité de son mandat. La nature institutionnelle du syndic pourrait être ici à l'origine de cette distinction et permettra en tout cas d'en discuter. Le décret définit enfin les modalités de renouvellement des cartes professionnelles, qui n'étaient alors valables qu'un an (art. 80) et le contrôle qui peut en résulter. Ce texte a donc sans aucun doute une portée particulièrement importante pour le syndic puisqu'il organise les modalités pratiques de l'exercice de sa profession⁹⁰.

Avec ces quatre textes, fondateurs, la copropriété se trouvait organisée par un statut légal unitaire et le syndic était devenu pêle-mêle un organe d'exécution, d'administration et de représentation qui à travers ses diverses missions se fait secrétaire, maître d'ouvrage, conducteur de travaux, agent comptable, « policier », archiviste ainsi qu'agent administratif veillant à l'application des normes relatives à l'hygiène, la sécurité et l'environnement. L'extension permanente de ces missions diverses et parfois éparses, outre la responsabilité croissante qu'elle entraîne, semble empêcher la définition synthétique de la fonction de syndic. Aussi, malgré ce luxe de précisions, de nombreuses difficultés survinrent et durent être appréhendées en dehors des textes.

15. L'encadrement *extra-législatif*. - Face au manque de clarté et d'organisation des textes subsistant une réforme continue, le législateur a institué, pour apporter d'utiles éclairages, une commission permanente relative à la copropriété, incidemment renforcée dans sa mission par le Conseil national de la consommation et la Commission des clauses abusives. Par ailleurs la jurisprudence a joué un rôle particulièrement important au fil des années dans les précisions qu'elle a apportées afin d'éclairer un droit mouvant et parfois abscons.

⁹⁰ Les 18 réformes et l'absence d'article d'origine subsistant permettent de se rendre compte là encore de l'extrême mouvance du droit et des difficultés que les professionnels peuvent rencontrer à appliquer la loi. Décrets n° 80-571 du 21 juillet 1980 ; n° 90-690 du 1 août 1990 ; n° 93-199 du 9 février 1993 ; n° 95-818 du 29 juin 1995 ; n° 2001-373 du 27 avril 2001 ; n° 2002-642 du 29 avril 2002 ; n° 2005-1315 du 21 octobre 2005 ; n° 2006-346 du 23 mars 2006 ; n° 2006-1115 du 5 septembre 2006 ; n° 2008-355 du 15 avril 2008 ; n° 2009-766 du 22 juin 2009 ; n° 2010-1707 du 30 décembre 2010 ; n° 2012-783 du 30 mai 2012 ; n° 2014-1315 du 3 novembre 2014 ; n° 2015-702 du 19 juin 2015 ; n° 2015-724 du 24 juin 2015 ; n° 2015-764 du 29 juin 2015 ; 2016-1278 du 29 sept. 2016 ; n° 2016-1392 du 17 oct. 2016 ; n° 2017-1481 du 17 oct. 2017 ; n° 2017-1817 du 29 déc. 2017 (liste non exhaustive).

16. La jurisprudence. - Le rôle de la jurisprudence est incontestable. Elle a apporté des précisions dans la plupart des aspects des fonctions du syndic, comme par exemple les documents à annexer à une convocation sous peine de nullité d'une décision prise en assemblée générale⁹¹ ou les conséquences de l'inscription par le syndic d'un projet de résolution vague ou équivoque⁹². La jurisprudence a aussi précisé que le syndicat de copropriétaires disposait d'une possibilité d'action directe contre le garant⁹³ ou encore les limites du rôle du syndic de copropriété lorsque son mandat est expiré : il ne peut plus poursuivre sa gestion⁹⁴, ni convoquer d'assemblée générale⁹⁵. Il serait vain de lister le nombre de précisions apportées par la jurisprudence ici tant elles sont nombreuses. Il faut tout de même souligner le rôle capital de celle-ci dans cette matière qui, bien que particulièrement règlementée et encadrée, soulève de nombreuses questions non résolues et de problèmes pratiques quotidiens face auxquels sont principalement confrontés les copropriétaires, les notaires et syndics.

17. La commission relative à la copropriété. - Face au « méli-mélo » législatif, il sembla nécessaire dès 1987 d'instituer une commission relative à la copropriété. Celle-ci avait pour mission « de répertorier les difficultés auxquelles pouvait donner lieu l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, de rechercher les solutions, notamment d'ordre conventionnel, propres à les aplanir et de proposer, le cas échéant, aux pouvoirs publics les adaptations législatives ou réglementaires qui s'avéreraient nécessaires »⁹⁶. Cette commission, face aux nombreuses difficultés, dont le législateur avait alors conscience, a formulé et régulièrement actualisé

⁹¹ Civ. 3^e, 8 juill. 1980, n° 79-13.009 : *Bull. civ.* III, n° 133 (pour la réalisation de travaux) ; Civ. 3^e, 13 nov. 2003, n° 03-12.311 : *Bull. civ.* III, n° 175 ; *AJDI* 2004, 208, obs. P. CAPOULADE (pour autoriser le syndic à agir en justice).

⁹² Civ. 3^e, 29 janv. 2003, n° 01-01.685 : *Bull. civ.* III, n° 22 ; Civ. 3^e, 17 déc. 1997, n° 96-13.178 : *Bull. civ.* III, n° 229 ; *RDI* 1998, p. 131, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

⁹³ Ass. Plén., 4 juin 1999, n° 96-18.094 : *Bull. civ. ass. plén.*, n° 4 ; *RTD civ.* 1999, p. 665, obs. P. CROCQ ; *RTD com.* 2000, p. 175, obs. A. MARTIN-SERF ; *RDI* 1999, 438, D. TOMASIN ; *D.* 2000, 140, obs. P. CAPOULADE.

⁹⁴ Civ. 3^e, 21 nov. 1978, n° 77-14.719 : *Bull. civ.* III, n° 328.

⁹⁵ Civ. 3^e, 26 mars 1997, n° 95-15.915 : *Bull. civ.* III, n° 72 ; *D.* 1997, somm. 328, obs. Ch. ATIAS ; *AJDI* 1997, p. 659, obs. P. GUITARD ; *RDI* 1997, p. 281, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

⁹⁶ Article 1, arrêté du 4 août 1987 portant création d'une commission relative à la copropriété.

26 recommandations⁹⁷. Le législateur, malgré la réelle utilité de la commission a pourtant cru bon en 2014 de la supprimer, bien que ses recommandations se soient avérées précieuses pour les professionnels. La commission a donc disparu au profit de l'établissement du Conseil national de la transaction et de la gestion, nouvel « ordre » pour la profession immobilière.

18. Conseil national de la consommation et commission des clauses abusives. -

L'action de ces deux institutions, sur le droit de la copropriété, a été menée conjointement jusqu'en 2007 et a été initiée par une recommandation de la commission des clauses abusives⁹⁸. Non investis d'une mission particulière relative à la copropriété les deux organismes ont tout de même eu un rôle important dans les dernières réformes législatives à travers l'avis⁹⁹ et le rapport¹⁰⁰ rendus par la Commission nationale de la consommation sur « l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndicats de copropriété », suite aux recommandations de la Commission des clauses abusives. Cet avis a largement

⁹⁷ Recommandations n° 1 sur la convocation aux assemblées générales ; n° 2 relative à l'établissement et à la rédaction de l'ordre du jour de l'assemblée générale ; n° 3 relative à l'identification et à l'information des copropriétaires ; n° 4 relative à la tenue des assemblées générales ; n° 5 relative à la division des immeubles et au respect des règles de la publicité foncière pour les états descriptifs de division ; n° 6 relative aux comptes du syndicat des copropriétaires soumis aux dispositions-comptables du décret de l'arrêté du 14 mars 2005 ; n° 7 relative à la répartition de frais de chauffage ; n° 8 relative aux appels de fonds que le syndic peut exiger des copropriétaires ; n° 9 relative à l'information réciproque de l'acquéreur et du syndic en cas de vente amiable d'un lot ; n° 10 relative aux remises de documents techniques au syndic ; n° 11 relative aux ventes forcées intervenant sur un immeuble en copropriété ; n° 12 relative à la mutation à titre onéreux d'un lot (état daté et certificat du syndic) ; n° 13 relative au conseil syndical (règles générales) ; n° 14 relative à l'ouverture d'un compte bancaire séparé ; n° 15 relative à la désignation du syndic, à la durée de ses fonctions et aux initiatives à prendre en cas de révocation ou de démission du syndic ; n° 16 relative aux travaux affectant les parties communes et les équipements communs ; n° 17 relative à l'obligation de mentionner la superficie de la partie privative d'un lot de copropriété en cas de vente ; n° 18 sur le contrat d'assurance dommage-ouvrage relatif à un immeuble en copropriété ; n° 19 relative à l'installation d'un réseau câblé ou d'une antenne distribuant des services de télévision dans les immeubles soumis au statut de la copropriété ; n° 20 concernant les archives du syndicat des copropriétaires ; n° 21 relative aux provisions du budget prévisionnel ; n° 22 relative à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé ; n° 23 relative aux modalités d'application de l'article L. 49 (adaptation des règlements de copropriété) ; n° 24 relative à l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 ; n° 25 relative à l'accès aux immeubles en copropriété ; n° 26 relative au mandataire *ad hoc* des articles 29-1-1 et 29-1-B de la loi du 10 juillet 1965.

⁹⁸ Recomm. n° 96-01 du 17 nov. 1995 du CCA, *BOCCRF* du 24/01/1996 ; Sur l'influence de la commission dans le processus normatif, V° L. LEVENEUR, « Les recommandations de la commission des clauses abusives », *in Études à la mémoire du Professeur Bruno OPPETIT, Litec*, 2009, p. 495 et s.

⁹⁹ Conseil national de la consommation, avis du 27 septembre 2007, NORECEC0767160 V.

¹⁰⁰ Conseil national de la consommation, rapport du 27 septembre 2007, NORECEC0767158 V.

inspiré le législateur qui adopta le 10 mars 2010 un arrêté¹⁰¹ afin d'améliorer la distinction entre les prestations courantes et les prestations particulières instaurée par l'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 puis adopta le décret le 26 mars 2015¹⁰² définissant le contrat type de syndic de copropriété par application de la dernière grande réforme du droit de la copropriété : la loi ALUR.

19. Les réformes modernes et la loi ALUR. - Alors même que la loi de 1965 était jugée satisfaisante par la doctrine qui considérait même qu'elle devait vivre longtemps, « dès lors qu'elle saurait se couler dans l'air du temps »¹⁰³, une très importante réforme intervint en 2014 avec la loi ALUR suivie de la loi MACRON. Ce ne sont pas les premières retouches de la loi de 1965 bien que les précédentes, au regard de celles-ci, puissent être dites mineures, pour le syndic en tout cas, tant le séisme et les répliques qui s'en suivirent furent grands, comme l'écrivit Monsieur J.-M. ROUX. Le législateur a largement développé les procédures relatives aux syndicats en difficulté, imposé un contrat type de syndic, institué un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, encadré les honoraires du syndic, renforcé les conditions d'obtention des cartes professionnelles et créé une carte professionnelle spécifique à l'activité de syndic de copropriété, etc. La liste des modifications apportées par cette ultime réforme est particulièrement longue et il faudra examiner la portée de celle-ci au cours de notre étude afin de déterminer ses conséquences sur les fonctions du syndic de copropriété.

¹⁰¹ Arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels, *JORF* n° 0068 du 21 mars 2010 page 5673, texte n° 8.

¹⁰² Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévues à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *JORF* n° 0074 du 28 mars 2015 page 5616, texte n° 20.

¹⁰³ H. PÉRINET-MARQUET, « Synthèse du 40^e anniversaire de l'adoption du statut moderne de la copropriété en France », *AJDI*, 2006, p. 557.

20. L'influence du droit étranger. Le « rapport BRAYE »¹⁰⁴ qui a largement influencé le législateur dans les mesures adoptées par la Loi ALUR¹⁰⁵ était motivé dans une large mesure par des comparaisons avec les législations voisines. Celles-ci avaient déjà fait l'objet d'études par le Sénat¹⁰⁶ et l'ANIL¹⁰⁷. Sont par exemple relevées dans l'ensemble de ces études l'obligation en Belgique du compte bancaire séparé¹⁰⁸, l'interdiction en Espagne pour les copropriétaires dont la dette est injustifiée de participer au vote, les règles de majorité assouplies en droit allemand afin de favoriser la rénovation des immeubles, l'existence d'un fonds de réserve obligatoire aux Pays-Bas, en Espagne et au Québec avec un montant minimum pour ces deux derniers de 5% du budget, l'obligation en Angleterre de procéder tous les 10 ans à une expertise de l'immeuble pour vérifier l'opportunité de constituer un fonds de réserve pour travaux et enfin l'existence en Australie d'un dispositif de médiation permettant de favoriser les accords amiables en cas de litige¹⁰⁹. L'ensemble de ces dispositifs ont été transposés partiellement ou totalement en droit français par la loi ALUR, agrégeant tout ce qui semblait intéressant à l'étranger et démontrant l'influence réelle des législations voisines. Nous aurons l'occasion de voir à travers notre étude que le droit étranger peut-être source d'inspiration à de biens nombreux égards et son influence semble particulièrement marquée dans les avant-projets de réforme de la loi de 1965.

21. La réforme déjà annoncée de la loi de 1965. - À peine la Loi ALUR entrée en vigueur et malgré l'absence de certains décrets d'application, le législateur envisage déjà de réformer la loi de 1965 après avoir reçu plusieurs « projets » dont celui du GRECCO¹¹⁰.

¹⁰⁴ D. BRAYE, *précit.*

¹⁰⁵ Ce rapport est ainsi cité, par exemple, à de nombreuses reprises dans l'étude d'impact de la loi ALUR. Étude d'impact, projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 25 juin 2013, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl1179-ei.asp>.

¹⁰⁶ SÉNAT, « La gestion des copropriétés », *Les documents de travail du Sénat, série législation comparée*, n° LC 172, mai 2007, <http://www.senat.fr/lc/lc172/lc172.pdf>; « Note sur les copropriétés en difficulté – Allemagne, Espagne, Italie, Royaume-Uni (Angleterre et Pays de Galles) », Direction de l'initiative parlementaire et des délégations, <http://www.senat.fr/lc/lc236/lc236.pdf>.

¹⁰⁷ ANIL, sous la direction de VORMS B., « Etude des difficultés des copropriétés et des copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », Décembre 2005, p. 11, https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2005/difficultes_copropriete_eclairage_etranger.pdf.

¹⁰⁸ C'est également le cas en Italie (art. 1129 C. civ.).

¹⁰⁹ Pour une étude de droit comparé sur la question des difficultés financières et en particulier le cas du recouvrement des charges, v° C. VAN DER MERWE (ss la dir.), *précit.*, p. 317 et s.

¹¹⁰ V° note n° 4, ss. § 1.

Le projet de loi ELAN contient ainsi une habilitation donnée au gouvernement de légiférer par voie d'ordonnance afin d'adopter la partie législative d'un Code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété¹¹¹. Une modification profonde des règles de gouvernance du syndicat est ainsi attendue et promet, déjà, de bouleverser les fonctions du syndic de copropriété.

22. Enjeux d'une étude des fonctions du syndic de copropriété. - Considérer les fonctions du syndic c'est d'abord envisager le cadre de son activité. Cela suppose de s'attacher à définir en premier lieu la structure dont il a la charge afin de déterminer le but

¹¹¹ Art. 60, projet de loi ELAN : « I. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder par ordonnance à l'adoption de la partie législative d'un code relatif à la copropriété des immeubles bâtis afin de regrouper et organiser l'ensemble des règles régissant le droit de la copropriété. Le Gouvernement peut, à ce titre, apporter les modifications qui seraient rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet.

II. – Le Gouvernement est également autorisé à prendre par ordonnance, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, les mesures relevant du domaine de la loi visant à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :

1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété d'une part et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés d'autre part ;

2° Clarifier, moderniser et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

III. – L'ordonnance mentionnée au II est prise dans un délai de douze mois à compter de la publication de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au I est prise dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la présente loi.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de chaque ordonnance. » ;

L'habilitation du gouvernement a été adoptée par l'assemblée nationale mais supprimée par le Sénat qui souhaite voir le texte inscrit « dans le dur », pour reprendre le jargon parlementaire, c'est-à-dire présenté *in extenso* devant l'assemblée pour adoption par les parlementaires et non par voie d'ordonnance. Le texte sera donc débattu en commission mixte paritaire le 19 septembre 2018 (date prévisionnelle) afin de « proposer un texte sur les dispositions restant en discussion » selon les termes de l'article 45 al. 2 de la Constitution. La question de l'opportunité de la réforme par voie d'ordonnance pourrait être débattue car si la matière est certainement technique, la portée du texte voulue pas le législateur paraît bien être un choix politique, « concernant la vie des citoyens et l'organisation des rapports entre personnes privées dans la société ». Or, comme le fait remarquer Monsieur le Professeur L. LEVENEUR, dont sont les termes cités, un tel sujet relève de la compétence du Parlement. Par ailleurs, comme l'auteur le souligne une telle méthode présente l'inconvénient de « l'absence de travaux préparatoires officiels ». (L. LEVENEUR, « Les ordonnances et le droit privé », *RDP* 2017, p. 47), ce qui est regrettable. Nous verrons d'ailleurs au cours de cette étude que l'ensemble des débats relatifs à la Loi de 1965 sont d'une (très) grande utilité afin de comprendre la portée de certaines règles.

dans lequel il les exerce, ce qui permettra de mieux appréhender, à la fois, la copropriété en tant que structure d'appropriation des biens, le syndicat en tant que groupement, et le syndic en tant que représentant.

Une fois menée, cette analyse facilitera la détermination de la relation entre le syndic et le syndicat. La qualification peut paraître évidente, compte tenu des termes employés par le législateur, pourtant une telle évidence n'est pas de mise en droit des sociétés où la qualification de mandataire cède souvent le pas à celle « d'organe ». Les variations de vocabulaire, employé pour le définir par la doctrine démontre cette difficulté conceptuelle. L'étude permettra de lever le doute sur sa nature et sur le but qu'il doit poursuivre.

L'ensemble de ces considérations permettra alors d'apprécier les missions du syndic à l'aune des réformes contemporaines, et, surtout, de les qualifier juridiquement tout en apportant un regard critique sur la législation en vigueur, afin d'y apporter toutes les corrections possibles en considération de la nature du syndicat et de la nature de la relation qui le lie à lui, telle que nous aurons pu la définir.

Cette étude permettra ainsi de caractériser, par la définition de ses fonctions, la place au sein du syndicat des copropriétaires du syndic encore trop considéré comme un agent au caractère hybride et aux fonctions éparses. Plus généralement elle permettra de déterminer comment il met en œuvre l'intérêt dont il a la charge.

Cette étude permettra enfin de s'interroger sur le contrôle du respect de la finalité des fonctions exercées et d'analyser le régime de responsabilité du syndic afin de le confronter aux qualifications retenues et, le cas échéant, d'envisager son aménagement pour achever la mise en cohérence que nous proposons d'établir.

23. Méthode d'une étude des fonctions du syndic professionnel de copropriété. -

Nous proposons de mener l'étude des fonctions du syndic au moyen d'une approche « téléologique ». C'est par la détermination des finalités du groupement qu'il nous sera possible d'en préciser la nature ainsi que celles des fonctions. Ces finalités permettront à leur tour de préciser la liberté d'action dont dispose le syndic et, enfin, de rechercher le régime adéquat du contrôle de leur exercice. Le tout nous permettra de confronter, de manière systématique, l'adéquation des moyens proposés par le législateur à ces finalités et, le cas échéant, de l'établir.

PREMIERE PARTIE : LA DETERMINATION DE LA FINALITE DES FONCTIONS DU SYNDIC

DEUXIEME PARTIE : L'EXERCICE DES FONCTIONS DE SYNDIC : ENTRE LIBERTE ET CONTRAINTE

TROISIEME PARTIE : LA RECHERCHE D'UN CONTROLE APPROPRIE DE L'EXERCICE DES FONCTIONS

PREMIÈRE PARTIE : LA DÉTERMINATION DE LA FINALITÉ DES FONCTIONS DU SYNDIC

24. Divergence sur la nature du syndicat et de la relation avec son représentant.

– La loi de 1965 soulève, depuis son adoption, de nombreuses interrogations sur la nature structurelle de la copropriété. Ces interrogations ont amené des réponses de la doctrine qui a principalement concentré son analyse sur la nature du droit ou des droits du copropriétaire. Cette approche a ainsi le plus souvent mis en avant la structure du syndicat comme étant celle de l'appropriation et de la gestion collective de l'immeuble mais a souvent relégué l'analyse du syndicat en tant que structure de gestion autonome. Mme Fl. BAYARD-JAMMES a cependant¹¹², clairement révélé la nature fonctionnelle de la copropriété immobilière, dépassant ainsi la simple propriété individuelle, sans la renier, par la justification, dont elle notait déjà le recul¹¹³, de la destination de l'immeuble. Cette analyse ne permet toutefois pas, à notre sens, notamment au regard des ultimes réformes du droit de la copropriété, et du droit des obligations, de la nature du syndicat de copropriétaires et des intérêts qui sont parfois considérés comme divergents des différents agents en présence. Il pourrait sembler que le syndicat, en tant que groupement doté de la personnalité morale, d'une capacité d'expression, et d'un patrimoine, se soit autonomisé de ses membres dont la conservation et l'entretien de l'immeuble est l'objet¹¹⁴ dans un but assez confus¹¹⁵. Il s'agira alors de vérifier si la prise en compte d'intérêts tiers modifie la nature du syndicat et par suite la nature des fonctions du syndic. Aussi, en prenant en compte le droit de propriété, et du lot qui en est le réceptacle, et le statut légal de la copropriété des immeubles

¹¹² Fl. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, thèse, LGDJ, 2003.

¹¹³ *Ibid*, p. 343.

¹¹⁴ Le projet du GRECCO propose d'élargir l'objet du syndicat à l'amélioration et la valorisation de l'immeuble (art. 18 du projet) ce qui ne serait pas sans incidence sur les questions des pouvoirs du syndic d'une part, ni sur le contrôle de l'abus de majorité ou de minorité car si une décision d'amélioration est moins susceptible d'un tel contrôle lorsque le syndicat n'a pas pour objet d'y procéder, l'intensité du contrôle pourrait être tout autre si la proposition est adoptée.

¹¹⁵ Plusieurs auteurs notent ainsi la prise en compte de l'intérêt de tiers, en particulier des locataires : Ch. COUTANT-LAPALUS, « Les locataires, parties prenantes de la copropriété », *IRC* janv-fév. 2017, n° 625, p. 19 et s. et *IRC* juin 2017, n° 629 p. 17 ; G. DURAND-PASQUIER, « « Nouvelle série d'informations de droit spécial dues à l'acquéreur et au locataire ou la plainte du progrès », *Constr.-Urb.* 2017, alerte 13 ; C. JAFFUEL, « La prise en considération du locataire dans l'immeuble en copropriété », *Loyers et copr.* fév. 2007, étude 3.

bâti, nous analyserons la nature du syndicat, cadre d'exercice des fonctions du syndic qui le représente, afin de le définir au regard des enjeux contemporains du droit de la copropriété par la prise en compte de la pluralité d'intérêts qu'il est amené à défendre (titre I). Il nous sera ainsi possible de vérifier que l'unité du statut est justifiée par l'unité de la cause et de l'objet du syndicat et que cette unité permet de justifier l'application du statut commandée par une répartition spécifique de la propriété destinée à en permettre la réalisation. La copropriété est ainsi un mode d'appropriation spécifique et d'affectation spéciale de biens en vue d'instituer une gestion permettant de poursuivre un but commun.

25. Analyse des conditions d'accès à la fonction de syndic. - L'étude de la nature du syndicat permettra également de déterminer la place du syndic au sein de cette organisation, à laquelle il ne peut accéder que selon certaines conditions, qui ont récemment fait l'objet d'un renforcement. Des précisions pourront s'imposer afin de mieux les définir ou d'accroître les exigences pour protéger davantage le syndicat de copropriétaires et justifier d'un potentiel renforcement des pouvoirs dans l'intérêt que la désignation induit. Les conditions de désignation contractuelle ou judiciaire du représentant du syndicat ont également fait récemment l'objet de précisions sans qu'il ne soit pourtant possible de remettre en cause le principe de la nature conventionnelle de la relation entre le syndic et le syndicat ni les intérêts qu'il se doit de prendre en compte à l'occasion de l'exercice de ses fonctions (Titre II).

TITRE I. LES FONCTIONS FINALISÉES PAR LA NATURE DU SYNDICAT

26. La nature du droit de copropriété a été particulièrement étudiée par la doctrine à travers l'analyse du statut de la copropriété et de la nature juridique du droit des copropriétaires¹¹⁶. La nature du syndicat de copropriétaires, en tant que groupement, a en revanche fait l'objet de moins de développements et pourtant son étude paraît à même de permettre le dépassement de la notion de lot. D'autant que les évolutions récentes du droit de la copropriété semblent avoir modifié les enjeux de cette matière ainsi que les certitudes acquises depuis la loi de 1965. Des intérêts nouveaux, distincts de celui des copropriétaires, ont émergé sous la volonté manifeste du législateur et ont modifié le sens de l'action du syndic de copropriété au point que l'on puisse se demander si le cadre de sa mission est encore le même. Ces évolutions amènent à s'interroger sur la représentation du syndicat en tant que structure de droit, à la tête duquel le syndic est en principe élu, et à travers elle des intérêts qu'il doit prendre en compte dans l'exercice de ses fonctions. C'est pourquoi, dans un premier temps, nous proposons de mener l'étude de l'institution légale du syndicat de copropriétaires (chapitre 1) par le jeu de l'appropriation individuelle et collective d'un immeuble bâti qui est le réceptacle des intérêts que le syndic devra représenter. Il ne suffira cependant pas d'analyser le groupement à l'instant de sa formation pour en déterminer la nature, et la portée, puisqu'elle est tout autant définie par les actes qui en déterminent l'organisation et permettent d'identifier la relation entre le syndic et le syndicat (chapitre 2).

¹¹⁶ Les débats à propos de la propriété, collective ou individuelle, duale ou unitaire, ont été nombreux, à juste titre, compte tenu des conséquences théoriques et pratiques que la qualification emporte. Se sont ainsi « affrontées » les théories unitaires et dualistes de la propriété du copropriétaire. V° pour une présentation d'ensemble du débat et des enjeux de ce sujet : P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss. dir.), *précit.*, p. 136 et s. ; V° également Fl. BAYARD-JAMMES, *précit.*, p. 102 et s. ; W. DROSS, *précit.*, p. 393 et s.

Chapitre I. L'application d'un statut légal à une affectation patrimoniale spécifique

27. Pour qu'il y ait un syndic de copropriété il faut qu'existe un syndicat de copropriétaires. Par conséquent, pour étudier les fonctions du syndic et l'évolution de celles-ci, il est nécessaire avant toute chose d'étudier l'évolution du statut du syndicat puisqu'il rejaillit directement sur l'administration de la copropriété et donc sur la mission du syndic. L'étude du statut permettra de caractériser son unité dont l'application volontaire est justifiée par l'intérêt commun des copropriétaires (Section I). La définition de cet intérêt permettra de préciser la nature de la propriété du syndicat ainsi que des parties communes qui forment ensemble le patrimoine d'affectation des copropriétaires dont la mise en commun permet la poursuite de l'intérêt convergent des copropriétaires qui fonde le groupement auquel le statut s'applique (section II).

Section I. L'unité du statut justifié par l'intérêt commun des copropriétaires

28. La personnalité juridique du syndicat de copropriétaires a été débattue jusqu'à la loi de 1965 qui la lui conféra de manière certaine. Jusqu'alors, se posait la même question que pour l'indivision depuis la réforme de 2006¹¹⁷. Le syndicat de copropriétaires a suivi ce cheminement, mais est parvenu à son terme, de l'indivision forcée à l'institution d'une personne morale, par l'intervention du législateur en 1965 qui instaura un régime juridique unitaire (I). Cette évolution résulte principalement de la prise en compte d'une finalité unique et commune à l'ensemble des copropriétaires (II) que devra exprimer le syndic de copropriété.

¹¹⁷ V^o not. Fr. ZÉNATI-CASTAING, « La propriété collective existe-t-elle ? », in Mélanges G. GOUBEAUX, *LGDJ*, 2009, p. 593 ; P. PUIG, « Société et indivision : bref retour vers le futur », *Journal des sociétés*, n^o 53, avr. 2008, p. 53.

I. L'unité du statut de la copropriété

29. La copropriété résulte d'une division de la propriété par l'acquisition d'un immeuble par une pluralité de copropriétaires. En cela la copropriété est une institution légale relative au sujet titulaire de droit et non à l'objet du droit lui-même dont la propriété partagée résulte de la pluralité de titulaires de droits sur un même bien (A). C'est pourquoi cette réalité, malgré la diversité hétérogène de situations qui peut en résulter, est régie par un statut unitaire qui perdure (B).

A. L'institution subjective du syndicat de copropriétaires

30. Caractère subjectif et volontaire de la copropriété de l'immeuble bâti. -

Il est souvent affirmé que le syndicat repose sur une situation objective et involontaire relative à l'existence de parties communes. Cette présentation semble pourtant occulter une partie importante de la condition du statut et paraît résulter d'une confusion entre l'objet du syndicat, l'administration des parties communes et la conservation de l'immeuble¹¹⁸, et les titulaires des droits sur celui-ci. En effet, comme l'indique la formule usuelle « sans parties communes, pas de copropriété », mais sans pluralité de propriétaires, pas de parties communes. L'incise au sein de l'article 1^{er} de la loi de 1965 n'est en ce sens pas une simple précision mais bel et bien la condition déterminante : « La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. ». C'est avant tout la pluralité de propriétaires distincts qui fait naître l'indivision sur une partie de l'immeuble et permet au statut de la copropriété de s'appliquer et d'instaurer le « lot » de copropriété qui confère à son titulaire une triple qualité selon les termes de Monsieur le Professeur ATIAS : « celle de propriétaire divis d'un local, celle de propriétaire indivis d'éléments communs, celle enfin de membre de la personne morale »¹¹⁹. À défaut, en cas de

¹¹⁸ L'article 14 de la loi de 1965 est explicite sur ce point : « Il (le syndicat des copropriétaires) a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

¹¹⁹ Ch. ATIAS, « Propriété et communauté dans la copropriété des immeubles bâtis », *JCP G* 1980, I, 2971, n° 11.

propriété non répartie entre plusieurs personnes il n'y aura pas de copropriété¹²⁰. La copropriété, qu'elle soit horizontale ou verticale, repose ainsi sur une situation subjective – et peut-être volontariste - qui institue une cohabitation, entre plusieurs titulaires de droits divis et indivis, de laquelle résulte le lot de copropriété qui réunit les deux. C'est cette dialectique, entre la personne et sa propriété et entre sa propriété divisée et indivise, que l'enchaînement des articles 2 à 4 de la loi de 1965 met en exergue, qui justifie le statut de la copropriété et l'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce nouveau statut visait à protéger tant les droits individuels que collectifs de chacun des copropriétaires¹²¹, par une oscillation entre titulaire du droit et collectivité de titulaires.

Néanmoins, si la naissance de la copropriété résulte d'une situation subjective, la volonté ne semble avoir aucune place, de prime abord, dans cet événement décisif. C'est en effet une situation automatique que le juge¹²² pourra constater par l'appropriation d'un immeuble par plusieurs personnes¹²³ se partageant la propriété d'un ensemble d'ouvrages (tels que la toiture, les couloirs, la cage d'escalier, l'ascenseur, etc.) ou d'équipements (porte de l'immeuble, boîtes aux lettres, fenêtres, etc.). Encore faut-il que ces parties communes soient indivises entre les copropriétaires et non pas le simple objet d'une servitude au profit d'un fonds voisin¹²⁴ ou d'une simple jouissance constituant une

¹²⁰ En ce sens, S. LELIÈVRE et S. CHAIX-BRYAN, « La naissance de la copropriété », *AJDI* 2007, p. 460 ; V° également Fr. ZENATI-CASTAING et Th. REVET, *Les biens*, PUF, 3^e éd., 2008, n° 247 : la copropriété « est la situation de plusieurs personnes ayant la propriété d'un même bien » ; CA Paris, 23^e ch. A, 20 juin 2001, RG 2000/09477 : *JurisData* n° 2001-146803 ; CA Paris, 23^e ch. B, 9 nov. 1984 : *JurisData* n° 1984-025888.

¹²¹ En ce sens, J. FOYER, « De l'article 664 du Code civil à la loi de 1965 », *AJDI* 2006, p. 526 : « La troisième idée est que le législateur, à toutes les époques, se trouve en présence d'une sorte de dialectique : la dialectique du privatif et du commun, la dialectique de l'individuel et du collectif. Et on verra de quelle manière le législateur essaie plus ou moins adroitement de donner un coup un peu à droite, donner un coup un peu à gauche ; c'est un peu Jean le Bon à la bataille de Poitiers : s'il augmente le pouvoir de l'assemblée générale des copropriétaires ou du syndic, en contrepartie il veut paraître donner des garanties supplémentaires aux propriétaires des parties indivises. ».

¹²² Le juge pourra non seulement constater l'existence de la copropriété mais également imposer un règlement de copropriété, selon l'article 3 du décret du 17 mars 1967 ; en ce sens : Civ. 3^e, 15 nov. 1989, n° 87-15.213 : *Bull. civ. III*, n° 214 ; *RDI* 1990, 113, obs. Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON.

¹²³ CA Paris, 23^e ch. A, 20 juin 2001, RG 2000/08477 : *précit.* : Le statut de la copropriété n'entrera en vigueur, de plein droit, qu'à la suite de la première vente d'un lot, ayant pour conséquence l'existence d'au moins deux copropriétaires différents.

¹²⁴ Civ. 3^e, 8 avr. 1970 : *Bull. civ. III*, n° 228 ; *JCP G* 1970, II, 16341, obs. GUILLOT.

attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé¹²⁵. Ce n'est donc pas tant l'objet du droit qui détermine le régime mais bien la pluralité des droits concurrents sur cet objet¹²⁶ et la nature des droits concurrents. Il est nécessaire pour que la copropriété soit instituée que les propriétaires des parties communes de l'immeuble soient en situation d'indivision, dont la quote-part de chacun est exprimée en tantièmes, proportionnellement – selon l'article 5 de la loi de 1965 - à la propriété divisée de l'immeuble. Et il faut encore que les parties communes soient liées aux parties privatives, c'est-à-dire qu'elles en soient l'utile support. Toutefois, nier la place de la volonté est une erreur. C'est bien un choix que celui de devenir copropriétaire. Et, si l'argument est trivial, il ne manque pas moins de pertinence pour ceux qui l'invoquent : certaines personnes refusent catégoriquement d'acquérir un bien soumis au statut de la loi de 1965 ne souhaitant pas partager leurs droits sur le bien alors que d'autres le souhaitent en raison, notamment, de la mutualisation des coûts d'entretien. En conséquence, il y a bien une manifestation de volonté tant lors de l'institution de la copropriété (celui qui divise l'immeuble le veut)¹²⁷ que lors de la transmission du lot¹²⁸. Celui qui accède à la propriété collective en accepte le statut et il apparaît alors comme une technique d'appropriation et de gestion d'un patrimoine. Il est d'ailleurs tout à fait possible d'opter pour d'autres modes d'appropriation de l'immeuble, par exemple au moyen d'une

¹²⁵ Ce système fait l'objet d'un statut distinct de celui de la copropriété organisée par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 et la loi n° 98-566 du 8 juillet 1998.

¹²⁶ Le lot portant sur un immeuble en cours de construction (Civ. 3^e, 27 janv. 1981 : *RDI* 1981, 531) comme le lot transitoire (Civ. 3^e, 14 nov. 1991, n° 89-21.167 : *Bull. civ.* III, n° 213) sont ainsi reconnus comme permettant d'instituer la copropriété et de permettre l'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis. La potentialité du droit d'une pluralité de personnes suffit ; Le projet proposé par le GRECCO modifierait la position. Les auteurs retiennent, pour les immeubles à construire que « le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat prend effet lors de la livraison du premier lot. ». Ce n'est que pour les immeubles déjà bâtis que le transfert opèrerait l'application du statut : « En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot. ».

¹²⁷ C'est d'ailleurs ainsi que la situation était perçue lors de l'adoption de la loi de 1965, « C'est ainsi qu'est né le régime de la copropriété, issu souvent de conventions originales intervenues entre des " parties soucieuses de mettre en commun leurs efforts afin de construire, grâce à des moyens et à des charges financières supportables pour chacun d'eux, les logements destinés à abriter leur famille. », ZIMMERMAN, *précit.*, p. 818.

¹²⁸ Le projet d'article relatif au règlement de copropriété était plus clair sur la manifestation de volonté des copropriétaires en ce qu'il visait « Un règlement de copropriété, qui fait l'objet d'une convention générale ou de l'engagement successif de chacun des intéressés », *JOAN*, 23 avr. 1965, p. 824, <http://archives.assemblee-nationale.fr/2/cri/1964-1965-ordinaire2/009.pdf>. La formulation a été abandonnée car considérée comme « plus réglementaire que législatif » selon les termes de M. le garde des sceaux J. FOYER. *Ibid.* Le caractère conventionnel du règlement ne faisait alors aucun doute et ne doit à notre sens toujours n'en faire aucun.

simple indivision sur la totalité de l'immeuble¹²⁹. Les cas de propriété indivise d'immeuble en matière de succession sont fréquents. Les membres peuvent se répartir la jouissance de l'immeuble sans pour autant s'imposer le statut de la copropriété – et la technique pourrait tout à fait être employée par des personnes qui n'ont aucun autre lien que celui de la propriété indivise. La copropriété des immeubles bâtis n'est qu'une technique d'appropriation et de gestion. Elle résulte de la volonté de ne pas posséder en simple indivision sur le tout et d'instituer une pluralité de droits concurrents sur un même bien. Une société pourrait également posséder l'immeuble dans son entier et répartir la jouissance entre ses membres. Le statut ne s'appliquerait pas dans ces cas puisqu'il ne l'est que lorsque la propriété est répartie entre plusieurs personnes. C'est une technique fréquemment employée dans un but d'investissement, soit par le biais de société civile, soit par le biais de société en nom collectif. Les membres ne se répartissent pas alors la jouissance mais les fruits de la mise à disposition des parties de l'immeuble à des locataires. C'est également une technique qui peut être employée lors de la construction de l'immeuble avec la société d'attribution ou d'habitat participatif. Dans les faits il y a bien des parties destinées à la jouissance exclusive et des parties destinées à la jouissance commune. Mais en droit il n'y a pas de parties communes ou de parties privatives puisqu'aucune de ces parties n'est répartie différemment selon la propriété : il n'y a qu'un propriétaire, la société. À l'inverse rien n'interdit à un groupe de personne possédant un groupe d'immeubles non régi par le statut d'en décider l'application. Il y a donc bien des techniques d'organisation du patrimoine qui permettent de ne pas appliquer le statut selon les situations envisagées¹³⁰ et il est permis d'appliquer

¹²⁹ Un auteur écarte cette idée du fait de la prétendue précarité de l'indivision (V° A. LEBATTEUX-SIMON, « Les alternatives à la copropriété », *Loyers et copr.*, janv. 2015, étude 1), mais c'est une idée reçue dans la mesure où les indivisions s'inscrivent fréquemment dans la durée. Certes si un membre de l'indivision souhaite se retirer le statut de la copropriété va peut-être se substituer à celui de l'indivision, mais à l'inverse on peut constater que si un copropriétaire se retire au profit d'un autre copropriétaire qui se porte acquéreur de son lot le statut de la copropriété ne s'appliquera plus parce que tous les lots seront réunis entre les mains d'une seule personne. Si l'indivision n'est certainement pas le mode le plus évident de gestion elle n'en reste pas moins une technique d'appropriation et d'administration de la propriété collective. Par ailleurs l'inorganisation initiale peut être réglée simplement par une convention d'indivision et la désignation d'un mandataire pour représenter la collectivité. Le fait de ne pas y recourir résulte bien d'un choix, celui de se placer sous le régime organisé de la loi de 1965.

¹³⁰ Un auteur note également la possibilité de recourir à la division en volumes dans certaines situations permettant d'individualiser les équipements et parties communes. Nous n'abordons pas ici cette technique car elle est une substitution particulière à la technique d'appropriation plurale et non une technique d'appropriation unitaire. Elle est à ce titre sujette à de multiples précautions notamment pour les divisions

volontairement le statut à une situation qui n'en relevait pas. C'est une situation volontaire qui dépend de la personne et non de l'objet. Enfin, il est possible d'aménager le statut selon la spécificité de l'objet du syndicat et les copropriétaires pourront choisir le cas échéant entre le statut « classique » ou celui du syndicat coopératif ou, le cas échéant, celui de la résidence-service. C'est en cela que nous affirmons qu'il s'agit d'une situation subjective et volontaire. La potentielle qualification de cette situation par le juge n'empêche pas de maintenir cette démonstration puisque le juge donnera à une situation de fait la qualification juridique, souvent d'ordre public, que le législateur a prévu. C'est le cas du contrat de travail¹³¹, du contrat de bail¹³², de la société de fait¹³³, etc. Il s'agit à chaque fois d'une situation volontaire dont le juge pourra révéler, par la requalification, sa véritable nature, celle qui lui est donnée par la Loi.

L'appropriation de l'immeuble par une multitude de propriétaires est bien le critère déterminant puisqu'il fait apparaître les parties communes¹³⁴. Ce n'est qu'alors que s'appliquera le statut de la copropriété et ce même si le sol reste la propriété d'un tiers¹³⁵, quand bien même aucun règlement de copropriété ne définirait la quote-part exacte de

verticales des immeubles qui ne permet que fort mal de recourir à cette technique et entraîne des difficultés considérable d'administration dans la pratique. V° A. LEBATTEUX-SIMON, *ibid.* Elle est surtout pratiquée pour des immeubles où sont présents des commerces qui ne souhaitent pas être assujettis à la loi de la majorité instituée de la loi de 1965 et créé souvent des régimes dérogatoires et susceptibles de requalification parce que (comme le relève l'auteur en notant la position de la commission relative à la copropriété et du CRIDON) cette forme de division est un retour à la propriété superposée du Code civil de 1804... Ce qu'a précisément voulu éviter le législateur par l'institution de la loi de 1965. La division en volumes des « immeubles verticaux » est ainsi une fraude à la loi. Ni plus, ni moins.

¹³¹ V° par ex. : Soc. 6 oct. 2016, n° 15-15.024 : (requalification d'un contrat de « coproduction » en contrat de travail) ; Soc. 16 sept. 2015, n° 14-17.842 : *Bull. V*, n° 104 ; *Dr. soc.* 2015, p. 937, obs. J. MOULY (requalification d'un contrat de collaboration libérale d'avocat en contrat de travail) ; Soc. 6 mai 2015, n° 13-27.535 : *Cah. Soc.* Juin 2015, p. 321, obs. J. ICARD (requalification d'un auto-entrepreneur en salarié).

¹³² V° par ex. : Civ. 3^e, 9 juill. 2014, n° 12-29.329 : *Bull. civ. III*, n° 98 (requalification d'un bail d'habitation en bail commercial) ; Civ. 3^e, 2 mars 2017, n° 15-19.418 : *AJDI* 2017, p. 518, obs. N. DAMAS (requalification d'un contrat de location meublée en contrat de location de logement vide).

¹³³ Com. 2 mars 1982, n° 80-13.790 : *Bull. civ. IV*, n° 85 (requalification d'une association en société de fait) ; Civ. 1^{re}, 26 juin 2001, n° 98-16.940 : *LPA* 15 juill. 2002, p. 24 : obs. V. BOUCHARD (requalification d'un concubinage en société de fait) ; Com. 26 mai 2009, n° 08-13.891 : *LPA* 2 oct. 2009, obs. M.-C. CAUCHY-PSAUME (requalification d'une société en formation en société créée de fait) ; V° Fr. BUY et P.-D. CERVETTI, « Société créée de fait », *Études Joly Sociétés*, 23 mars 2018.

¹³⁴ Civ. 3^e, 15 nov. 1989 : *Loyers et copr.* 1990, comm. 91 ; *D.* 1990, inf. rap., p. 195 ; Civ. 3^e, 12 janv. 2011, n° 09-13.822 : *JurisData* n° 2011-000224 ; CA Paris, 1^{er} oct. 1985 : *RDI* 1986, p. 100 ; CA Paris, 23^e ch., sect. A, 20 févr. 1990, RG 88/7499 : *JurisData* n° 1990-022059.

¹³⁵ CA Paris, 24 févr. 2005, n° 04/09190 : *JurisData* n° 2005-267065 ; *Loyers et copr.* 2005, comm. 162.

chacun des copropriétaires dans les parties communes¹³⁶, ou que des biens appartiennent à l'Etat et soient affectés aux besoins d'un service public¹³⁷. Par ailleurs, peu importe que l'immeuble soit achevé, puisque le critère principal est l'appropriation par plusieurs personnes, comme la jurisprudence a pu le préciser¹³⁸. Le statut s'applique ainsi de manière certaine aux lots transitoires¹³⁹ qui sont des immeubles par nature¹⁴⁰ à construire. C'est pourquoi la naissance de la copropriété résulte d'une situation subjective, par la création de prérogatives individuelles, attitrées à des titulaires de droits réels, les copropriétaires, à laquelle vient se superposer une organisation permettant l'exercice de ces prérogatives attitrées : le syndicat de copropriétaires.

31. Simultanéité de la constitution du syndicat à celle de la copropriété. -

L'article 14 de la loi de 1965 précise que lorsque la copropriété est formée, selon les critères

¹³⁶ Civ. 3^e, 29 mai 2002, n° 00-17.542 : *précit.* ; Civ. 3^e, 19 sept. 2012, n°s 11-10.827 et 11-12.963 : *Bull. civ. III*, n° 123 ; *JurisData* n° 2012-020800 ; CA Paris, 2^e ch., 4 janv. 2000, n° 1998/05674 : *JurisData* n° 2000-103857 ; Civ. 3^e, 2 déc. 2008, n° 07-18.025 : *JurisData* n° 2008-046159 ; *Loyers et copr.* 2009, comm. 47 ; CA Paris, 7 févr. 2008, n° 07/06855 : *JurisData* n° 2008-359135 ; *Loyers et copr.* 2008, comm. 233 ; CA Toulouse, 29 mars 2010, 1^{re} ch., 1^{re} sect., RG 09/03214 : *JurisData* 2010-008336 ; *Loyers et copr.* 2010, comm. 270 ; Cf. G. VIGNERON, JCl. Copropriété, V° Règlement de copropriété, Fasc. 77-10 ; Le juge serait alors tenu de désigner un expert afin de faire constater la division de l'immeuble dont l'acte serait alors judiciaire : Civ. 3^e 15 nov. 1989, n° 87-15.213 : *précit.*

¹³⁷ Un bien en copropriété ne peut appartenir au domaine public : CE 11 fév. 1994, n° 109564 ; *D.* 1994, p. 493, note J.-Fr. DAVIGNON ; Inversement un bien appartenant au domaine public semble faire échec à la constitution postérieure d'un syndicat de copropriétaires : Civ. 1^{re}, 25 fév. 2009, n° 07-15.772 : *RDI* 2009, 359, obs. N. FOULQUIER.

¹³⁸ En ce sens : Civ. 3^e, 3 juill. 1984, n° 82-16.883 : *Bull. civ. III*, n° 131 ; CA Aix-en-Provence, 4^e ch., 16 avr. 1992, RG 89/13594 : *JurisData* n° 1992-049199 : « la notion de bâtiment, dans le droit de la copropriété, existe avant toute construction par le seul fait de l'état descriptif de division et par le règlement de copropriété, qui définissent la nature, la consistance et les millièmes de chaque bâtiment constituant ladite copropriété, alors même que lesdits bâtiments ne sont pas encore réalisés, la copropriété existant réellement dès la cession d'un seul des lots projetés, et ce, sans attendre que l'ensemble des lots soit effectivement construit » ; V° aussi S. LELIÈVRE et S. CHAIX-BRYAN, « La naissance de la copropriété », *AJDI* 2007, p. 460 ; J.-M. ROUX, « L'immeuble bâti et le régime de la copropriété », *Constr.-urb.* 2008, étude 12., V, n° 101 ; *JCP G* avril 2002, n° 14, I, 126, H. PÉRINET-MARQUET.

¹³⁹ Civ. 3^e, 7 avr. 2004, n° 02-14.670 : *Bull. civ. III*, n° 75 ; *JurisData* n° 2004-023258 ; *AJDI* 2004, p. 733, obs. Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 10 oct. 2007, n° 06-18.122 : *Bull. civ. III*, n° 171 ; *JurisData* n° 2007-040733 ; *Loyers et copr.* 2007, comm. 254 ; CA Grenoble, 31 oct. 2005, n° 03/04353 : *JurisData* n° 2005-287777 ; CA Aix-en-Provence, 30 mars 1995, ch. civ. 4, sect. A, n° 94/8253 : *JurisData* n° 1995-044193 ; *Loyers et copr.* 1996, comm. 35 ; CA Paris, 23^e ch., 17 juin 1999, n° 1998/00319 : *JurisData* n° 1999-023743 ; *Loyers et copr.* 1999, comm. 299.

¹⁴⁰ Civ. 3^e, 15 nov. 1989, n° 87-18.188 : *Bull. civ. III*, n° 213 ; *JurisData* n° 1989-703481 ; Sur la question du lot transitoire V° J.-M. ROUX, « Le lot transitoire en question(s) », *Loyers et copr.* n° 6, juin 2016, étude 8.

précédemment énumérés, un syndicat est institué. C'est encore une fois au regard des propriétaires, qui se voient conférer systématiquement la qualité de membres du syndicat, que se crée l'institution clef du droit de la copropriété à laquelle est dévolue la personnalité civile de plein droit, sans aucune formalité ou déclaration¹⁴¹. C'est pourquoi il semble plus juste de parler de syndicat de copropriétaires¹⁴² plutôt que de syndicat de copropriété car il s'agit encore ici d'une confusion entre les titulaires du droit – les copropriétaires - et l'objet du droit - l'immeuble en copropriété.

Malgré cette cause, le syndicat ne se confond pour autant pas avec ses membres pris individuellement. Ainsi une action engagée contre chacun des copropriétaires ne dispenserait pas d'agir contre le syndicat lui-même¹⁴³ et une action engagée par un copropriétaire contre un tiers afin de solliciter la réparation d'un préjudice subi par la copropriété ne saurait prospérer¹⁴⁴. Le siège du syndicat est d'ailleurs distinct du domicile de ceux qui le composent et peut également se distinguer du domicile du syndic qui en est le représentant, selon l'article 65 al. 3 du décret de 1965¹⁴⁵ et les parties communes ne font pas partie de la résidence du travailleur¹⁴⁶.

Notons enfin un caractère particulier qui exprime le lien entre le syndicat et l'appropriation collective de l'immeuble : les copropriétaires ne peuvent ni dissoudre le syndicat tant que subsiste l'indivision sur les parties communes, ni le maintenir si les lots

¹⁴¹ Civ. 3^e, 4 oct. 2011, n° 10-25.043.

¹⁴² En ce sens, P. CAPOULADE, « Sémantique et copropriété », *Administrer*, n° 303, août-septembre 1998, p. 29 : « La copropriété représente une institution et la collectivité des copropriétaires forme un syndicat. Comme il existe des syndicats de travailleurs et non des syndicats de travail, il existe des syndicats de copropriétaires et non de copropriété » ; L'expression syndicat de copropriétaires paraît également préférable à celle de syndicat des copropriétaires, que le législateur emploie indifféremment, car cette dernière laisse sous-entendre que le syndicat serait hétérogène alors que ses membres forment un ensemble homogène, une partie unique. V° § 90 et s.

¹⁴³ Civ. 3^e, 20 juill. 1994, n° 92-18.872 : *D.* 1996, Somm. 162, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 6 mai 2009, n° 08-14.348.

¹⁴⁴ Civ. 3^e, 4 janv. 1989, n° 87-11.464 : *Bull. civ.* III, n° 1 ; Civ. 3^e, 7 mai 2003, n° 01-00.541 : *Bull. civ.* III, n° 99 ; V° plus récemment : Civ. 3^e, 23 septembre 2014, n° 13-20.095.

¹⁴⁵ « Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic. » ; Les articles 60 et 60-1 du décret du 17 mars 1967 précisent également que les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble et non de celui de son représentant.

¹⁴⁶ V° en ce sens l'analyse faite par la Cour dans le cadre d'un accident de trajet : Civ. 2^e, 9 déc. 2003, n° 02-30.676 : *Bull. civ.* II, n° 372 ; *Dr. social* 2004, p. 438, obs. L. MILET ; Soc. 8 mai 1952 : *JCP* 1953, II, 7748.

sont réunis aux mains d'un seul et même propriétaire ou si l'immeuble est définitivement détruit, le syndicat sera dissout. Il a toutefois été admis que la personnalité morale du syndicat puisse survivre pour les besoins de sa liquidation¹⁴⁷.

Une autre caractéristique du syndicat, qui manifeste également sa différence avec d'autres personnes morales de droit privé est l'impossibilité de modifier son objet dont la spécialité est rigoureusement définie par la loi : le syndicat « a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes »¹⁴⁸.

32. Reconnaissance d'un statut de non-professionnel. - Le syndicat, personne morale, est considéré comme un non-professionnel¹⁴⁹, mais non comme une entreprise¹⁵⁰, même lorsqu'il est représenté par un syndic professionnel¹⁵¹. Cette solution n'a pas été modifiée par la réforme de l'article L. 132-1 du Code de la consommation introduite par la loi du 17 mars 2014. Cette qualification impose notamment aux professionnels prestataires de services d'informer le syndicat par écrit, avant le terme de la période permettant le rejet de la reconduction, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat conclu comportant une clause de reconduction tacite¹⁵². Le syndicat bénéficie en outre de l'application de l'article

¹⁴⁷ Civ. 3^e, 4 juill. 2007, n° 06-11.015 : *Bull. civ.* III, n° 121 ; *AJDI* 2008, p. 488, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 12 sept. 2007, n° 06-11.282 : *Bull. civ.* III, n° 138 ; Civ. 3^e, 13 janv. 2015, n° 13-20.908 ; V° sur ce point G. ROUZET, « Réunion des lots de copropriété en une seule main : quelles conséquences ? », *Deffrénois* 2009, art. 38945, p. 1001.

¹⁴⁸ Art. 14, L. 10 juill. 1965.

¹⁴⁹ V° C. DREVEAU, « Droit de la consommation et des entreprises : les nouvelles sources du droit de la copropriété », *AJDI* 2013, p. 481 ; Cl. GIVERDON, « Le copropriétaire est-il devenu un consommateur ? », in Études offertes à Philippe MALINVAUD, *Litec* 2007, p. 237 ; C. ROUQUETTE-TÉROUANNE, « Le syndicat des copropriétaires est un non-professionnel au sens de l'article L. 136-1 du Code de la consommation », *Loyers et copr.* 2011. Étude 11 ; *Contra* : P. DECHELETTE-TOLOT, « Le syndicat, le syndic et le droit de la consommation », *Administrer*, oct. 2016, n° 502, p. 8 et s. ; Sur la notion, V° G. LOISEAU, « À la rencontre du non-professionnel », *D.* 2016, p. 1844.

¹⁵⁰ Soc., 1^{er} fév. 2017, n° 15-26.853 : *LEDIU* mars 2017, n° 03, p. 3, obs. G. GIL ; *AJDI* 2017, p. 448, obs. D. BERT.

¹⁵¹ Rép. min. n° 23114 : *JOAN Q*, 28 oct. 2008, p. 9314 ; *AJDI* 2008, 969 ; La Cour de cassation a cependant pu limiter, sans fondement, le bénéfice de ce statut parce que le syndicat était représenté par un syndic professionnel (considérant le devoir allégué de conseil d'un assureur à l'égard du syndicat ainsi représenté) : Civ. 2^e, 10 avr. 2008, n° 07-11.071.

¹⁵² Civ. 3^e, 12 juill. 2018, n° 17-21.564 ; Civ. 1^{re}, 29 mars 2017, n° 16-10.007 ; Civ. 1^{re}, 25 nov. 2015, n°s 14-20.760 et 14-21.873 : *Bull. civ.* I, n° 538 : *D.* 2016, p. 234, obs. A. TADROS.

L. 114-1 du Code de la consommation relatif à l'information sur les délais de livraison¹⁵³. Le syndicat profite également des dispositions de l'article L. 131-1 du Code de la consommation¹⁵⁴ relatives à la protection contre les clauses abusives, comme toutes les personnes morales, dès lors qu'il n'existe pas de lien direct entre le contrat passé et une activité commerciale exercée par lui¹⁵⁵.

Le syndicat ne doit toutefois pas être considéré comme un consommateur. Une action menée par une association, engagée sur le fondement de l'article L. 421-6 du Code de la consommation, au bénéfice du syndicat, est donc irrecevable¹⁵⁶.

Le syndicat n'est pas non plus un particulier en ce qu'il « agit pour le compte d'un ensemble de copropriétaires »¹⁵⁷. Cette qualification est particulièrement importante parce qu'elle démontre la prise en compte de la pluralité sous-jacente à l'unité apparente du groupement personnifié.

33. Le syndicat de copropriétaires résulte d'une situation unitaire qui est celle de l'appropriation d'un immeuble, par une pluralité de copropriétaires, instituant une forme particulière d'indivision, sans droit au partage, sur une partie seulement de celui-ci. Cette forme originale de répartition de la propriété a permis de doter cette institution d'un statut unique qui est encore aujourd'hui préservé, bien que battu en brèche.

¹⁵³ CA Paris, 13 nov. 1997, 8^e ch., sect. B. : *RDI* 1998, 298, obs. Cl. GIVERDON ; *Contra* : CA Versailles, 8 sept. 2010 : *Administrer* mars 2011, 44, obs. J.-R. BOUYEURE.

¹⁵⁴ Civ. 1^{re}, 23 juin 2011, n° 10-30.645 : *Bull. civ. I*, n° 122 ; *RTD com.* 2011. 627, obs. B. BOULOC ; *Loyers et copr.* 2011, n° 278, obs. G. VIGNERON ; Civ. 1^{re}, 25 nov. 2015, *précit.*

¹⁵⁵ Civ. 1^{re}, 15 mars 2005, n° 02-13.285 : *Bull. civ. I*, n° 135 ; *D.* 2005. 1948, note A. BOUJEKA.

¹⁵⁶ V° Civ. 1^{re}, 1^{er} juin 2016, n°s 14-28.334 et 15-20.119 : *Loyers et copr.*, sept. 2016, note G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALLUS ; Civ. 1^{re}, 14 janv. 2016, n° 14-28.335 : *Ann. loyers* mars 2016, n° 33, p. 66 ; Civ. 1^{re}, 17 mars 2016, n° 15-14.287 ; Civ. 1^{re}, 4 juin 2014, n°s 13-13.779 et 13-13.203 : *Bull. civ. I*, n° 102 ; *AJDI* 2015. 44, obs. D. TOMASIN.

¹⁵⁷ Civ. 3^e, 11 juill. 2001, n° 00-11.984 : *Bull. civ. III*, n° 95 ; *Administrer* févr. 2002. 41, obs. J.-R. BOUYEURE.

B. L'unité du statut du syndicat de copropriétaires préservée mais affaiblie

34. L'évolution du statut depuis 1965. - Le statut de la copropriété a été pensé en 1965 de sorte à embrasser un ensemble de situations, sans distinction entre les syndicats composés de nombreux lots ou non, à destination d'habitation, de bureaux, etc. L'adoption de ce statut permit une appréhension assez simple de l'administration de la copropriété grâce à son unité, proclamée à l'article 1^{er} de la loi de 1965 et fondée sur la notion du lot¹⁵⁸. Depuis 1965 ce statut a cependant subi de nombreuses réformes qui ont apporté des modifications plus ou moins mineures jusqu'à la loi ALUR, qui, selon certains auteurs, a mis fin à l'unité tout en conservant un tronc commun¹⁵⁹. Pour d'autres, la loi ALUR n'a pas mis fin à l'unité mais a seulement porté des atteintes raisonnées¹⁶⁰ au droit de la copropriété qui serait en tous les cas à « la croisée des chemins »¹⁶¹. Or, comme défini précédemment, la copropriété naît d'une appropriation collective d'un immeuble et impose de plein droit un régime à tous les syndicats de copropriétaires. La difficulté ne porte donc pas sur la notion, qui a un caractère unitaire, mais sur le régime applicable aux syndicats des copropriétaires qui depuis la loi ALUR semble pouvoir varier selon plusieurs critères. Il s'agit donc ici de déterminer si le régime applicable aux syndicats varie, selon leur composition, au point de ne plus pouvoir caractériser l'unité du statut.

35. L'instauration de dispositions spéciales fondées sur le critère du nombre de lots et du budget. - Les réformes récentes ont disséminé dans la loi de 1965 plusieurs atteintes notables au régime unitaire en se fondant sur le critère du nombre de lots qui composent la copropriété et du budget nécessaire à son administration. De manière générale l'aménagement d'un régime en fonction du nombre de lots paraît dénué de tout fondement dans la mesure où la complexité d'un syndicat ne s'apprécie pas nécessairement en fonction du nombre de lots. Un syndicat composé de trois ou quatre lots principaux pourrait tout à

¹⁵⁸ En ce sens, J. FOYER, « De l'article 664 du Code civil à la loi de 1965 », *AJDI* 2006, p. 526 ; P. CAPOULADE, « Peut-on changer de statut pour la copropriété », *AJDI* 2006 p. 553.

¹⁵⁹ V^o en ce sens J.-M. ROUX, « Droit de la copropriété : la fin de l'unité ? », *Ann. loyers* janv.-fév. 2015, p. 86 et s.

¹⁶⁰ V^o en ce sens Ch. COUTANT-LAPALUS, « Le principe de l'unicité du statut de la copropriété sous le prisme des lots à usage d'habitation », *Loyers et copr.* n° 10, oct. 2015, dossier 3.

¹⁶¹ P.-J. MEYSSAN, « La copropriété à la croisée des chemins », *LPA*, 06 sept. 2007, n° 179, p. 8.

fait comporter des particularités importantes avec plusieurs bâtiments, des équipements utiles seulement à certains, plusieurs affectations de lots, avec caves, des greniers, un passage vers une autre parcelle grevée d'une servitude, etc. La recherche d'un régime simplifié pour les syndicats composés de peu de lots, pour faciliter potentiellement l'administration par un syndic bénévole semble donc faire fi de la réalité de la division des immeubles. Pour autant ce critère a été mis en œuvre de diverses manières. Ainsi, selon l'article 14-3 de la loi de 1965, si le syndicat est composé de moins de 10 lots que l'on dit « principaux », c'est-à-dire à usage de logements, bureaux ou commerces et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 euros, le syndic n'est pas dans l'obligation de tenir une comptabilité en partie double. Par ailleurs cette disposition introduite par la loi ENL¹⁶², afin de simplifier la comptabilité des « petites copropriétés », n'avait pas semblé à l'époque emporter la conviction sur la fin de l'unité du statut d'autant que le critère posé est assez restrictif. Selon le même critère de nombre de lots et de budget, l'article 17-1-1 dispose que le syndicat peut déroger aux règles des articles 17-1 et 26 relatifs à la majorité requise pour adopter la forme coopérative. Il faut noter ici qu'il s'agit d'une faculté et non d'une obligation, impliquant que le régime général s'applique par principe. Toujours selon le même critère, du nombre de lots et de budget, l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose que lors de la cession d'un lot il n'est pas exigé d'informer l'acquéreur des sommes susceptibles d'être dues au syndicat de copropriétaires par l'acquéreur, pas plus que l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs. L'article 14-2 prévoit une autre dérogation possible ne pouvant être adoptée qu'à l'unanimité de l'assemblée générale, relative au nouveau fonds de travaux obligatoires, pour les copropriétés de moins de 10 lots¹⁶³. Par ailleurs, l'article 25 de la loi de 1965 dispose que pour voter une délégation relative à des travaux, le syndicat composé de moins de 15 lots bénéficie d'une dérogation permettant de ramener la majorité de tous les copropriétaires à celle de la majorité des présents. Enfin, l'article 29-1 A de la loi de 1965 prévoit une règle différente relative au montant d'endettement correspondant à un pourcentage des sommes exigibles à partir duquel une copropriété doit être considérée

¹⁶² Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ; Sur l'apport de la loi ENL à la copropriété V° J. LAPORTE, « La loi ENL et le statut de la copropriété », *AJDI* 2006, p. 713.

¹⁶³ Sans autre précision, ce qui suppose de ne pas distinguer entre lots principaux et lots secondaires.

comme financièrement dégradée selon qu'elle est composée ou non de plus de 200 lots. Ces distinctions selon le nombre de lots vont dans le sens de certains praticiens qui souhaitent voir reconnu un statut à part entière pour les petites copropriétés¹⁶⁴, idée contre laquelle certains auteurs, dont l'analyse paraît pertinente, ont démontré l'effet de seuil regrettable en indiquant les risques liés à la complexité accrue de gestion¹⁶⁵. D'autres auteurs ont souhaité voir éclore un régime spécifique pour les grandes copropriétés¹⁶⁶, et ce souhait pourrait être légalement réalisé si le projet proposé par le GRECCO était adopté par le gouvernement puisque celui-ci transférerait un certain nombre de pouvoirs de l'assemblée générale au conseil syndical pour simplifier la prise de décision dans les syndicats composés de plus de 100 lots « principaux » (et sur option pour les autres copropriétés). Ce régime, s'il venait à être adopté corrélativement avec un régime « allégé » pour les petits syndicats¹⁶⁷, ferait émerger le cas échéant un troisième régime pour les « moyennes » copropriétés. L'administration des syndicats serait alors trois fois plus complexe. Enfin le gouvernement semble vouloir exclure du domaine de la copropriété des immeubles bâtis les immeubles à

¹⁶⁴ V. PICARD, « Adapter la loi du 10 juillet 1965 aux immeubles ne comprenant que deux copropriétaires », in actes du 41^e congrès des experts-géomètres, 2012 ; en ce sens également pour les « copropriétés à deux » ; P. BERLIOZ, « Copropriété : existence de plein droit du syndicat des copropriétaires », *RDC*, 01 mars 2016, n° 1, p.126.

¹⁶⁵ V° En ce sens Cl. GIVERDON, « « Petites copropriétés » : mythe ou réalité », *AJDI* 2004, p. 858 ; H. PÉRINET-MARQUET, synthèse du 40^e anniversaire de l'adoption du statut moderne de la copropriété en France », *AJDI* 2006, p. 557.

¹⁶⁶ Le gouvernement soulignait pourtant, non sans pertinence, en présentant le projet de loi de 1965 devant le Sénat, que le statut de la copropriété avait pris en compte les grands ensembles par la technique des syndicats secondaires. Comme il le remarquait alors c'était davantage l'aspect social qui n'était pas appréhendé, mais celui-ci dépassait « singulièrement l'objet du texte », V° Y. BOURGES, Séance du 8 juin 1965, JO Sénat, 9 juin 1965, p. 517, http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1965/06/s19650608_0499_0538.pdf.

¹⁶⁷ Certaines fédérations professionnelles ou associations de consommateurs semblent favorables à cette mesure : V° CLCV, *précit.* p. 4 ; V° ARC, *Les 43 réformes que l'ARC suggère au gouvernement en matière de droit sur la copropriété*, nov. 2017, https://arc-copro.fr/sites/default/files/files/43_reformes.pdf, p. 11 ; V° UNIS, Réponse de l'UNIS à la consultation de la direction des affaires civiles et du sceau, <http://www.unis-immo.fr/system/files/2018-03/UNIS-questionnaire%20copro%20DACS-fev2018.pdf>, p. 5, sous réserve, toutefois, pour cette union, de « la création d'un contrat d'assistance obligatoire en cas de syndic bénévole ». Une simplification du régime pour les petits syndicats pourrait en effet encourager le régime du bénévolat et donc la diminution du « marché » pour les syndicats professionnels ; Simplifié ou non, le syndic bénévole restera un syndic amateur et en ce sens la proposition de l'assistance peut se justifier quoi qu'une obligation de formation, d'assurance et de garantie pourrait également s'avérer utile afin de préserver les intérêts du syndicat. V° § 130 et s., 138 et s. et 142 et s. ; De manière générale un régime simplifié pour les « petites copropriétés » reviendrait à affaiblir la protection dont ces syndicats bénéficient et qui ne sont pourtant pas moins digne d'en bénéficier, ce pourquoi un tel système ne nous paraît pas favorable.

destination exclusive de commerce et de bureaux (qui y sont en principe et en totalité soumis)¹⁶⁸.

En attendant, il ne semble pas que les mesures adoptées, précédemment énumérées, aient institué de régimes distincts. Il s'agit davantage d'un aménagement, ou plutôt d'une possibilité d'aménagements offerts à la volonté des copropriétaires, prenant en compte la réalité factuelle des immeubles et devant permettre de mieux les appréhender sans qu'il n'y ait lieu de parler de régime distinct et encore moins de statut distinct, ces mesures ne s'intéressant qu'aux modalités de gestion et non à l'étendue du champ d'application du statut. Il s'agit de permettre une meilleure appréhension de la réalité, factuelle, de l'immeuble, et une meilleure gestion. En ce sens la nature des aménagements sont pris ou proposés dans l'espoir de permettre au groupement auquel s'applique le statut de réaliser sa finalité : l'administration des parties communes et la conservation de l'immeuble. Il ne s'agit que de faire varier les techniques qui en permettent la réalisation. Si un même régime est sans doute le marqueur d'une même nature¹⁶⁹, et si des natures distinctes appellent à différents régimes¹⁷⁰, une variation de régime n'est pas nécessairement le marqueur d'une différence de nature.

36. L'instauration de dispositions spéciales fondées sur le critère de la destination de l'immeuble. - Nous venons de voir que le nombre de lots et le montant du budget prévisionnel pouvaient faire varier certaines règles applicables au syndicat. Il en va de même pour la destination de l'immeuble¹⁷¹. Notons que cette distinction est connue du

¹⁶⁸ Certaines fédérations professionnelles y semblent également favorables : V° UNIS, *précit.*, p. 6.

¹⁶⁹ Fr. ROUVIERE, « Le revers du principe « différence de nature (égale) différence de régime », in Mélanges J.-L. BERGEL, *Bruylant*, 2013, p. 415.

¹⁷⁰ J.-L. BERGEL, « Différence de nature (égale) différence de régime », *RTD Civ.* 1984, p. 255.

¹⁷¹ Le rapporteur de loi de 1965 devant le Sénat avait proposé une définition intéressante de la destination de l'immeuble bien qu'un peu surannée : « La destination de l'immeuble divisé n'est pas n'importe quelle habitation. La situation de l'immeuble dans un quartier plus ou moins élégant ou populaire, la qualité des matériaux, l'aménagement et la distribution des appartements, le nombre des pièces qu'ils comprennent fixent la destination de l'immeuble et donnent la mesure du confort ou même du luxe que doit comporter son habitation. Une distribution d'eau courante chaude ou un ascenseur peuvent être conformes à la destination de certains immeubles, ils ne le seraient pas à celle d'un immeuble destiné au logement de ménages modestes. Bien entendu, il appartiendra aux tribunaux d'apprécier, dans chaque cas d'espèce, quelle est la destination d'un immeuble déterminé, en fonction de ses caractères généraux, la disposition de l'article 4 alinéa 2 leur fournissant, à cet égard, des directives précises inspirées de la pratique antérieure. ». V° J. VOYANT, *précit.*, p. 519 ; V° également pour une tentative de définition de la notion, les actes du colloque d'étude en l'honneur

Code de la construction et de l'habitation qui distingue un grand nombre de règles selon la destination de l'immeuble à construire. On s'interroge d'ailleurs sur la portée pour les syndicats de copropriétaires des articles L. 134-6 et-7 du Code de la construction et de l'habitation ayant instauré l'obligation de réaliser un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation dans la mesure où le lot de copropriété comporte une part indivise des parties communes. Il semble que l'esprit du texte devrait en permettre l'application à ces dernières et que cet état soit à réaliser lorsque les parties communes comportent de telles installations.

Quoi qu'il en soit, une exception certaine est la possibilité, prévue à l'article 18-1-AA de la loi de 1965, pour les syndicats constitués uniquement de personnes morales et non destinés à l'habitation de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, ses missions, ses honoraires et durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds. Un tel syndicat peut donc échapper à l'application de l'article 18 de la loi de 1965¹⁷². Cette dérogation constitue en apparence une atteinte importante au statut unitaire de la copropriété, puisqu'elle instaure une catégorie spéciale de syndicat. Néanmoins l'application de cette dérogation est particulièrement limitée compte tenu du double critère posé et encore une fois elle ne permet pas d'échapper au statut de la copropriété mais à une partie seulement de son régime relatif aux missions du syndic, afin de prendre en compte la réalité factuelle de l'activité développée dans l'immeuble soumis au statut de la copropriété. Surtout il ne s'agit que d'une faculté de dérogation, le régime légal étant supplétif de volonté et s'appliquant de plein droit à défaut de toute organisation contraire.

Le régime d'immatriculation des syndicats¹⁷³ prévu aux articles L. 711-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, sur lequel nous reviendrons, créé également une disparité entre les syndicats puisque seuls les immeubles à destination totale ou partielle

de J. SOULEAU : *RDI* avr. 1995, p. 409 et s. ; Outre l'aspect subjectif, et même pragmatique, que souligne la définition, elle permet de souligner que le législateur se focalisait déjà sur l'habitation alors que le critère de la destination est tout autant déterminant dans les immeubles à usage mixte ou de commerces ou de bureaux.

¹⁷² V° en ce sens, N. FIGUIERE, « Loi ALUR : les dérogations au régime général », *IRC*, nov. 2014, p. 63 ; Le projet du GRECCO élargit le champ d'application de cet article puisque la destination de l'immeuble ne serait plus un critère déterminant. À l'inverse le projet restreint la faculté d'aménagement puisqu'il ne vise que les modalités du mandat et la rémunération mais plus ses missions.

¹⁷³ Pour une étude sur l'immatriculation v° N. LE RUDULIER, « L'immatriculation des copropriétés », *AJDI* 2016, p. 822.

d'habitation feront l'objet de cette formalité. Il semble d'ores et déjà qu'une distinction importante se crée entre les immeubles destinés ou non à l'habitation. Il faut cependant constater que le régime lui-même du syndicat reste identique et qu'il ne s'agit que d'une formalité administrative devant permettre, une surveillance accrue des pouvoirs publics. Ainsi la distinction relève de la volonté affichée de l'Etat de prévenir les difficultés et de protéger l'habitat. La loi ALUR a aussi instauré la mise en place par le syndic d'une fiche synthétique de la copropriété, regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti. Cette obligation n'est cependant pas faite aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation¹⁷⁴. Cette mesure ne s'intéresse d'ailleurs pas tant à la copropriété elle-même qu'à l'habitation de manière plus générale. Il n'en demeure pas moins qu'elle vient infléchir le caractère unitaire du régime du statut par la distinction qu'elle opère. Il faut par ailleurs rapprocher cette mesure de l'immatriculation puisque la fiche synthétique a, avant tout, pour but d'être déposée au registre devant recevoir l'immatriculation et semble donc répondre au même objectif que cette dernière, ce qui ne porte donc pas directement atteinte au régime du syndicat. La loi du 10 juill. 1965 et son décret d'application prévoient aussi un régime spécifique pour les résidences-services¹⁷⁵, mais cette introduction faite par la loi ENL n'emporte que quelques modifications rendues nécessaires par l'activité de service que doit gérer le syndicat outre sa fonction classique relative à l'administration de l'immeuble. Là encore les aménagements proposés relèvent d'une adaptation du statut à différentes situations de fait prenant en compte les particularités auxquelles il s'applique. L'unité du statut semble préservée malgré la diversité de son application.

37. L'instauration de dispositions spéciales fondées sur le critère de l'ancienneté de l'immeuble. - Un certain nombre d'obligations, que certains auteurs estiment être une intrusion du droit public dans la sphère de la copropriété¹⁷⁶, relatives au bâti sont venues distinguer les immeubles selon leur ancienneté. Par exemple, le diagnostic technique amiante

¹⁷⁴ Art. 8-2 de la loi de 1965 ; V° également Fl. BAYARD-JAMMES, « L'immatriculation des syndicats de copropriétaires », *IRC* nov. 2016, n° 623, p. 43 et s.

¹⁷⁵ Art. 41-1 et s., L. 10 juill. 1965 ; art. 39-2, d. 17 mars 1967 ; V° G. GIL, « Les copropriétés avec services après la loi du 28 décembre 2015 », *IRC* n° 616, mars 2016, p. 16 et s.

¹⁷⁶ Cf. GIVERDON, « Le statut de la copropriété du droit privé au droit public », *Gaz. Pal.* 16 mars 2002, n° 75, p. 17.

devait être réalisé dans tous les immeubles dont le permis de construire fût délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Il en va de même pour le constat de risque d'exposition au plomb qui fût rendu obligatoire pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949. Un diagnostic de performance énergétique « collectif » a également été instauré pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Notons que sur ce point le critère de l'ancienneté a été cumulé avec celui du nombre de lots et celui de la destination : pour les syndicats constitués de cinquante lots et dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 2001, c'est un audit énergétique qui devait être réalisé avant 2017¹⁷⁷. Il faut cependant préciser que ces règles ne relèvent pas du régime de la copropriété et ne viennent s'y appliquer qu'incidemment puisque le législateur ne distingue pas entre immeuble approprié individuellement ou collectivement. Par ailleurs la distinction entre les dates de construction de l'immeuble est purement factuelle dans la mesure où l'utilisation du plomb a été interdite dès 1949 et celle de l'amiante dès 1997 ce qui explique la distinction effectuée par le législateur qui ne pourra donc être considérée comme portant atteinte à l'unité du statut de la copropriété.

38. Le possible aménagement du régime par le règlement de copropriété. -

Outre les dérogations au statut prévues par le législateur, les copropriétaires peuvent lui apporter des modifications, limitées, à l'aide du règlement de copropriété. Par exemple, si l'article 15 du décret de 1967 n'impose pas l'élection d'un ou de plusieurs scrutateurs lors de l'assemblée générale¹⁷⁸, le règlement de copropriété peut l'exiger. Le délai de convocation prévu par la loi de 1965 peut être allongé par le règlement de copropriété conformément à l'article 9 du décret de 1967. Selon le même article le règlement de copropriété peut permettre de convoquer l'assemblée générale dans une commune autre que celle de la situation de l'immeuble et peut également empêcher la personne qui convoque l'assemblée générale, le syndic en principe, de fixer unilatéralement le lieu et l'heure de la réunion en lui imposant par exemple de consulter ou même d'obtenir l'aval du conseil syndical. Si le régime général prévoit que l'assemblée fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, le règlement de copropriété peut les

¹⁷⁷ Art. R. 134-14 du Code de la construction et de l'habitation.

¹⁷⁸ Civ. 3^e, 30 sept. 2015, n° 14-19.858 ; *Bull. civ.* III, n° 212 ; *AJDI* 2016 p. 276, obs. N. LE RUDULIER ; *Loyers et copr.* 2015, n° 236, obs. G. VIGNERON.

déterminer selon l'article 22 du décret de 1967. Le règlement pourrait par exemple imposer l'élection du président au cours de la première réunion du conseil syndical ou alors imposer un nombre de conseillers ou encore une périodicité des réunions du conseil ou même le nombre de mandats successifs que peuvent effectuer les copropriétaires¹⁷⁹. Mieux, le règlement de copropriété pourrait, d'après l'article 28 du décret de 1967, imposer des critères restrictifs relatifs à la personne du syndic qui selon le régime général peut-être toute personne physique ou morale. Le règlement pourrait donc interdire l'élection d'une personne morale et créer là encore une modification du régime applicable au syndicat. Selon l'article 22 de la loi de 1965 le règlement de copropriété peut déterminer les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales – sous réserve des dispositions des articles 22, 24, 25 et 26. Ainsi le règlement peut préciser qui d'un usufruitier ou d'un nu propriétaire détiendra le droit de vote à l'assemblée générale. La liste des aménagements contractuels possibles est importante mais il faut constater que cette faculté est offerte pour tous les syndicats et qu'ainsi le régime légal est identique pour tous. Par ailleurs, cette possibilité existait déjà en 1938 et plus fortement encore. La faculté partielle pour les copropriétaires d'aménager le régime applicable au syndicat ne semble donc pas suffisant pour affirmer que le statut unitaire est remis en cause, d'autant que c'est le statut qui le permet et qu'en conséquence faire usage de la dérogation c'est encore appliquer le statut¹⁸⁰.

39. Le maintien de l'unité malgré les aménagements multiples. - L'unité du statut n'est plus aussi tangible qu'elle ne l'était. Il demeure cependant une constante qui lui assure encore un esprit – l'organisation du syndicat de copropriétaires – et un corps - l'immeuble, objet de l'organisation collective. Tant que l'application du régime de la copropriété reposera, selon les termes de l'article 1^{er} de la loi de 1965, sur l'existence de l'affectation de la propriété d'un immeuble, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, le statut restera unitaire. Cette unité ne disparaîtra que lorsqu'il sera possible d'y déroger volontairement, ce qui n'est

¹⁷⁹ V° CA Montpellier ch. 01 C, 13 fév. 2018, n° 15/07422.

¹⁸⁰ De la même manière le statut de la société anonyme permet de choisir entre conseil d'administration et directoire sans remettre en question l'application de son statut. Il en va de même pour la société par action simplifiée qui permet d'aménager assez librement son mode de fonctionnement.

pas le cas¹⁸¹. Elle disparaîtra également par son application de plein droit selon un autre critère que celui de la division privative et collective de la propriété, tel que la destination de l'immeuble qui n'est aujourd'hui qu'une notion, parmi d'autres, du statut de la copropriété¹⁸². En ce sens, l'unité disparaîtra si un régime spécial et pleinement dérogatoire peut être appliqué aux immeubles à destination d'habitation et aux immeubles à destination commerciale.

Aujourd'hui, cet ensemble reste donc cohérent et unitaire malgré les aménagements introduits récemment selon le nombre de lots et la destination. Un tronc commun important de règles d'ordre public relatives aux droits et obligations des copropriétaires demeure, tout comme la volonté de valoriser le patrimoine immobilier à travers les mesures visant à faciliter les travaux et à anticiper les difficultés. Or ces deux points constituaient bien les deux grands objectifs de la loi de 1965¹⁸³ et leur sauvegarde assure la continuité du statut tant dans sa forme que dans son esprit et dans son cœur, pour reprendre le mot de Monsieur le Professeur TOMASIN¹⁸⁴. Et ce, même s'il se dessine, comme le relève Monsieur le Professeur ATIAS, un droit spécial des petites copropriétés et un droit spécial des copropriétés d'habitation¹⁸⁵. Ce dessin pour l'instant simplement esquissé, par la création d'exceptions au principe, que la loi ELAN pourrait achever¹⁸⁶, entraîne néanmoins des

¹⁸¹ En ce sens J.-C. CHAPUT et S. ROCHEGUDE, « Peut-on déroger librement au statut de la copropriété ? », *AJDI* 2007, p. 459, les auteurs rappellent notamment que la division en volume ne saurait se substituer au régime de la copropriété dès lors qu'il existerait une indivision même sur un ouvrage ou équipement de faible importance. Il s'agit en effet de situations différentes puisqu'en cas de division en volumes il ne doit pas y avoir d'appropriation collective de la propriété ; Ch. ATIAS, « Copropriété et division en volumes », *AJDI* 2012, p. 276 ; T. DELESALLE, « La copropriété n'est plus une fatalité. - (ou comment se soustraire d'un statut préexistant) », *JCP N* n° 28, Juill. 2014, 1244 ; V° également Civ. 3^e, 19 sept. 2012, n^{os} 11-13679 et 11-13789 : *Bull. civ.* III, n° 126 ; *AJDI* 2013, p. 444, note D. TOMASIN ; *RDI* 2013, p. 87, obs. J.-Ch. CHAPUT ; *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2012, comm. 306, G. VIGNERON.

¹⁸² J.-L. AUBERT, « Essai de synthèse sur la destination de l'immeuble », Colloque *La destination de l'immeuble en copropriété*, *RDI* 1995, n° 3, p. 469.

¹⁸³ En ce sens, Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON, *La copropriété*, Dalloz, 1968, p. 15 et s.

¹⁸⁴ D. TOMASIN, « La copropriété après la loi ALUR », *AJDI* 2014, p. 414 et s.

¹⁸⁵ Ch. ATIAS, *Les conséquences de la loi ALUR en copropriété immobilière*, Edilax, 2014, p. 4.

¹⁸⁶ L'article 60 habilite le gouvernement à revoir les règles de gouvernance des copropriétés en les adaptant en fonction de la destination et de la taille de la copropriété afin d'améliorer leur gestion : « 1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété d'une part et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés ».

difficultés à définir la finalité de l'existence du syndicat, qui ne semble plus correspondre exactement à l'intérêt collectif de ses membres. Il paraît pourtant possible de maintenir cette définition, non fondée cependant par la destination de l'immeuble mais par la cause et l'objet du syndicat : la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes afin d'assurer la pérennité du droit de propriété individuelle.

II. La finalité du syndicat de copropriétaires

40. Le législateur en dotant le syndicat de copropriétaires de la personnalité juridique en 1965 a conforté sa capacité d'expression, déléguée au syndic de copropriété, renforçant corrélativement l'intérêt collectif des copropriétaires. Néanmoins, comme le relève un auteur, « la copropriété, comme le corps social tout entier, est traversée par des mouvements qui ne peuvent pas s'y développer sans conflit »¹⁸⁷ ce qui rend difficile d'apporter une réponse certaine à la question de l'intérêt que poursuit le syndicat de copropriétaires. Elle soulève en tout cas la question de savoir si le syndicat est assujéti à un intérêt tiers ou supérieur¹⁸⁸. Si, à l'origine, la copropriété n'était que la superposition d'intérêts individuels des copropriétaires¹⁸⁹, de nombreux intérêts divergents s'imposent dorénavant au syndicat¹⁹⁰ (A). Nous verrons que malgré ces manifestations il est possible de retenir un intérêt unique et commun aux membres du syndicat (B).

¹⁸⁷ Y. TRÉMORIN, « Propos introductif » in colloque du 20 juin 2014 de l'Université de Tours « La copropriété à la croisée de l'entre-soi et de l'individualisme », *AJDI* 2015, p. 246.

¹⁸⁸ La question a pu être posée, avec insistance, en droit des sociétés et a amené des réponses diverses qui ont conduit, notamment, à penser différemment la nature de la personnalité juridique. Citons trois approches : l'approche contractuelle qui définit l'intérêt de la société comme celui des membres du groupement, l'approche institutionnelle qui définit l'intérêt de la société comme un intérêt supérieur et distinct de celui des membres et l'approche de « l'école de Rennes » qui définit l'intérêt de la société comme l'intérêt de l'entreprise exploitée par la société.

¹⁸⁹ V^o M. BOUDOT, « Les rapports de l'individuel et du collectif dans la copropriété du Code civil », in colloque du 20 juin 2014 de l'Université de Tours « La copropriété à la croisée de l'entre-soi et de l'individualisme », *AJDI* 2015, p. 247.

¹⁹⁰ Sur le débat ancien de la prise en compte des intérêts individuels et collectifs, V^o J. LAFOND, « La copropriété : contrat ou institution », *Administrer*, mars 1977, n^o 67 p. 2.

A. Les manifestations d'intérêts divergents

41. Le syndicat semble traversé par la prise en compte de deux courants distincts mais qui finalisent tous deux son action. Le premier consisterait en la prise en compte de certains tiers intéressés (1), le second en la prise en compte de l'intérêt général (2).

1. *L'intérêt du syndicat et l'intérêt des tiers*

42. La protection de certains tiers intéressés. - Parmi les tiers intéressés le législateur entend particulièrement protéger les occupants de l'immeuble. C'est le cas avec la nouvelle obligation, qui pèse sur le syndicat, et par conséquent sur le syndic, d'information des occupants de l'immeuble en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par l'affichage d'un compte-rendu, afin de renforcer la communication de données susceptibles d'affecter la vie quotidienne des occupants¹⁹¹. C'est également le cas avec le droit à la réception de la télévision que la loi du 2 juillet 1966 garantit à tout occupant en interdisant toute clause contraire dans le règlement de copropriété¹⁹². Cela bénéficie certes aux copropriétaires mais la catégorie visée est plus large et le syndicat ne pourrait décider de supprimer et d'interdire tout mode de réception de la télévision aux détriments des occupants de l'immeuble. Enfin il faut compter avec la prise en compte de l'intérêt d'une autre catégorie de tiers : les copropriétaires en devenir. En effet les tiers souhaitant acquérir un lot devront être informés par le syndicat, par l'intermédiaire du syndic, conformément à l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, de l'état de l'immeuble et de la santé financière du syndicat par la communication de la fiche synthétique de la copropriété, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ainsi que tous les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur. Cette communication est particulièrement importante puisqu'elle constitue le point de départ

¹⁹¹ Art. 18 de la loi de 1965 ; V° Ch. COUTANT-LAPALUS, « Une information renforcée des occupants d'immeubles en copropriété », *Loyers et Copr.* 2016, n°2, alerte 9.

¹⁹² V° par ex. CA Versailles, 4^e ch., 13 oct. 1998 : *JCP G* 17 fév. 1999, II, 10030, obs. D. DA SILVA FARGE ; CA Colmar, 3^e ch. civ., 21 mars 1996 : *JurisData* n° 044553.

du délai de rétractation (sauf pour le carnet d'entretien, la notice d'information, le DTG, et le plan de travaux¹⁹³). Ces différentes mesures semblent imposer au syndicat de ménager l'intérêt de certains tiers, que l'on pourra qualifier d'« intéressés ». Elles ne semblent pour autant former un ensemble cohérent primant sur l'intérêt commun des membres du syndicat. Par ailleurs ces mesures ne sont en fait pas spécifiques au syndicat. Elles ne sont que la traduction du devoir d'information du propriétaire vendeur ou du propriétaire bailleur, pris individuellement. C'est le droit de propriété qui finalise l'action du syndicat et non le droit de la copropriété lui-même.

2. *L'intérêt du syndicat et l'intérêt général*

43. La protection de l'intérêt social. - La protection de l'intérêt général s'est particulièrement imposée avec la loi ALUR¹⁹⁴ à travers les mesures d'immatriculation mais également avec celle de l'expropriation pour cause d'utilité publique¹⁹⁵. L'écologie, cause nationale d'intérêt public, marque également le droit de la copropriété de son sceau en

¹⁹³ Art. L. 721-3 du CCH.

¹⁹⁴ Avant cette loi plusieurs dispositions, déjà, teintaient l'intérêt individuel d'une (importante) touche d'intérêt général. Ce fut le cas, dans le silence du règlement de copropriété, par l'introduction en 1984 du droit de domicilier les entreprises dans un immeuble exclusivement destiné à l'habitation pour faciliter l'activité entrepreneuriale (art. 2, L. n° 84-1149 du 21 déc. 1984), v° D. GUÉVEL, « Destination de l'immeuble et domiciliation d'entreprise », *RDI* 1995, p. 441 ; Ce fut également le cas par l'introduction de la possibilité de déroger au règlement de copropriété – qui ne l'interdisait pas – sans autre formalité, afin de faciliter le travail à domicile, pour permettre l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité est exercée par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (art. L. 631-7-3 du CCH modifié par la Loi n° 98-657 du 29 juill. 1998) ; La même loi introduisit la taxation des logements vacants et modernisa les procédures de réquisition, finalisant le droit de propriété en général, et incidemment le droit de copropriété, aux besoins de la société française. V° sur ce dernier sujet, H. MOUTOUH, « Le propriétaire et son double. – variation sur les articles 51 et 52 de la loi du 29 juill. 1998 », *JCP G* 1999, I, 146. V° sur le changement d'affectation des locaux et l'incidence de la loi du 29 juill. 1998 : A. HINFRAY, « Changement d'affectation des locaux. L'incidence de la loi du 2 juillet 1998 », *AJDI* 1998, p. 1026 ; V° également, de manière plus générale, Ch. ALBIGES, « L'obligation d'exploiter un bien », *RTD Civ.* 2014, p. 795 ; V° sur la réforme du 8 juin 2005, qui a renforcé les mesures de la loi de 1998 et accentué le régime de la « compensation » : A. HINFRAY, « La réforme de l'affectation immobilière », *RDI* 2005, p. 309 ; V° enfin sur l'extension du régime des compensations pour le changement d'affectation des locaux d'habitation en locaux commerciaux, J.-Ph. DUCHÊNE, « Article L. 631-7 du CCH : compensations et marché de la commercialité à Paris de 2009 à 2016 », *AJDI* 2017, p. 401.

¹⁹⁵ Pour une étude sur le sujet : R. HOSTIOU, « Habitat collectif en situation de carence et expropriation pour cause d'utilité publique : les apports de la loi ALUR », *AJDI* 2014, p. 435.

imposant la réalisation de nombreux travaux pour les immeubles à bâtir, mais également pour la rénovation des immeubles déjà bâtis¹⁹⁶. Pour ces derniers le syndicat sera tenu d'examiner après la réalisation du diagnostic technique global un plan pluriannuel de travaux comportant des travaux d'économie d'énergie. Le syndicat sera également contraint, lorsqu'il envisagera certains travaux comme la réhabilitation de la façade, d'entreprendre des travaux d'économies d'énergie, dits, parfois, « travaux embarqués ». De manière générale, avant 2025, les copropriétés à destination d'habitation dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré et par an devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique¹⁹⁷ et leur réalisation sera facilitée par la possibilité de contracter un éco-prêt à taux zéro¹⁹⁸. Des travaux peuvent également être imposés par le syndicat dans les parties privatives afin de répondre aux objectifs d'économie d'énergie en application de l'article 8-2 de la loi de 1965. Le syndicat est alors doté du pouvoir de porter atteinte à la propriété privée des membres qui le composent dans un but supérieur, mais non nécessairement distinct¹⁹⁹. Dans le même but les frais de chauffage dans les immeubles

¹⁹⁶ V° D. TOMASIN, « La loi sur la transition énergétique et le droit de la copropriété », *AJDI* 2015, p. 671 ; « Statut de la copropriété et prescriptions environnementales : une cohabitation difficile », in B. GRIMONPREZ (ss la dir.), *Le droit des biens au service de la transition écologique*, Dalloz, 2018, p. 155 ; Les débats de 1965 laissaient déjà entrevoir de telles préoccupations, liées davantage aux questions de chauffage et aux facilités qui devaient être accordées pour l'installation de chauffage au gaz ou au fuel pour ne plus faire usage de cheminées vétustes. V° par ex., JO Sénat, 9 juin 1965, p. 522, http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1965/06/s19650608_0499_0538.pdf.

¹⁹⁷ Art. 5 de la Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

¹⁹⁸ V° sur la mesure, D. TOMASIN, « L'éco-prêt à taux zéro des syndicats de copropriétaires », *AJDI* 2014, p. 189.

¹⁹⁹ Le rapporteur du projet de la loi de 1965 analysait déjà tant la titularité de pouvoirs par le syndicat que la finalité que cherchait à lui attribuer le législateur : « Mais ce qui est sans doute le plus important dans ce projet, c'est la manifestation de la volonté évidente exprimée par ses auteurs d'étendre les pouvoirs du syndicat en permettant à la majorité des copropriétaires de réaliser et d'exécuter des travaux dont la nature exigeait jusqu'à ce jour, sous l'empire de la loi de 1938, la volonté unanime. On s'accorde généralement à reconnaître que cette loi du 28 juin 1938 avait institutionnalisé le régime juridique de la copropriété ; en revanche, elle ne lui avait pas donné les moyens de réaliser les opérations correspondant à la fonction qui doit désormais être reconnue au groupement légal des copropriétaires dont le souci doit être, non seulement de conserver leur patrimoine, mais encore de le moderniser et de le revaloriser », ZIMMERMANN, *précit.*, p. 819. Et déjà le projet était promu dans le but d'améliorer « l'habitat » : « C'est ainsi que le projet considère comme essentielle la faculté reconnue à la majorité des copropriétaires de promouvoir les améliorations, adjonctions et transformations appelées par l'évolution des techniques modernes en matière d'habitat. Comme le rappelait fort justement une note d'information du ministre de la construction que j'ai d'ailleurs reproduite dans mon rapport écrit, l'ascenseur, le vide-ordures, la salle d'eau, les W. C. particuliers dans chaque appartement, le chauffage central ne sont plus un luxe réservé aux immeubles de grande classe, mais sont devenus, à l'époque actuelle, des besoins largement répandus qu'il est normal de pouvoir satisfaire. », *ibid.*

collectifs devront être individualisés selon l'article 24-9 de la loi de 1965. Une autre manifestation de l'intérêt général, plus ancienne, mais aussi plus indirecte peut être identifiée dans le contrôle effectué par la jurisprudence des clauses du règlement de copropriété restreignant la concurrence entre les commerces d'un même ensemble immobilier. Celles-ci ont été, la plupart du temps, jugées étrangères à la destination de l'immeuble et à l'intérêt commun, comme visant à protéger l'intérêt particulier de certains copropriétaires²⁰⁰, sauf – et c'est là qu'est pris en compte l'intérêt général – si l'immeuble est éloigné du centre d'une agglomération et qu'il est alors conforme à la destination de l'immeuble de permettre le développement d'activités diversifiées, nécessaires à la vie quotidienne des habitants et au ravitaillement normal de la population²⁰¹. L'immeuble serait donc ici destiné, selon la Cour de cassation, à répondre aux besoins des occupants, voire des habitants du quartier !

Face aux nouvelles obligations que le législateur impose, entraînant de nombreux frais pour les copropriétaires, on comprend que le syndicat n'a pas pour but de réduire les coûts liés à la conservation et l'administration mais bien d'adopter des solutions jugées, par le législateur, en adéquation avec les problématiques du bâti, du vivre ensemble et donc de la société française.

44. Une formalité renforçant l'introduction de la puissance publique dans le champ de la copropriété. - La loi ALUR a prévu que les immeubles à usage au moins partiel d'habitation seraient immatriculés²⁰². La distinction faite entre ces immeubles et ceux destinés à une activité commerciale ou de bureaux semble reposer sur la croyance erronée des difficultés plus importantes dans les premières que dans les secondes. On ne voit en effet

²⁰⁰ Civ. 3^e, 11 mars 1971 n° 69-13.401 : *Bull. civ.* III, n° 78 ; *JCP* 1971, II, 16722, concl. PAUCOT, note E.-J. GUILLOT ; pour une clause ne pouvant être contraire à cet intérêt particulier : Civ. 3^e, 2 mai 1979, n° 78-11.530 : *Defrénois* 1979, art. 32162, obs. H. SOULEAU ; CA Paris, 23^e ch. A, 30 oct. 2002, n° 2002/13648 : *AJDI* mars 2003, p. 206 ; V° sur l'obligation de ne pas faire : Ch. BOILLOT, « L'obligation de ne pas faire : étude à partir du droit des affaires », *RTD Com.*, 2010, p. 243.

²⁰¹ Civ. 3^e, 14 déc. 1976, n° 75-11.954 : *Bull. civ.* III, n° 460 : *AJPI* 1977, p. 732, note Ph. BRUN (La Cour souligne que les juges du fonds ont statué en considération de « la nature spécifique de chaque local (*qui*) a été matérialisée au départ par un prix différent des parts selon la nature du commerce exercé, que c'est en raison de la destination et des caractères très particuliers de l'immeuble, que, dans un but d'intérêt public évident, la ville d'Angoulême a cédé le terrain sur lequel il est implanté » ; V° également, Civ. 3^e, 25 nov. 1980, n° 79-12.562 : *Bull. civ.* III, n° 184 ; *Defrénois* 1981, art. 32608, note H. SOULEAU ; TGI Toulouse, 24 mars 1980 : *JCP N* 1982, II, p. 123, note PUILL.

²⁰² Art. L. 711-1 du Code de la construction et de l'habitation.

pas pourquoi certaines copropriétés seraient plus sujettes que d'autres à des difficultés financières, particulièrement dans un contexte de crise économique et de liquidation judiciaire toujours plus marqué duquel le pays commence à peine à sortir²⁰³. La mesure entre cependant dans une démarche de protection de l'habitat et semble aller de pair avec les mesures annoncées au cours de l'année 2016 par le gouvernement pour la rénovation des copropriétés pour lesquelles 100 millions d'euros devaient être débloqués²⁰⁴. Il faut trouver l'origine de cette volonté dans le rapport BRAYE de 2012²⁰⁵, qui a largement inspiré la loi ALUR, notamment en ce qui concerne l'immatriculation²⁰⁶ et l'actualisation des données inscrites au registre, avec la « fiche synthétique de la copropriété » et la création d'un « diagnostic technique global »²⁰⁷. Ce rapport faisait état d'un besoin financier de près de 70 milliards d'euros pour rénover les copropriétés très dégradées. Ainsi le pragmatisme économique et l'intérêt général semblent avoir pris le pas sur l'unité du régime de la copropriété, ce qui est regrettable puisque l'immatriculation généralisée des copropriétés n'empêche pas de créer au sein du registre un mode de classement entre les copropriétés permettant au pouvoir public de concentrer ses efforts sur l'étude des copropriétés à usage au moins partiel d'habitation²⁰⁸. La mesure devrait ainsi être étendue à tous les syndicats.

45. Proposition de réforme de l'article L. 711-1 du CCH. – « Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.²⁰⁹ ».

²⁰³ Une fédération professionnelle propose l'extension de la mesure à tous les syndicats et mérite approbation, V° UNIS, *précit.*, p. 6.

²⁰⁴ V° en ce sens A. DURANCE, « Le logement en 2016 : situation et budget alloué », *AJDI* 2016 p. 255.

²⁰⁵ D. BRAYE, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat » rapport pour l'agence nationale de l'habitat (ANAH), janv. 2012, https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2012/volume_1_Rapport_annexes.pdf.

²⁰⁶ *Ibid*, p. 17.

²⁰⁷ *Ibid*, p. 34.

²⁰⁸ L'énoncé du Titre et du Chapitre sous lesquels est inséré dans la loi ALUR l'article relatif à l'immatriculation est à ce sujet révélateur : « Titre II : lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées » - « Chapitre I : Repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés ».

²⁰⁹ La référence aux immeubles à destination partielle ou totale d'habitation est ici supprimée.

46. Objet et modalités d'immatriculation. - Dorénavant, lors de la mise en copropriété d'un immeuble il appartiendra au notaire publiant le règlement de copropriété d'immatriculer le syndicat en précisant le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre de lots et la nature des lots et le cas échéant le nom du syndic. Il appartiendra, suite à l'immatriculation, de faire figurer au registre – dont les modalités de constitution ont été précisées par un arrêté du ministère du logement et de l'habitat durable²¹⁰ - à l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ainsi que les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global²¹¹.

Les syndicats déjà constitués seront immatriculés par le syndic, l'administrateur provisoire, ou, en cas d'inaction, par le notaire au moment de la vente d'un lot²¹². Et pour encourager le syndic à être diligent le législateur a prévu trois mesures incitatives, dont une financièrement coercitive²¹³. D'une part, un copropriétaire ou toute personne qui y a un intérêt pourra mettre en demeure le syndic d'immatriculer le syndicat. Les personnes intéressées pouvant être des acquéreurs potentiels mais sans doute pas les fournisseurs dans la mesure où ils n'auront pas accès au registre. D'autre part, le syndic pourra être condamné à une astreinte de 20€, au maximum, par lot et par semaine²¹⁴, par le teneur du registre l'ayant mis en demeure de procéder à l'immatriculation. Enfin, le syndicat ne pourra bénéficier d'aucune subvention de l'Etat²¹⁵, ni de ses établissements publics, ni des collectivités territoriales et de leurs groupements sans immatriculation ni même sans actualisation des données²¹⁶. Il y a donc peu de risques que les syndics oublient d'immatriculer les syndicats

²¹⁰ Arrêté du 10 octobre 2016 relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé « registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires » pris en application des articles R. 711-1 à R. 711-21 du Code de la construction et de l'habitation.

²¹¹ Art. L. 711-2, 1^o et 2^o du Code de la construction et de l'habitation ; décret n^o 2016-1167 du 26 août 2016.

²¹² Sur le rôle du notaire v^o J. LAFOND, « Immatriculation des syndicats de copropriétaires : le rôle du notaire », *JCP N*, n^o 38, 23 sept. 2016, 1279.

²¹³ Art. L. 711-6 II du Code de la construction et de l'habitation.

²¹⁴ Ce qui, pour une copropriété composée de 100 lots représentera par semaine la somme de 2 000 €.

²¹⁵ V sur la question du bénéfice des aides publiques : P. MORELON, « Copropriétés en difficulté : obtenir des aides publiques au profit d'un syndicat des copropriétaires », *Loyers et copr.* oct. 2015, dossier 9.

²¹⁶ Art. L. 711-6 III du Code de la construction et de l'habitation.

dont ils ont la charge ou d'actualiser les données du registre²¹⁷.

47. La protection de l'intérêt général par l'immatriculation. - Cette mesure de publicité, connue depuis longtemps en droit des sociétés, doit permettre tout à la fois de prévenir les difficultés en informant l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements qui pourront obtenir, à leur demande, du teneur du registre « la communication des informations du registre relatives aux copropriétés situées sur leur territoire »²¹⁸ pour ensuite financer leur redressement²¹⁹. Il ne s'agirait donc pas d'une mesure d'opposabilité, comme c'est le cas en droit des sociétés. Il est d'ailleurs regrettable de constater que les tiers intéressés ne puissent pas consulter le registre pour déterminer la capacité d'engagement du syndicat et ne pourront qu'être informés du nom, de l'adresse, de la date de création du syndicat, et de la nature des lots qui composent la copropriété²²⁰. Néanmoins, par comparaison, un certain nombre de sociétés pouvant désormais déposer leur compte sous le sceau de la confidentialité²²¹, il faut reconnaître là une forme de parité entre les deux groupements. Ainsi les créanciers seront tenus d'attendre le non-paiement de leur créance pour saisir le juge afin de voir nommer un administrateur provisoire plutôt que de ne pas contracter avec un syndicat en difficulté. En revanche, le représentant de l'État dans le département ou le procureur de la République près le tribunal de grande instance, ainsi que le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, qui pourront consulter le registre, pourront saisir le juge, en vertu de l'article 29-1 A²²², afin de voir désigner un mandataire *ad hoc* ou un administrateur provisoire à défaut d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes constatant les difficultés. La mesure démontre ainsi le renforcement de l'attention des pouvoirs publics relative à l'administration de biens privés et à la prise en compte de l'intérêt général auquel est finalisé le droit de copropriété et

²¹⁷ Dans la mesure où l'obligation d'immatriculation et de mise à jour du registre pèse sur le syndic de copropriété il ne paraît pas opportun, comme le propose le GRECCO, de transférer l'article qui lui est relatif dans le CCH car l'objectif d'un Code est justement de regrouper les mesures qui emportent des conséquences sur une même matière, ce qui est ici le cas.

²¹⁸ Art. L. 711-3 du Code de la construction et de l'habitation.

²¹⁹ En ce sens, N. APPERE, « Entretien », *IRC* nov. 2016, p. 12.

²²⁰ Art. R. 711-17 du décret n° 2016-1167 du 26 août 2016.

²²¹ Art. L. 232-25 du Code de commerce.

²²² Art. 29-1-A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

l'immeuble divisé. Une autre cause a également pu être envisagée au regard de la fiscalité qui pourrait se développer sur les syndicats, en rendant d'abord possible un contrôle systématique des cessions de lots par copropriété, puisque le numéro du syndicat sera inscrit lors des cessions. En permettant ensuite de détecter lorsque le syndicat acquiert un lot afin de taxer plus efficacement les revenus qu'il pourrait en retirer, ainsi qu'en appliquant plus systématiquement la taxe foncière à ces lots, voire en général aux parties communes²²³, et de taxer la plus-value effectuée par un syndicat en cas de cession d'une partie commune à un copropriétaire ou de taxer le produit de la vente qui constituerait un bénéfice pour le syndicat. Et, si les pouvoirs publics devaient créer un nouvel impôt, pourquoi ne pas envisager la taxation des syndicats sur la base de leur budget, des économies réalisées sur le budget prévisionnel voté ou du nombre de lots ? Il ne s'agit bien sûr que de simples hypothèses mais au regard des déficits budgétaires de l'État et des régions il n'apparaît pas invraisemblable de les envisager.

48. Absence d'incidence de l'immatriculation sur la nature des droits. - Il faut souligner que l'immatriculation n'est pas une condition d'existence du syndicat de copropriétaires et que le législateur ne subordonne pas à cette formalité administrative la reconnaissance de la personnalité morale qui continuera donc d'être conférée de plein droit au syndicat dès sa constitution. Cette formalité ne vise qu'à protéger des intérêts divers, dont l'intérêt collectif et individuel des copropriétaires²²⁴.

²²³ La question est soulevée par J.-M. ROUX sur ce point, V° « L'immatriculation des syndicats de copropriétaires », *IRC* avr. 2014, p. 11 ; Une association demande également la suppression de l'immatriculation qui supposerait, d'après elle, la création d'une nouvelle taxe, V° UNPI, contribution pour la conférence de consensus, p. 12, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/contribution_UNPI.pdf.

²²⁴ Une mutation postérieure de la mesure n'est toutefois pas inenvisageable. D'abord parce que le droit des sociétés connaît la distinction entre personne morale immatriculée ou non (le défaut d'immatriculation prive le groupement d'opposabilité) et parce que le droit belge applique cette distinction. L'association des copropriétaires (équivalent de notre syndicat) non immatriculée n'est pas opposable aux tiers. L'article 577-5 du C. Civ. belge est ainsi formulé : « En cas d'ommission des publications et formalités prescrites par les articles 3, 9, 11 et 11, l'association ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle ». La formule est particulièrement intéressante car le défaut d'immatriculation ne supprime pas la personnalité juridique du groupement, elle la rend simplement inopposable. C'est prendre là toute la mesure de ce qu'elle est : une technique d'imputation des droits, d'opposabilité. V° en ce sens, L. BARNICH et M. VAN MOLLE, *précit.*, p. 63 et s.

B. La possible prise en compte d'un unique intérêt convergeant

49. La finalité sociale du droit de propriété n'est pas celle du groupement. –

Face à la multiplication des intérêts pris en compte par le législateur il serait facile de qualifier le syndicat de groupement protéiforme et aux intérêts multiples et d'ainsi renvoyer sa définition à celle de l'institution ou de la fiction²²⁵. Il aurait alors un intérêt propre, distinct des membres qui le composent et défini par le législateur. Il nous semble toutefois qu'une telle définition ne tiendrait pas compte du véritable objet des mesures adoptées et imposées. Ce n'est pas le syndicat qui est contraint. C'est le propriétaire. Ce n'est pas le groupement qui supporte l'intérêt social, c'est le copropriétaire pris individuellement. Il n'y a plus lieu de multiplier les exemples pour s'en convaincre. Citons simplement l'un des plus récents avec la nouvelle limite au droit de louer un bien en meublé touristique imposée par l'article L. 631-7 du CCH, et le risque d'une forte amende civile en cas d'infraction²²⁶ ! Une proposition d'une association peut se rattacher à ce mouvement : la « création d'un fichier national qui identifie les copropriétaires défaillants au-delà de 10.000 euros d'impayés afin de leur interdire d'acheter de nouveaux biens dans les immeubles privés »²²⁷. Plusieurs auteurs ont noté avec à propos cette évolution générale du droit de propriété par la prise en compte d'intérêts distincts de son titulaire qu'avait particulièrement annoncé R. SALEILLES, L. DUGUIT puis L. JOSSERAND²²⁸. Plus récemment,

²²⁵ Pour une présentation de la controverse doctrinale, v° Fr. TERRÉ et D. FENOUILLET, *Les personnes. La famille. Les incapacités*, 8 éd., Dalloz, 2012, p. 241 et s.

²²⁶ Civ. 3^e, 12 juill. 2018, n° 17-20.654.

²²⁷ ARC., *précit.*, p. 14 ; V° CLCV, *précit.*, p. 6.

²²⁸ L. DUGUIT, « La propriété fonction sociale », in *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, 2^e tirage, Rééd. *La mémoire du droit*, 2008, p. 161 et s. p. 160 : « Ainsi le droit positif ne protège plus le prétendu droit subjectif du propriétaire ; mais il garantit la liberté du détenteur d'une richesse de remplir la fonction sociale qui lui incombe par le fait même de cette détention, et c'est ainsi que je puis dire surtout que la propriété se socialise. » ; Avant lui, SALEILLES ne disait guère autre chose, dans l'esprit, bien que ne niant pas le caractère subjectif du droit, la fonction sociale du bien n'étant que son tempérament (cette position plus tempérée est ici la nôtre) : « Le droit collectif est le droit primaire et initial ; le droit individuel est un droit secondaire, issu du premier. Le droit collectif est, si l'on peut dire, le régulateur du droit individuel. Mais il arrive, d'autre part, que ce droit social, ce droit collectif, qui est le régulateur du droit individuel, en est, en même temps, la seule garantie vraiment efficace. Il en est le régulateur, puisque c'est l'intérêt général qui marque la limite du droit individuel. Mais il en est aussi la garantie essentielle ; car l'individu isolé est un faible et un impuissant. L'homme n'a de force que s'il est groupé, et à supposer qu'il s'agisse de groupement organisé. C'est par l'intermédiaire du groupe qu'il fait valoir ses droits individuels. » (p. 13), « Toute fonction

Monsieur le Professeur J.-L. BERGEL notait que « La jurisprudence a admis que l'exercice du droit de propriété pouvait être abusif et dépasser les inconvénients normaux du voisinage. La doctrine, plus particulièrement Léon Duguit, a soutenu que la propriété ne devait pas être un droit subjectif, mais une « fonction sociale ». On s'accorde aujourd'hui pour admettre que la propriété n'est pas exclusivement conçue pour l'intérêt du propriétaire et qu'elle doit être limitée pour satisfaire un intérêt social, l'intérêt général l'emportant sur l'intérêt particulier (...) On en déduit souvent qu'il ne reste pas grand chose du droit de propriété qui s'est progressivement vidé de son contenu. Il est plus exact de dire que ses caractères et sa fonction se sont modifiés »²²⁹. Monsieur le Professeur Fr. TERRÉ notait également que « ce n'est pas seulement le maintien de la sécurité, de la tranquillité ou de la salubrité qui motive l'intervention du législateur, c'est aussi le logement de la population, la facilité des communications, la contribution fiscale, la conservation des biens présentant un intérêt

sociale de la propriété était écartée. Elle cessait d'être considérée comme un service de caractère collectif, pour se réduire au rôle de pourvoyeuse des besoins individuels. Le droit, né de l'individu, devait se restreindre à l'individu. Sous prétexte de sauvegarder la liberté, on niait la plus respectable de toutes les libertés, celle de se rendre utile aux autres, celle de créer des œuvres vraiment fécondes, puisque rien ne se fait de solide et de durable que par l'association et l'union » (p. 15), *De la personnalité juridique*, La mémoire du droit, réed. 2003 ; L. JOSSERAND faisait le même constat et proposa sans doute la définition la plus aboutie, et tempérée, des droits-fonctions : « la conception des droits purement subjectifs, intégralement égoïstes, se suffisant à eux-mêmes et se donnant libre carrière, sans égard pour le but poursuivi et pour le dommage causé, cette conception artificielle et métaphysique a fait son temps et l'on peut dire, sans exagération, que sur ce point l'œuvre de la grande révolution est périmée ; les droits individuels ne sont plus des prérogatives absolues, issues d'un *dominium* lui-même postulé par l'indépendance, la liberté, la dignité de l'homme ; à côté de l'élément subjectif qui, à notre avis, subsiste et subsistera toujours, on a vu apparaître l'élément objectif, social, qui se développe rapidement et qui, dès maintenant occupe la première place ; on le retrouve, non pas seulement dans les droits altruistes, tels que les pouvoirs de famille, mais jusque dans les prérogatives en apparence les plus égoïstes, jusque dans la propriété individuelle, mobilière ou foncière », *De l'esprit des droits et de leur relativité*, précit. p. 321 et s. ; Il faut noter que ces théories ont trouvé un certain écho chez une partie de la doctrine contemporaine. La posture n'était toutefois pas la même (V° en ce sens Y. LEQUETTE, « Retour sur le solidarisme », in Mélanges J. HAUSEUR, LexisNexis, Dalloz, p. 879, spéc. p. 881 et 882) : V° not. D. MAZEAUD, « Loyauté, solidarité, fraternité, la nouvelle devise contractuelle ? », in « L'avenir du droit », Mélanges en hommage à Fr. TERRÉ, Dalloz, 1999 ; D. MAZEAUD, « La bataille du solidarisme contractuel : du feu, des cendres, des braises », in Mélanges J. HAUSER, LexisNexis, Dalloz, 2012, p. 905 ; Ch. JAMIN, « Plaidoyer pour le solidarisme contractuel », in « Le contrat au début du XXIème siècle », Études offertes à J. GHESTIN, L.G.D.J. 2001 (nous ne citons là que quelques articles parmi les très nombreux qui ont pu être écrits en faveur ou en défaveur de ce mouvement – sans compter les ouvrages qui lui ont été consacrés). En dehors de ce mouvement J. CARBONNIER notait que la sincérité, le formalisme et la justice contractuelle révélait de « la conformité du contrat aux exigences sociales », précit., p. 107 et s.

²²⁹ « L'évolution contemporaine du droit de propriété en France », in Mélanges BEGUET, *Faculté de Droit, Université de Toulon et du Var*, 1985, p. 9.

historique ou artistique, etc. »²³⁰. Ce cheminement semble avoir été accentué depuis 1995 par la reconnaissance de l'objectif constitutionnel du droit à un logement décent²³¹. Cette idée de propriété sociale ou de propriété-fonction n'est cependant pas une nouveauté du 20^{ème} siècle. Elle préexistait avec la notion de domaine de l'ancien-régime : « il est seulement maîtrise partiaire, enserrée dans la solidarité des rapports avec les autres et légitimée par le consensus du groupe. La « propriété » ... est seulement, et pragmatiquement, la possibilité légitime de tirer un profit de la terre »²³². Ce n'est peut-être pas très différent, même si cela peut paraître étonnant, de ce qu'annonçait le rapporteur de la loi de 1965 devant l'assemblée nationale : « Le maintien d'une institution aussi importante que celle de la copropriété, les impératifs d'une politique du logement saine et dynamique obligent les pouvoirs publics et le législateur, à une époque de mutations économiques et sociales profondes, à s'écarter d'une doctrine juridique et de principes dont l'application trop étroite risquerait d'empêcher des solutions sollicitées par la pratique. En donnant à la copropriété une vocation plus collective sans cependant ruiner la conception que se font nos concitoyens de la propriété exclusive de leur logement, le projet de loi permettra une évolution du droit immobilier dans une direction plus sociale et mieux adaptée aux réalités concrètes de notre époque. »²³³.

Plus généralement il « suffit » de constater le mouvement généralisé de limitation de l'absolutisme du droit de propriété pour comprendre que le droit de la copropriété et le syndicat qui en permet l'administration n'ont pas muté. Le droit du propriétaire, comme celui du copropriétaire s'insèrent simplement dans la société. Les droits qui en résultent sont finalisés par la fonction sociale des droits que le législateur lui assigne. Les manifestations sont nombreuses et soulignées par la doctrine contemporaine²³⁴.

²³⁰ L'évolution du droit de propriété depuis le Code civil, *Droits*, vol. 1, Destin du droit de propriété, PUF, 1985, p. 33.

²³¹ C. Constit., 19 janv. 1995, n° 94-359 DC : *JO* du 21 janv. 1995, p. 1166 ; *AJDA* 1995, obs. B. JORION ; V° H. PAULIAT, « L'objectif constitutionnel du droit à un logement décent ; vers le constat du décès du droit de propriété », *D.* 1995, chr. p. 283 ; V° également H. MOUTOUH, « Le propriétaire et son double. – variation sur les articles 51 et 52 de la loi du 29 juill. 1998 », *JCP G* 1999, I, 146.

²³² A.-M. PATAULT, *Introduction historique au droit des biens*, PUF, 1989, p. 19.

²³³ ZIMMERMAN, *précit.*, p. 819.

²³⁴ V° not. W. DROSS, « Que l'article 544 du Code civil nous dit-il de la propriété ? », *RTD Civ.* 2015, p. 27 ; Ch. ALBIGES, « L'obligation d'exploiter un bien », *RTD Civ.* 2014, p. 795 ; J.-P. CHAZAL, « La propriété : dogme ou instrument politique ? », *RTD Civ.* 2014, p. 763.

Nier cette évolution reviendrait à nier la persistance du droit de propriété lui-même alors que celui-ci demeure. Le propriétaire dispose et jouit de son bien librement mais l'exercice de cette liberté est limité par la fonction sociale de son droit.

Le syndicat n'en est pas moins fondé par la propriété collective et l'intérêt commun des copropriétaires : la conservation de l'immeuble et l'entretien des parties communes. Le législateur intègre dans la loi les finalités auxquelles il assujettit l'exercice des droits. Il ne transforme pas ce droit, ni la nature, l'objet ou la finalité du syndicat qui en résulte. Il limite simplement l'exercice des droits collectifs des (co)propriétaires à l'« intérêt légitime »²³⁵ que comporte le droit de propriété lui-même. En ce sens la théorie de l'abus de droit a perdu de son intérêt puisqu'elle était, d'après son plus ardent défenseur, la possibilité de lutter contre la rigidité des lois²³⁶ grâce à l'action des juges et de la doctrine insufflant le progrès. Le législateur a, depuis, multiplié les interventions et les prises en compte de l'intérêt social.

De cette approche sociale des droits on peut obtenir une conclusion. Le droit de propriété est finalisé. Il l'est sans doute de manière plus nette encore lorsque ce droit de propriété s'inscrit dans un immeuble collectif. Mais c'est parce que la collectivité est identifiable et permet au législateur par une seule mesure de toucher plusieurs propriétés individuelles. Le syndicat constitué par la propriété commune des copropriétaires est le réceptacle de cette finalité, mais elle ne se confond pas avec la sienne propre. Elle n'est que la limite que comportait le droit de propriété lui-même. Il est donc possible de retenir que le syndicat est un groupement constitué afin d'assurer et de faciliter l'exercice du

²³⁵ L'expression est employée par JOSSERAND. L'auteur en précisait le sens dans une élégante formule : « Les droits ne sont pas au dessus du Droit ; ils doivent s'insérer dans son cadre, se réaliser sous son « climat » », *précit.*, p. 327.

²³⁶ JOSSERAND justifie en bonne partie la théorie de l'abus de droit par sa capacité à adapter le droit : « les limites objectives d'un droit sont précises et elles ne se déplacent pas facilement, au moins en dehors de l'intervention législative ; mais l'abus des droits constitue une théorie vivante et mouvante, d'une très grande plasticité, un instrument de progrès, un procédé d'adaptation du droit aux besoins sociaux », *précit.*, p. 336. La recherche de l'abus n'avait pas ainsi pour but que de sanctionner un acte pris hors la règle, mais contre l'esprit de la règle, v° notamment, JOSSERAND, *précit.*, p. 335 : « Ici, on voit un individu qui, dépassant les limites objectives assignées à ses prérogatives, agit en dehors de la légalité, en marge de son droit et qui ne saurait donc, en aucun cas, espérer la protection de la loi ; là, on voit une personne qui, tout en demeurant en-deçà des fonctions tracées par les pouvoirs publics, fait de ses facultés un usage blâmable en les détournant de leur destination, de leur finalité ». Dès lors que la norme légale a intégré la norme sociale alors la théorie de l'abus de droit ne joue plus.

droit collectif de propriété. L'exercice de ce droit est conditionné au respect de la fonction sociale du droit de copropriété tel que défini par la Loi²³⁷. La prise en compte par le syndicat des intérêts tiers n'est que la traduction de l'exercice des droits de propriété sur les parties communes et sur l'immeuble. S'il est limité c'est parce que le propriétaire lui-même est limité, que son droit subjectif est finalisé, que c'est un droit-fonction²³⁸.

50. La définition de la cause, de l'objet et de l'intérêt du groupement. -

Le syndicat est soumis à un principe de spécialité légale qui définit l'objet du syndicat. Il s'agit de « la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes »²³⁹. C'est l'« entreprise »²⁴⁰ que les copropriétaires se proposent de réaliser ensemble. Ils entretiendront l'immeuble et administreront les parties communes. Cet objet se confond-il avec le but du groupement ? Il ne semble pas. En droit des sociétés, pour souligner la différence entre les deux, l'objet peut être, par exemple, de faciliter l'aide humanitaire vers des pays en voie de développement. L'intérêt, le but, de la société n'en demeurera pas

²³⁷ Monsieur le Professeur P.-Y. GAUTIER semblait noter cette articulation en ces termes : « il est clair que *même* si le contrat de bail autorise ce type de sous-location, l'article 1728 devra *céder* devant le droit impératif, issu de la loi de 1965 (spéc. art. 8 et 9) : le propriétaire du « cube d'air » doit tenir compte de l'existence des autres cubes et de leur assemblage, dessiné par le contrat collectif, sur délégation expresse de la loi », *in* « La destination des lieux loués, dans une copropriété », *RTD Civ.* 1992, p. 138.

²³⁸ En ce sens, pour les sociétés, l'article 61 du projet de loi PACTE, proposant de préciser que l'intérêt social visé à l'article 1833 du Code civil prend en considération les « enjeux sociaux et environnementaux » paraît à la fois inutile et contradictoire. Ce n'est pas l'intérêt social du groupement que d'agir ainsi, c'est la finalité des biens affectés au groupement, c'est la limite du droit subjectif de propriété des membres du groupement qui ne peuvent par son emploi poursuivre un intérêt illégitime c'est-à-dire contraire au bien commun. Ensuite la proposition (art. 62) de modifier l'article 1835 est tout autant inutile car la raison d'être du groupement est de faire des bénéfices ou de bénéficier d'une économie. Si la proposition était adoptée elle conduirait les associés à inscrire en « raison d'être » l'objet de la société. C'est ajouter de la confusion à ce qui avait au fil des années, au prix des efforts de la doctrine et de la jurisprudence, gagné en clarté. V° Projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises, n° 1088, enregistré à la Présidence de l'AN le 19 juin 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/projets/pl1088.asp>. Outre la confusion que le projet peut créer, il pourrait conduire à s'interroger sur la persistance des droits subjectifs et à la consécration de la théorie de L. DUGUIT car tel que formulé le projet ne vient pas seulement limiter le droit subjectif par l'intérêt général, il l'intègre au droit lui-même qui devient un droit social. N'est-ce pas alors faire disparaître le droit individuel lui-même ?

²³⁹ Art. 14, L. 10 juill. 1965 ; Le GRECCO propose utilement l'extension de cet objet, car il correspond à ce jour à l'esprit de la loi, à l'amélioration et la valorisation de l'immeuble (Art. 20).

²⁴⁰ Le terme est bien sur employé par le droit des sociétés mais dans son acception générale il ne fait que désigner le « dessin formé qu'on met à exécution » (Littre, *précit.*, 1956, T.3, p. 872) et il n'est pas inintéressant, même si ce n'est que pour l'anecdote, de relever que le terme reçoit aussi le sens « d'empêtement ».

moins celui prévu à l'article 1832 du Code civil, c'est-à-dire de faire partager aux associés un bénéfice ou de leur faire profiter d'une économie. L'objet est « caritatif », l'intérêt est « spéculatif » ou du moins capitaliste, l'un n'étant juridiquement pas incompatible avec l'autre. Pour le syndicat, l'objet permet de déduire son but, qui n'est pas *in abstracto* d'entretenir l'immeuble. La lecture des premiers articles de la loi de 1965 permet de le définir ainsi : il s'agit d'assurer la pérennité du droit de propriété des copropriétaires. Toutes les parties communes sont en effet définies au regard de l'utilité qu'elle présente pour les parties privatives. Les unes existent au service des autres. L'immeuble doit être conservé et administré pour assurer la jouissance des parties privatives²⁴¹. Cette unité de la cause et de l'objet du syndicat permet de justifier l'unité du statut dont l'application est commandée par une répartition spécifique de la propriété destinée à en permettre la réalisation.

Outre l'objet et le but du syndicat une troisième donnée, importante, est à prendre en compte : la destination de l'immeuble. Cette destination précise ainsi les limites des droits des copropriétaires pris collectivement et individuellement²⁴². La destination précise ce qu'il sera possible de faire ou ne pas faire. Elle est en cela « l'intérêt social », cette « boussole » du droit des sociétés qui est un « impératif de comportement qui s'impose aux associés comme aux dirigeants »²⁴³. La destination de l'immeuble est justement cette notion qui

²⁴¹ V° § 55 et s.

²⁴² Monsieur le Professeur S. GUINCHARD a ainsi pu préciser que la destination des parties privatives était une précision de la destination plus générale de l'immeuble et correspondait à une affectation particulière des biens divis correspondant à l'affectation plus générale du bien indivis : V° S. GUINCHARD, *Essai d'une théorie générale de l'affectation des biens en droit privé français*, thèse, Lyon, dact., 1974, p. 229 et s.

²⁴³ M. COZIAN, A. VIANDIER, FI. DEBOISSY, *Droit des sociétés*, LexisNexis, 27^e éd., 2014, p. 63 ; Les auteurs précisent que « La notion d'intérêt social n'apparaît dans la loi que de façon détournée, notamment à propos des pouvoirs des dirigeants. (...) Il s'agit d'un concept qui a été forgé par la jurisprudence au gré des besoins, ce qui explique que ses applications soient pour l'essentiel identifiées quand sa notion reste incertaine. ». (*Ibid*, p. 230) ; Si l'on compare avec ce que d'autres auteurs ont pu écrire sur la notion de destination de l'immeuble, nous verrons que les deux notions sont très proches et servent toutes deux de valeur d'ajustement : « La loi de 1965 en son article 8, tout en posant d'une façon assez nette le principe de l'affectation de l'immeuble dans un but de protection des copropriétaires, y fait encore référence aux articles 9, 25, 26, 30 et 34. Par contre le texte ne donne pas de véritable définition. De son côté la doctrine émue des conséquences de cette lacune, s'est d'abord penchée sur l'amorce d'une définition que l'on peut trouver dans l'exposé des motifs de la loi, spécifiant que la destination de l'immeuble « c'est l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acquis son lot, compte tenu de divers éléments, notamment l'ensemble des clauses, des documents contractuels, des caractères physiques et de la situation de l'immeuble ainsi que de la situation sociale des habitants ». (MICHALOPOULOS, *précit.*) ; « Cette complexité de la composition de la destination de l'immeuble qui lui donne une allure de notion à géométrie variable, n'est rien d'autre que le reflet du particularisme de chaque copropriété. Elle explique le flou qui affecte la notion dès que l'on veut

limite les droits de chacun mais assure corrélativement leur protection. La destination n'est toutefois pas une donnée constitutive du groupement, qui se définit au regard de sa cause et de son objet, car elle est toujours variable en fonction de chaque immeuble. Elle ne commande pas l'organisation du groupement²⁴⁴, contrairement au but et à l'objet, mais elle commande la mise en oeuvre de ses prérogatives comme de celles des copropriétaires pris individuellement²⁴⁵. Elle régit ainsi les rapports entre le groupe et l'individu et en « garantit l'équilibre »²⁴⁶.

51. La relégation des intérêts particuliers des copropriétaires justifiée par la poursuite d'un intérêt commun. - Un auteur analyse l'obligation de conserver l'immeuble comme la protection de l'investissement réalisé par les copropriétaires lors de l'acquisition du lot²⁴⁷. Cette formule semble donner l'avantage à la protection de l'intérêt individuel, ce qui n'est pas le cas. Néanmoins, si le syndicat n'a pas pour objet de maintenir l'état des parties privatives, la limite de son pouvoir normatif et d'administration ne résidant que dans

l'appréhender de façon globale et abstraite. (...) Cela révèle la nature profonde de la destination de l'immeuble : dimension collective de la copropriété, expression de la communauté que matérialise l'immeuble en copropriété, « traduction, disait Henri (*nota* : SOULEAU), des intérêts de la communauté... » constituée par la copropriété. Elle est, de ce point de vue, un *facteur de cohésion* de la copropriété, par sa nature exclusive de toute discrimination. C'est précisément en cela qu'elle est un *instrument* - essentiel - de la copropriété, ce qui nous amène à envisager maintenant ses fonctions. (...) La destination de l'immeuble remplit, fondamentalement, une fonction de sauvegarde de *l'équilibre de la copropriété*, donnée essentielle rappelée tout à l'heure par M. le conseiller Capoulade. Elle assure une fonction d'équilibrage - il s'agit plus d'équilibre que de stabilité, puisque l'on a vu que la notion a vocation à l'évolution - équilibrage des relations dans la copropriété. La fonction est *politique*, en ce qu'elle assigne une orientation à la vie de la copropriété, pouvant prendre en compte une préoccupation plus large d'amélioration du parc immobilier, voire des soucis plus conjoncturels. » (J.-L. AUBERT, *précit.*).

²⁴⁴ Comme le note Monsieur Jean-Marc ROUX : l'affectation des biens syndicaux est identique dans toutes les copropriétés, quelle que soit la destination particulière de chaque immeuble (résidence à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation, résidence retraite, centre commercial, bureaux, etc.), *in* « Le patrimoine du syndicat des copropriétaires », *Droit et pat.*, juill.-août 2004.

²⁴⁵ Le droit belge prévoit que ces éléments peuvent être contractualisés au sein d'un règlement d'ordre intérieur – qui complète l'acte de base (équivalent de l'état descriptif en France) et le règlement de copropriété. En ce sens, « Le règlement d'ordre intérieur a pour objet de définir les détails de la vie en commun. Son contenu n'est pas déterminé par la loi et dépend des circonstances particulières à l'immeuble, à sa nature et à sa situation. Il y sera prévu, par exemple, la manière dont les fenêtres doivent être garnies, les règles à suivre en cas de déménagement, l'utilisation de certains espaces communs et toutes les conditions à remplir au quotidien par les occupants », *in* L. BARNICH et M. VAN MOLLE (ss la dir.), *précit.*, p. 42.

²⁴⁶ FL. BAYARD-JAMMES, thèse, *précit.*, p. 280.

²⁴⁷ J.-M. LE MASSON, « La conservation de l'immeuble en copropriété », *IRC* juill. 2012, n° 515.

la protection de l'usage des parties communes²⁴⁸, les parties communes ont bien pour affectation de permettre aux copropriétaires de jouir de leurs biens divis ; Ainsi, pour préserver les parties communes le syndicat pourra imposer, si les circonstances l'exigent, des travaux dans les parties privatives²⁴⁹, ou définir la manière de réaliser certains travaux privatifs²⁵⁰. L'intérêt commun s'impose à l'intérêt individuel. Le statut réalise en effet, comme le remarquent Messieurs P. CAPOULADE et R. COMMAGNAC « un équilibre entre le caractère réel des droits individuels et les nécessités inhérentes à l'exercice collectif de ces droits »²⁵¹. Cet équilibre se manifeste dans de nombreux domaines dont celui de l'affectation des lots puisque la loi autorise les clauses des règlements de copropriété à imposer une destination stricte à l'immeuble par l'adoption, par exemple, de la clause dite d'habitation bourgeoise exclusive qui interdit tout autre usage que celui de l'habitation. Un copropriétaire ne pourra alors contrevenir à cette règle et affecter son lot à une activité commerciale sans obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale afin de préserver l'harmonie commune. Cette clause peut également avoir un impact indirect sur la location, interdisant la pratique de la location meublée de courte durée²⁵², qui se développe intensément ces dernières années, lorsque celle-ci est considérée comme une activité commerciale. Cette clause restreint également les droits des locataires bénéficiant d'un bail ne leur interdisant pas de sous-louer. Elle peut même empêcher la pratique d'un culte dès lors que celui-ci créé des nuisances permanentes par « des allées et venues de nombreux fidèles à des heures matinales ou tardives [...] et d'un « nombre élevé de personnes »²⁵³.

²⁴⁸ En ce sens, R. BOFFA, *La destination de la chose*, thèse, Defrénois, 2008 : L'auteur constate que « cette propriété s'exerce en concurrence avec autrui, ce qui limite inévitablement les prérogatives de chacun ». Cette restriction peut aller jusqu'à imposer des limites à la liberté pour un copropriétaire de disposer de son lot, v° H. SOULEAU, « *Le droit de disposer d'un lot dans un immeuble en copropriété* », in Études offertes à J. FLOUR, *Lextenso* 1979, p. 409 ; V° également P. CAPOULADE, « Destination de l'immeuble et restructuration des lots et des syndicats », in *La destination de l'immeuble en copropriété*, *RDI* 1995, p. 449.

²⁴⁹ Art. 8-2 al. 2 et 3 de la loi de 1965 ; V° P. CAPOULADE, « Les travaux communs », *IRC*, oct. 2000, p. 16 ; Ch. ATIAS, « Erreur à éviter : Les travaux collectifs affectant les locaux privés », *IRC* 2004, p. 20 ; J.-M. ROUX, « Les travaux d'intérêt collectif en copropriété immobilière », *IRC*, nov. 2013, p. 9.

²⁵⁰ Par exemple par la prescription de matériaux ou de couleurs de peinture des parties privatives de façade V° Civ. 3^e, 7 nov. 1978 : *Gaz. Pal.* 1979, 1, somm. p. 20 ; CA Paris, 2 octobre 1996 ; *Loyers et copr.* 1996, comm. 484.

²⁵¹ P. CAPOULAGE et COMMAGNAC, « Le statut de la copropriété », *REDI*, 1967, n° 24, p. 1356.

²⁵² V° pour une étude sur le sujet : P. BURDY-CLEMENT, « Location touristique temporaire et copropriété : le phénomène Airbnb », *IRC* juill-août 2018, p. 9.

²⁵³ Civ. 3^e, 16 sept. 2015, n° 14-14.518 : *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2015, comm. 238, G VIGNERON.

La Cour de Cassation a en effet considéré que la liberté religieuse, aussi fondamentale soit-elle, ne peut avoir pour effet de rendre licites les violations d'un règlement de copropriété²⁵⁴. La destination de l'immeuble impose donc un véritable contrôle par le syndicat de copropriétaires sur la destination des parties privatives et écarte d'emblée l'idée que l'intérêt particulier des copropriétaires puisse primer sur l'intérêt commun²⁵⁵ tant la restriction qu'elle impose est à la fois large dans son domaine d'application et importante dans ses conséquences²⁵⁶. Il suffit également de constater qu'un copropriétaire peut demander la nullité d'une assemblée générale sans justifier de grief personnel. Son intérêt propre n'importe pas, il agit dans l'intérêt commun²⁵⁷. Néanmoins, le copropriétaire se voit refuser par la jurisprudence d'agir en justice contre le tiers portant atteinte aux parties communes, malgré l'article 15 de la loi de 1965 l'autorisant à exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, pourtant composé d'une quote-part de partie commune. Dans cette situation seul le syndicat peut agir²⁵⁸ en qualité de représentant de l'intérêt commun des copropriétaires. Un auteur relève à ce propos que la propriété composant le lot du copropriétaire est neutralisée²⁵⁹. Son intérêt à agir disparaît et seul compte alors le

²⁵⁴ Civ. 3^e, 8 juin 2006, n° 05-14.774 : *Bull. civ.* III, n° 140 ; *Administrer nov.* 2006, p. 393 ; *AJDI* 2007, 311, obs. P. CAPOULADE ; *D.* 2006. 2887, note Ch. ATIAS ; *RTD civ.* 2005, p. 722, obs. J.-P. MARGUÉNAUD ; Civ. 3^e, 18 déc. 2002, n° 01-00.519 : *Bull. civ.* III, n° 262 ; *AJDI* 2003, p. 182, obs. Y. ROUQUET ; *AJDI* 2003, p. 182, obs. O. GUÉRIN ; *RTD Civ.* 2003, p. 575, obs. R. LIBCHABER ; *RTD Civ.* 2003, p. 383, obs. P. MARGUÉNAUD ; *D.* 2004, p. 844, obs. N. DAMAS ; *RTD Civ.* 2003, p. 290, obs. J. MESTRE et B. FAGES ; V° sur ce sujet : P. BAUDOUIN, « Le droit de la liberté religieuse à l'épreuve de la copropriété », *Rev. Habitat nov.* 2012, p. 26 et C. BIGUENET-MAUREL, « Droit de la copropriété et pratique d'une religion : un mariage difficile », *AJDI* 2005, p. 560 ; Ch. JAMIN, « Le Grand Inquisiteur à la Cour de cassation », *AJDA* 2018, p. 393.

²⁵⁵ La clause, justifiée par la destination de l'immeuble, interdisant l'apposition de plaques en façade ne peut ainsi être contredite par une décision de l'assemblée générale : Civ. 3^e, 16 janv. 1991, n° 89-13.610 : *D.* 1992, p. 131, Cl. GIVERDON.

²⁵⁶ V° en ce sens, Fl. MASSON, *La propriété commune*, thèse, Paris I, 2016 p. 224 et s. ; S. GUINCHARD, thèse, *précit.*, n° 97 et s.

²⁵⁷ Civ. 3^e, 4 février 1987, n° 85-15.284 : *D.* 1988, p. 140 ; Civ. 3^e, 7 octobre 2009, n° 08-17.798 : *Bull. civ.* III, n° 215 ; *Loyers et copr.* p. 2010, n. 22, obs. G. VIGNERON ; Civ. 3^e, 13 décembre 2011, n° 11-10.036 : *Loyers et copr.* p. 2012, n. 52, obs. G. VIGNERON ; *LEDIU* févr. 2012, p. 4, obs. J.-M. ROUX ; Civ. 3^e, 13 décembre 2011, n° 11-10.043.

²⁵⁸ Civ. 3^e, 27 février 2002, n° 00-13.907 : *Bull. civ.* III, n° 52 ; *AJDI* 2002, p. 775, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 22 sept. 2004, n° 03-12.066 : *Bull. civ.* III, n° 155 ; *AJDI* 2005, p. 141, obs. Cl. GIVERDON ; *JCP G* 2005, p. 436, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; Civ. 3^e, 13 septembre 2006, n° 05-14.478 ; Civ. 3^e, 6 décembre 2006, n° 05-17.908 : *Loyers et copr.* 2007, p. 35, obs. G. VIGNERON.

²⁵⁹ Ch. ATIAS, « Le sort réservé à l'intérêt individuel du copropriétaire », *Ann. loyers* 2012, p. 1034.

groupement dont la personnification a été analysée comme « l'une des manifestations les plus évidentes de la prise en considération de l'intérêt collectif au sein de la copropriété »²⁶⁰. Notons enfin que pourra être prononcée la nullité de l'assemblée générale par l'application de la théorie de l'abus de droit²⁶¹ et la qualification de l'abus de majorité²⁶², ou d'abus de

²⁶⁰ Ch. LARROUMET, « L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis », *JCP G* 1976, I, doct. 2812.

²⁶¹ Portée par JOSSERAND, cette théorie semble avoir particulièrement porté ses fruits en matière de propriété collective afin de tempérer la puissance de l'individu au profit des « communistes ». Si elle est une réelle source d'inspiration elle n'en demeure pas moins étrangère au fonctionnement du syndicat des copropriétaires qui est régi par la technique des pouvoirs et non par la mise en œuvre de droits subjectifs. Matière dans laquelle la propriété collective n'est pas tout à fait reçue non plus puisque la propriété est partagée bien que partiellement indivise. L'auteur notait toutefois une réalité pertinente et révélatrice à propos de la propriété collective et qui trouve un écho important en droit de la copropriété : « La copropriété est l'exemple le plus typique de cette adaptation de l'intérêt légitime à un idéal collectif. Il se dégage de la communauté de tenure une communauté de but et d'utilisation qui vient limiter à la fois et harmoniser le pouvoir d'action des communistes ; la chose qui appartient à plusieurs personnes, avec ou sans indivision peut être utilisée par chacun des copropriétaires, mais à la condition que soit respectée sa commune destination, telle qu'elle est fixée par la loi, par l'usage ou par la convention, et qu'il ne soit pas porté atteinte aux droits égaux des autres communistes », L. JOSSERAND, *De l'esprit des droits et de leur relativité, Théorie dite de l'abus des droits*, Dalloz, rééd., 2006, p. 41.

²⁶² CA Paris, pôle 4, 2e ch., 16 déc. 2015, n° 13/19621 : *JurisData* n° 2015-028451 : « Il y a en principe abus de majorité ou excès de pouvoir, lorsque la majorité use de ses droits sans profit pour elle-même dans l'intention de nuire ou, à tout le moins dans un but autre que l'intérêt commun de la copropriété » ; CA Grenoble, 6 nov. 2012, n° 11/00483 : *JurisData* n° 2012-035335 : « Une assemblée générale de copropriété peut être annulée en invoquant un abus de majorité qui consiste soit à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif ou dans un intérêt qui lui est contraire, soit dans un intérêt personnel, soit dans l'intérêt exclusif du groupe majoritaire au détriment du groupe minoritaire soit en rompant l'équilibre entre les copropriétaires soit avec l'intention de nuire. » ; V° également en ce sens : Civ. 3^e, 19 nov. 1997, n° 95-20.078 : *RDI* 1998, p. 139, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 17 déc. 2014, n° 13-25.134 : *Bull. civ.* III, n° 168 ; *JCP G* 2015, 546, H. PÉRINET-MARQUET ; Civ. 3^e, 11 mai 2006, n° 05-10.924 : *Bull. civ.* III, n° 120 ; *D.* 2006, p. 2373, note Ch. ATIAS ; CA Paris, 19^e ch. B, 27 nov. 1991 : *D.* 1992, 61 ; De nombreux articles ont pu être écrit sur la question, v° par ex. G. GIL, « Les abus en assemblée générale », *IRC* avr. 2011, p. 21 ; M.-Fr RITSCHY, « L'abus de majorité dans le droit de la copropriété », 1996, p. 16.

minorité²⁶³ qui est en fait un cas de détournement ou d'abus²⁶⁴ de pouvoir²⁶⁵. Cette nullité pourra entraîner au surplus la sanction des copropriétaires ayant abusé de leur droit de vote, en n'ayant pas poursuivi l'intérêt du syndicat, peu important que l'intérêt poursuivi nuise ou favorise un copropriétaire en particulier. Dans le même esprit, pour éviter ce genre d'abus²⁶⁶, malgré l'effet de blocage que cela peut engendrer lorsque le syndicat n'est composé que de deux membres, le copropriétaire disposant de plus de la moitié des voix, verra son pouvoir limité au cours de l'assemblée générale et le nombre de ses voix réduit à la somme des voix

²⁶³ CA Paris, 23^e sect., ch. A, 8 avr. 1998 : *Loyers et copr.* déc. 1998, n° 310, obs. G. VIGNERON ; TGI Paris, 1^{er} mars 1974 : *AJPI* 1974, p. 811, note J.-R. BOUYEURE. V° sur la question de l'abus de minorité : J.-M. LE MASSON, « La responsabilité des copropriétaires en raison de leur vote », *Administrer* nov. 1997, p. 30 ; F. BÉRENGER, « L'abus de minorité en copropriété », *Administrer* oct. 2010, p. 36.

²⁶⁴ Le défaut de pouvoir pourrait être caractérisé par exemple si l'assemblée générale votait une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Le détournement de pouvoir sera caractérisé lorsqu'un groupe minoritaire utilise les pouvoirs de votes dans son intérêt propre au détriment de l'intérêt collectif (par exemple en empêchant la réalisation de travaux permettant la sauvegarde de l'immeuble pour racheter par suite les lots à moindre coût). Quant à l'abus de pouvoir il pourrait être caractérisé à chaque fois que l'assemblée générale adopte une résolution en dehors de l'objet du syndicat de copropriétaires (c'est le cas si elle prend une décision relative aux parties privatives et non aux parties communes). Dans tous les cas le juge, qui ne distingue pas ces situations, ne pourra que constater l'irrégularité de la décision et en prononcer la nullité mais ne pourra en aucun cas se substituer à l'assemblée générale, souveraine en la matière, et réformer la décision. Un auteur propose toutefois d'accroître les pouvoirs du juge afin de lui permettre, comme en matière de répartition de charge, de prendre la décision adéquate en lieu et place de l'assemblée sur certains sujets tels que la scission de copropriété : V° J. LAFOND, « Le refus de faire droit à la demande de scission de copropriété », *Loyers et copr.* juill. 2018, étude 8 ; La Belgique applique ce système en cas d'abus de minorité : « lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise » (Art. 577-9, §7, C. Civ.) ; C'est également le cas de l'Espagne dont la législation permet aux copropriétaires représentant au moins le quart du total des voix de saisir le juge pour faire constater que la décision majoritaire leur porte gravement préjudice. Le juge pourra alors prendre la décision à la place de l'assemblée générale de la même manière qu'il le pourra, dans un délai de 20 jours et en équité, lorsque l'assemblée n'arrive à prendre une décision à la majorité requise après deux convocations. La décision du juge est alors insusceptible d'appel (Art. 17, 2 et 3, L. 49/1960 du 23 juillet 1960 relative à la copropriété).

²⁶⁵ La prérogative du copropriétaire peut en effet être qualifiée de pouvoir, et non de droit subjectif, dans la mesure où son droit est finalisé à la poursuite d'un intérêt collectif qui est au moins partiellement distinct de son intérêt propre. Il est l'expression du dénominateur commun qui lie les copropriétaires du fait de la collectivité instituée de plein droit et organisée par les actes du syndicat. Ce n'est ainsi pas l'exercice de son droit de propriété qui fait l'objet d'un contrôle mais l'exercice de son pouvoir de voter. V° en ce sens, dans son ensemble, E. GAILLARD, *Le pouvoir*, thèse, Economica, 1985 ; L'analyse de la jurisprudence citée précédemment permet de confirmer l'analyse de l'auteur.

²⁶⁶ En ce sens : *JO Sénat*, Débats, 20 déc. 1966, p. 2592 ; V° également J.-M. ROUX, « Réduction des voix du copropriétaire majoritaire et fraude à la loi », *JCP N*, n° 8, 22 fév. 2013, 1034.

des autres copropriétaires selon l'article 22 de la loi de 1965²⁶⁷. La loi ELAN devrait renforcer encore d'avantage ce mouvement puisqu'au terme d'un rapport sur le projet, il est envisagé de « limiter la primauté des intérêts personnels sur l'intérêt de la copropriété »²⁶⁸. Le droit de propriété est ainsi limité d'abord par la protection de l'intérêt général résultant en grande partie de la volonté du législateur, parfois de la jurisprudence, ensuite par la poursuite d'un intérêt commun aux copropriétaires de l'immeuble et concordant avec la destination décidée conventionnellement de l'immeuble. La première limite est involontaire et ne relève pas du groupement, la seconde est volontaire et concorde avec la norme commune du groupement sous laquelle les copropriétaires se placent.

52. Conclusion de la section. L'ambivalence de l'intérêt du syndicat de copropriétaires repose sur celle du droit de propriété. Cette dualité est mise en exergue par l'oscillation entre prise en compte des droits réels des propriétaires et l'intérêt porté par le législateur à l'immeuble objet de propriété, particulièrement en tant qu'habitat collectif, la composition même du lot faisant apparaître le compromis entre l'individuel, le collectif²⁶⁹ et le général. Il est toutefois possible de dépasser cette confusion dès lors que l'on distingue les limites propres au droit de propriété lui-même et de caractériser l'intérêt du groupement au regard de celui des membres qui le composent. La propriété du copropriétaire est ainsi contrainte par l'intérêt général qui lui attribue une fonction sociale²⁷⁰ afin de protéger tantôt

²⁶⁷ Une exception notable existe et bénéficie, aux termes de l'article L. 443-15 du CCH aux organismes d'habitations à loyer modéré vendeur. La mesure a été jugée constitutionnelle : C. Constit., 11 juill. 2014, n° 2014-409-QPC.

²⁶⁸ R. LIOGER et Ch. DUBOS, Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, n° 971, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 mai 2018, p. 885, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/rapports/r0971.pdf> ; En ce sens le gouvernement fait preuve de cohérence avec la réforme envisagée du droit des sociétés (au sein du projet de loi PACTE, *précit.*). Néanmoins, si aujourd'hui, comme nous l'avons démontré, la limite est extérieure au droit lui-même et vient limiter son exercice dans un intérêt légitime comme l'avait affirmé SALEILLES, l'intégration de la limite dans le droit lui-même, revient à nier l'existence du « droit individuel ». Le droit n'est plus subjectif et limité par l'intérêt général, il est social. La différence est de taille car dans le premier cas le droit peut être exercé égoïstement à condition de ne pas nuire à autrui. Dans le second le droit doit être exercé de manière altruiste, dans l'intérêt de tous.

²⁶⁹ R. MARTIN, « Copropriété dualiste ou copropriété unitaire (Étude comparative franco-suisse) », *Ann. loyers* 1990, p. 1043.

²⁷⁰ Cette fonction de la propriété pourrait être encore accrue par la Loi ELAN qui prévoit le renforcement de l'encadrement des locations touristiques en zone tendue (art. 51), de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne, avec l'obligation pour le syndic de signaler au procureur de la République les

le droit subjectif du propriétaire, tantôt les droits des tiers, notamment occupant l'immeuble ou créanciers du groupement. Il ne s'agit donc pas en soi de la négation du droit de propriété mais la reconnaissance de sa fonction sociale. Dans le cadre de la structure de gestion qu'est le syndicat, la recherche d'un but « légitime » particulier²⁷¹ n'est que la traduction du droit de propriété qui l'a institué. Il ne se confond donc pas avec l'intérêt du groupement lui-même.

Ainsi, le syndicat est un groupement constitué afin d'assurer et de faciliter l'exercice du droit de propriété d'une collectivité sur un même objet par la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, selon les modalités que définit la destination de l'immeuble. Ce but justifie les limites apportées, une nouvelle fois, au droit de propriété des copropriétaires. En le poursuivant, les copropriétaires limitent la puissance de leur droit et son exercice individuel, ce qui leur permet, non contradictoirement, de le garantir.

Cette unité du but que poursuit le syndicat peut être vérifiée par l'étude du patrimoine du syndicat qui consiste en l'affectation de biens à la réalisation du but commun. Cette affectation commande l'application du statut. Elle est le reflet de la cause du groupement, de l'intérêt unique et commun des membres du groupement.

faits qui sont susceptibles de constituer une infraction mais en dispense le syndic bénévole et coopératif ce qui n'a aucun sens (art. 56 et s.), l'obligation de principe d'installer une ligne de communication électronique à très haut débit (art. 63 quater), mais aussi prévoyait de permettre au titulaire du bail réel solidaire de siéger à l'assemblée générale et même de voter toutes les décisions prises en application des *d* et *n* de l'article 25 et des *a* et *b* de l'article 26 (art. 59 bis - cet amendement a été abandonné dans la version finale du texte approuvée par le Sénat), <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html> ; Des associations proposent également des mesures qui finalisent l'exercice du droit de propriété et impactent la propriété. Il s'agit principalement de la volonté d'abaisser les règles de majorité en vue du changement de destination des lots en lot d'habitation afin de créer du logement : V° par ex., Mairie de Paris, Contribution pour la conférence de consensus sur le logement, p. 3, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/Contribution_Ville_de_Paris.pdf ; Ou de présumer l'autorisation « sauf décision contraire » : V° Fondation Concorde, Contribution pour la conférence de consensus sur le logement, p. 9, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/contribution_fondation_concorde.pdf.

²⁷¹ Nous verrons que cette appréhension sociale du droit de propriété n'est pas, pour autant, sa négation et n'est pas incompatible avec la nature contractuelle du syndicat que nous proposons de retenir. V° § 79 et s.

Section II. L'affectation de biens communs comme critère de détermination de l'application du statut

53. Contrairement à la société, l'existence du patrimoine du syndicat de copropriétaires a pu interroger, bien qu'il ait la capacité juridique d'en détenir un. Le législateur en systématisant le compte séparé et en instituant le fonds de travaux a, apparemment modifié cet état²⁷², ou en tout cas levé certains doutes. De manière générale les auteurs retiennent que le syndicat a un patrimoine propre. Il semble possible de préciser que le syndicat a un patrimoine propre affecté (I) pouvant faire l'objet d'un renforcement (II). Dans les deux cas l'affectation résulte, comme nous le verrons, d'une affectation conventionnelle²⁷³ et c'est cette affectation tout à fait spécifique qui commande l'application du statut de la copropriété des immeubles bâtis.

I. La poursuite de l'intérêt commun par une double affectation

54. Si le législateur de 1965 a doté le syndicat de copropriétaires d'une capacité patrimoniale, la nature du patrimoine du groupement n'est pas immédiatement perceptible parce qu'il comporte une certaine confusion avec celui des copropriétaires. Nous verrons toutefois qu'il est possible de distinguer les deux et d'expliquer le lien qui les unit car le syndicat a pour principale mission d'administrer la propriété indivise des membres du groupement affecté à la poursuite du but commun (A). Il dispose pour réaliser son objet d'un patrimoine d'affectation (B). C'est cette double affectation qui commande l'application du statut.

²⁷² Le projet du GRECCO intègre cette donnée dans son projet (art. 18), mais la question de la nature de ce patrimoine, même en cas d'adoption du projet, restera posée.

²⁷³ V° § 67 et suivants et § 81 et s., sur l'organisation conventionnelle de l'affectation.

A. L'affectation des parties communes à la réalisation du but du groupement

55. L'immeuble, propriété des membres du groupement. - L'immeuble en copropriété fait l'objet d'une division en parties privatives et parties indivises toutes deux impérativement réunies²⁷⁴, par fraction, dans un lot de copropriété²⁷⁵. Cette réunion, formant une unité au sein du lot de copropriété, qui, d'après certains auteurs, « constitue l'une des caractéristiques majeures du régime de la copropriété immobilière »²⁷⁶, notamment par l'affectation aux copropriétaires d'une quote-part de parties communes afférente à chaque lot qui est intangible²⁷⁷. La copropriété ne peut donc être caractérisée sans l'appropriation par les copropriétaires des parties communes qui sont, à travers le lot, liées à leur propriété divise au sein de l'immeuble. Ainsi, un lot composé d'une seule partie privative, celle-ci n'étant pas caractérisée par une jouissance exclusive²⁷⁸, ou d'une seule quote-part de parties

²⁷⁴ Civ. 3^e, 19 janv. 1977, n° 75-11.990 : *Bull. civ.* III, n° 32 ; Civ. 3^e, 31 janv. 2007, n° 06-12.404 : *Bull. civ.* III, n° 14 ; *AJDI* 2007, p. 484, obs. P. CAPOULADE.

²⁷⁵ Pour une étude détaillée sur le lot de copropriété, V° Fl. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, thèse, LGDJ, 2003 ; V° également Y. PAQUET, *Le lot de copropriété, entre complexité et illusion, Analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, thèse, Grenoble, 2016 ; V° également P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, n° 221 et s. ; W. DROSS, *Droit civil. Les choses., précit.*, n° 210 et s. ; V° sur la qualification de la nature du lot et la conception que l'on peut en retenir, § 92.

²⁷⁶ Ch. ATIAS, *Rep. droit imm.*, Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis, n° 126.

²⁷⁷ Civ. 3^e, 6 mars 1991, n° 89-16.943 : *Bull. civ.* III, n° 82 ; *D.* 1992, p. 134, obs. J.-R. BOUYEURE.

²⁷⁸ Civ. 3^e, 6 nov. 2002, n° 01-03.436 : *précit.* ; Civ. 3^e, 24 oct. 2007, n° 06-19.260 : *Bull. civ.* III, n° 183 ; Civ. 3^e, 27 mars 2008, n° 07-11.801 : *AJDI* 2009, p. 35, obs. D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 2 déc. 2009, n° 08-20.310 : *Bull. civ.* n° 266 ; *RDI* 2010, p. 315, obs. J.-L. BERGEL ; Civ. 3^e, 4 nov. 2014, n° 13-22.243 : *AJDI* 2015, p. 289, obs. N. LE RUDULIER ; V° également Civ. 3^e, 16 sept. 2015, n° 14-20.137 : *Bull. civ.* III, n° 125 ; *Defrénois* 30 nov. 2015, p. 1174, obs. L. TRANCHANT ; Ainsi, si le lot de copropriété peut faire l'objet d'un démembrement, sa constitution ne peut être fondée elle-même sur une propriété démembrée (ou par une servitude selon la qualification retenue mais que la Cour exclut), le droit de jouissance étant un droit *propter rem* attaché au lot. V° Ch. GIJSBERS, *Sûretés réelles et droit des biens*, thèse, Economina, 2015, n° 258, spéc. p. 247 ; V° également en ce sens : Civ. 3^e, 7 juin 2018, n° 17-17.240 : « Mais attendu qu'est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot ; que la cour d'appel a retenu que les droits litigieux, qui avaient été établis en faveur des autres lots de copropriété et constituaient une charge imposée à certains lots, pour l'usage et l'utilité des autres lots appartenant à d'autres propriétaires, étaient des droits réels *sui generis* trouvant leur source dans le règlement de copropriété et que les parties avaient ainsi exprimé leur volonté de créer des droits et obligations attachés aux lots des copropriétaires ; qu'il en résulte que ces droits sont perpétuels ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié » ; *D.* 2018, p. 1577, note Fl. MASSON ; *LEDIU* juill. 2018, p. 3, G. GIL ; *Loyers et copr.* juill. 2018, comm. 182, obs. Ch. COUTANT-LAPALUS ; *D. act.* 19 juin 2018, obs N. KILGUS ; *RDI* 2018, p. 448, obs. J.-L. BERGEL ; Le concept avait été suggéré par le Pr. ATIAS avant

communes, ne saurait exister et serait frappé de nullité²⁷⁹, celle-ci venant sanctionner l'inexistence du lot. Peu importe en revanche que la propriété privative repose sur une partie non encore construite, le lot transitoire constitué d'un droit de construire étant parfaitement valable.

56. La division de l'immeuble des copropriétaires en parties communes et parties privatives. - Si la copropriété est instaurée par l'appropriation totale de l'immeuble par une pluralité de copropriétaires et par le lien intangible instauré entre les droits de propriété divise et indivise, encore faut-il pouvoir distinguer les parties privatives des parties communes afin de la caractériser, ce qui suppose que le lien intangible ne soit pas trop tangible ! Cette distinction est fondamentale dans l'identification du champ d'action du syndicat de copropriétaires et par là-même de celui du syndic de copropriété. Le critère distinctif de principe entre ces parties est celui de l'usage, aux termes des articles 2 et 3 de la loi de 1965. C'est la fonction du bien qui détermine sa qualification. Ainsi, une partie affectée à l'usage exclusif d'un seul titulaire de lot est en principe

sa consécration par la Cour : Ch. ATIAS, « Propriété indivise et usage privatif : terrasses et terrains privés en copropriété immobilière », *JCP N* 1987, I, p. 353 ; V° également sur les doutes formés au regard de la première jurisprudence sur la qualification de droit réel perpétuel *sui generis*, B. KAN-BALIVET, « La nature juridique du droit de jouissance exclusif sur les parties communes », *Defrénois* 30 sept. 2008, p. 1765. V° également sur le débat autour de la notion, J. BOFFA, « La nature juridique du droit de jouissance exclusive sur les parties communes », *LPA* 10 nov. 2010, p. 3 : l'auteur y voit une régression féodale qui « porte atteinte au cœur même de la copropriété ». Une telle qualification nuit évidemment à la cohérence du statut actuel et à l'administration du syndicat. Il nous semble en revanche que cette institution permet au (co)-propriétaire de faire pleinement usage de son droit de copropriété. C'est toute la difficulté de l'appréhension de la copropriété faite à travers le « lot » ; Il faut par ailleurs rapprocher cet arrêt des arrêts très commentés « Maison de la Poésie 1 et 2 » des 31 oct. 2012 n° 11-16.304 et du 8 sept. 2016 n° 14-26.953 et de l'arrêt « ERDF » du 28 janv. 2015, n° 14-10.013 en ce qu'ils différencient le régime du droit de jouissance exclusif du droit de jouissance spéciale qui ne peut être perpétuel. Pourtant le droit de jouissance exclusif peut porter, comme l'arrêt de 2018 le relève, sur la partie privative d'un lot qui n'est pas plus perpétuel qu'une fondation puisqu'il peut faire l'objet d'une division ou d'une réunion. Il peut également bénéficier à un tiers qui n'a aucune autre propriété sur l'immeuble (Civ. 3^e, 2 déc. 2009, n° 08-20.310 : *Bull. civ.* III, n° 266 – l'arrêt de 2018 vient ici contrarier la règle selon laquelle la jouissance exclusive est nécessairement rattaché à un lot ; Le GRECCO avait dans son projet retenu la définition traditionnelle à l'article 8 al. 2, en précisant son caractère accessoire). Il y a donc là une différence d'appréciation entre des situations similaires et une véritable incohérence dans la jurisprudence de la Cour et sans doute plus largement dans le statut de la copropriété. Peut-être ce dernier arrêt marque-t-il l'infléchissement de la position de la Cour de cassation et la reconnaissance de la possibilité de créer un droit réel de jouissance spécial perpétuel *sui generis*, ou une évolution à venir de la conception du lot...

²⁷⁹ Civ. 3^e, 8 avr. 1970 : *précit.* ; Civ. 3^e, 29 nov. 1972, n° 71-12.576 : *Bull. civ.* III, n° 643.

privative²⁸⁰. À l'inverse, une partie de l'immeuble affectée à l'usage ou utile à tous les titulaires de lots ou plusieurs d'entre eux est commune²⁸¹. Peu importe que la partie soit utilisée de manière effective par l'ensemble des copropriétaires dès lors qu'elle peut leur être utile²⁸², le degré d'utilité n'ayant d'incidence que sur le degré de participation aux charges communes selon l'article 10 de la loi de 1965.

Il faut cependant nuancer cette définition puisqu'il est possible que certaines parties communes ne soient utiles qu'à certains titulaires de lots. Dans ce cas, celles-ci peuvent être spécialement affectées et non nécessairement spécialement appropriés, conformément à l'article 3 de la loi de 1965, à l'usage de certains copropriétaires – il en va ainsi, par exemple, d'un ascenseur ou d'un escalier. Cette qualification ne fait pourtant pas perdre la qualification de commune à la partie de l'immeuble concernée, notamment parce qu'elle assure tout autant une jouissance privative qu'une utilité commune²⁸³. En effet, en ce cas, les charges d'entretien ne devront pas être affectées à tous mais seulement à ceux à qui elle bénéficie²⁸⁴, ce qui aura pour conséquence de permettre une spécialisation des modalités d'administration de celle-ci. Un copropriétaire pour lequel une partie n'aurait aucune utilité, effective ou potentielle, mais qui paierait des charges relatives à celle-ci pourrait demander à ce que soit déclarée nulle la répartition sur le fondement de l'article 10 de la loi de 1965. Pour autant, la partie resterait commune à tous, y compris à celui qui n'y a aucune utilité, la spécialité n'emportant de conséquence que sur les pouvoirs et obligations relatifs à cette partie et non sur la propriété, indivise, de celle-ci. La preuve en est avec la possibilité de créer une jouissance privative exclusive sur une partie commune, droit réel et perpétuel²⁸⁵, accessoire au lot principal, affectant celle-ci au bénéfice d'un seul titulaire de lot qui aura alors les mêmes charges sur cette partie que si elle lui était privative. Pourtant, bien qu'ainsi affectée, le copropriétaire bénéficiant de la jouissance exclusive ne pourra pas disposer de

²⁸⁰ Civ. 3^e, 18 mai 1989, n° 87-19.337 : *Bull. civ.* III, n° 113.

²⁸¹ CA Paris, 22 mai 1992 : *Loyers et copr.* 1992, n° 439.

²⁸² Civ. 1^{re}, 21 févr. 1962, n° 59-10.847 : *Bull. civ.* I, n° 119 ; Civ. 3^e, 6 nov. 1969, n° 67-13.817 : *Bull. civ.* III, n° 718 ; Civ. 3^e, 3 nov. 2009, n° 08-19.816.

²⁸³ C'est par exemple le cas de la terrasse qui constitue un agrément pour celui qui en bénéficie et une couverture étanche pour les autres.

²⁸⁴ Civ. 3^e, 27 juin 1972, n° 71-11.379 : *Bull. civ.* III, n° 426 ; *D.* 1973. 26 ; Civ. 3^e, 21 févr. 1978, n° 76-14.288 : *Bull. civ.* III, n° 89 ; *Rev. loyers* 1978, 271.

²⁸⁵ Civ. 3^e, 4 mars 1992, n° 90-13.145 : *Bull. civ.* III, n° 73 ; *RTD Civ.* 1993, p. 162, obs. Fr. ZENATI ; *Defrénois* 1992, art. 35349, n° 107, obs. H. SOULEAU ; *RDI* 1992, P. 240, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

cette partie comme d'une partie privative et ne pourra par exemple pas édifier un ouvrage sans l'autorisation de l'assemblée générale²⁸⁶. L'affectation de la partie de l'immeuble ne lui ôte pas son caractère commun et par conséquent n'institue pas d'indivision spéciale. Si le champ d'action du syndicat de copropriétaires est défini par la qualification de partie commune, les pouvoirs et devoirs des copropriétaires, sur les parties communes, sont définis au regard de l'utilité de celles-ci relativement à la partie privative intégrée à leur lot. On retrouve ici la définition de l'intérêt du groupement. Ainsi il convient de distinguer les parties communes dont l'usage est affecté à certains copropriétaires, selon l'article 3 de la loi de 1965 et les parties communes dont la propriété n'est divisée qu'entre certains copropriétaires, selon la possibilité offerte par l'article 4 de la loi de 1965. Dans le premier cas, les parties communes visées appartiennent à tous et l'article 24 consacre cette particularité en précisant qu'il peut être mis « à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement ». En outre l'article précise qu'« il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses ». Ces articles indiquent par conséquent que ces parties communes visées le sont par leur affectation, leur jouissance et leur administration, mais non par leur propriété. Le calcul de la quote-part dans les parties communes repose d'ailleurs simplement sur leur valeur relative à celle des parties privatives, ces valeurs résultant de la consistance, de la superficie et de la situation des parties privatives²⁸⁷ selon l'article 5 de la loi de 1965. Par conséquent, si un aménagement de ce principe peut être envisagé au regard de l'utilité des parties communes, entraînant une modification des pouvoirs et des devoirs des copropriétaires et légitimant l'organisation de règles d'administration spécifiques pour la gestion de ces parties communes, cela ne saurait faire disparaître le principe de l'appropriation collective de l'immeuble dans son ensemble, sauf si plusieurs bâtiments sont distincts et donnent lieu à l'institution de syndicats secondaires. Mais, même dans ce cas, la propriété du sol serait toujours homogène et commune à tous ce qui instituera de toute

²⁸⁶ Civ. 3^e, 19 janv. 1994, n° 91-20.050 : *Bull. civ.* III, n° 7 ; *RDI* 1994, p. 291, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

²⁸⁷ La situation dans l'immeuble de la portion de propriété divisée jouera ainsi un rôle dans l'évaluation de la quote-part et son orientation, son élévation, comme sa consistance seront des critères d'évaluation de la quote-part, ce qui est bien sans rapport avec la part de propriété indivise des parties communes.

manière une double répartition de la propriété commune. C'est la seule situation à laquelle devrait s'appliquer cette « sous-indivision »²⁸⁸, et encore la solution n'est pas toujours utile²⁸⁹ car il peut tout à fait être envisagé de créer des modalités de répartition des charges spéciales et de droit de vote afférant à ces parties spécialement affectées sans avoir à multiplier les divisions de la propriété. Et, dans tous les cas, il ne devrait jamais être possible d'attribuer une propriété indivise à certains propriétaires seulement pour des éléments d'équipements, l'institution d'une partie commune spéciale sur un ascenseur n'ayant aucun sens puisqu'elle superpose les indivisions au sein d'un même bâtiment dont les parties communes sont appropriées collectivement par les copropriétaires²⁹⁰.

57. Le patrimoine commun, un patrimoine d'affectation des membres. –

Nous l'avons vu les parties communes se définissent selon un critère d'utilité commune déterminé en fonction des parties privatives tant dans leur assiette que dans leur *quantum*. C'est afin de réaliser l'intérêt du syndicat que sont ainsi réparties les parties communes de l'immeuble. C'est le critère même de l'affectation. Il ne s'agit pas de considérer le patrimoine affecté comme apporté au syndicat mais bien comme celui des membres du syndicat. Il y a affectation, mais pas fractionnement du patrimoine ce qui constitue une technique particulière, et avant-gardiste pour l'époque, d'affectation intangible sans création d'un patrimoine distinct. Corrélativement, la propriété divisée est également affectée, à l'intérêt exclusif de son titulaire. Comme le notait Monsieur le Professeur S. GUINCHARD, « chaque copropriétaire est à la fois propriétaire exclusif de son appartement et copropriétaire des parties communes celles-ci étant affectées à l'usage commun des divers appartements ; et c'est cette affectation à un usage commun qui justifie l'indivision forcée et

²⁸⁸ L'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 ne vise que cette hypothèse : « Un seul état descriptif doit être établi lorsque plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments pouvant faire l'objet de copropriétés particulières sont édifiés sur un sol dont la propriété est placée globalement sous le régime de l'indivision forcée ». L'article précise utilement que la propriété du sol, même lorsque plusieurs syndicats secondaires sont formés, reste unitairement approprié par l'ensemble des copropriétaires du syndicat principal. Deux quotes-parts de parties communes sont alors intégrées au lot pour chacun : celle du sol donnant la part dans l'indivision générale, celle du bâtiment érigé sur le sol commun à tous donnant la part dans l'indivision spéciale.

²⁸⁹ À notre sens, l'utilité de ce système réside dans la possibilité de définir distinctement la destination de chaque bâtiment.

²⁹⁰ V° pour une étude plus détaillée sur l'affectation des parties communes et des éléments d'équipements, § 70 et s. et 82 et s.

l'impossibilité de se partager les parties communes (...) parce que les parties communes sont affectées à l'usage des parties privatives, en sont l'accessoire indispensable, elles seront soumises à un régime de copropriété, d'indivision forcée, qui s'exercera à côté du droit de propriété sur les parties privatives »²⁹¹. C'est pour cette raison, qu'en l'état, il n'est pas possible de considérer les biens affectés comme apportés au groupement, les parties privatives et communes sont et restent la propriété des membres du groupement. L'évolution de la titularité du droit permettrait toutefois plus de clarté et ne serait pas contraire à la lettre, ni à l'esprit, de l'article 1. Le statut ne s'en trouverait pas modifié. Le syndicat, entendu comme la collectivité des membres, serait alors propriétaire des parties communes sur lesquelles les copropriétaires auraient une quote-part exprimant leur droit indivis sur le patrimoine affecté. Les sommes affectées au paiement des charges, le fonds travaux et les droits réels que pourraient recevoir le syndicat formeraient un tout avec les parties communes, une universalité de droit.

Aujourd'hui le patrimoine d'affectation appartient finalement à un même titulaire mais selon deux modalités différentes : la collectivité des copropriétaires sous-jacente au groupement personnifié, et le groupement personnifié de l'indivision constitué par la collectivité des copropriétaires. Le syndicat administre un patrimoine collectivement affecté dont il n'est pas propriétaire²⁹² (les parties communes) et un autre qui lui est spécialement apporté pour réaliser son but²⁹³ (les sommes d'argent, le fonds de travaux, les droits qu'il acquière). Le syndicat a donc bien pour fonction d'entretenir et de préserver la propriété indivise des membres du groupement afin de leur assurer la jouissance de leur propriété divise, grâce aux fonds affectés par les copropriétaires à cette fin. L'intérêt du groupement est vérifié. Il fonde l'affectation des biens communs. Les droits du copropriétaire lui confèrent ainsi sur les parties communes des pouvoirs d'administration concurrents de ceux

²⁹¹ S. GUINCHARD, thèse, *précit.*, n° 76.

²⁹² La jurisprudence retient classiquement cette position ainsi que la doctrine, même si quelques arrêts isolés semblent audacieusement remettre en question cette définition : Civ. 2^e, 17 déc. 1997, n° 96-12.260 : *JCP G* 1998, I, 171, n° 13, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; Civ. 3^e, 11 mai 2000, n° 98-18.249 : *D.* 2001, S. C. 3581, obs. Ch. ATIAS ; Nous verrons toutefois que le syndicat n'est en fait pas distinct des copropriétaires pris collectivement et qu'il est alors possible d'affirmer que le syndicat est propriétaire des parties communes formant un patrimoine d'affectation.

²⁹³ V° § 41 et s. pour la définition du but du syndicat.

des autres copropriétaires, amputant leurs droits individuels²⁹⁴ d'une part de leur capacité d'exercice sur le bien. C'est ce qui explique la porosité certaine dans l'ordre interne et une certaine porosité dans l'ordre externe entre le patrimoine des copropriétaires et celui du syndicat. C'est ce qui explique aussi pourquoi la personnalité morale du syndicat a pu être qualifiée de « diaphane »²⁹⁵.

B. L'affectation d'un patrimoine au groupement pour la réalisation de son objet

58. Les sommes d'argent qui transitent par le patrimoine du syndicat de copropriétaires ne servent qu'à l'administration des parties communes qui appartiennent aux copropriétaires²⁹⁶ et sont donc utiles à satisfaire la réalisation de l'objet du syndicat et donc l'intérêt collectif des membres du groupement. C'est ce qui permet de caractériser la nature du patrimoine d'affectation²⁹⁷. Celui-ci reste toutefois un patrimoine imparfait dans la mesure où son autonomie ne peut-être pleinement caractérisée. C'est la conséquence de la dissociation entre l'objet véritable de l'affectation qui reste entre les mains des copropriétaires et le patrimoine du groupement employé pour assurer la réalisation du but de l'affectation des biens.

²⁹⁴ V° Fr. GIVORD, « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », in Mélanges P. VOIRIN, 1966, *LGDJ*, p. 262.

²⁹⁵ Ch. ATIAS, *Les biens*, 11^e éd., 2011, Litec, n° 429.

²⁹⁶ En ce sens un auteur remarque que si la personnalité civile attribuée au syndicat de copropriétaires lui permet de jouir d'un patrimoine elle n'offre paradoxalement « aucune contrepartie, aucun crédit ou aucun répondant financier, ne disposant en réalité pas de fonds propres garantis par des biens dont il serait propriétaire et qui seraient constitutifs de valeurs immobilisées », J.-M. GELINET, « Les rapports financiers entre un syndicat de copropriétaires et les tiers », *Administrer* 1996, p. 14.

²⁹⁷ V° par exemple sur le critère d'utilité comme caractéristique du patrimoine d'affectation : A.-L. THOMAT-RAYNAUD, *L'unité du patrimoine : essai critique*, t, Defrénois, 2007, p. 415 et s. ; L'auteur, qui se fonde notamment sur les théories développées dans leurs thèses par Messieurs les Professeurs S. GUINCHARD et G. WICKER, souligne tout la pertinence du critère d'utilité dans la reconnaissance de l'existence de patrimoine d'affectation, et par suite l'absence d'incompatibilité entre la pluralité de patrimoine au profit d'une seule et même personne (théorie consacrée depuis par le législateur avec la création de l'EIRL) ; Monsieur le Professeur S. GUINCHARD concluait ainsi sa thèse : « C'est précisément l'appartition d'une communauté d'intérêts, donc de l'idée de personne dans un domaine, celui du Droit des biens, que l'on conçoit trop souvent sous un angle exclusivement matérialiste qui constitue finalement l'aspect le plus intéressant de l'affectation. Elle montre qu'en dernière analyse le Droit est fait pour les personnes et non pour les biens », thèse, *précit.*, n° 425.

59. L'effet relatif du patrimoine dans l'ordre interne. - Les sommes détenues par le syndicat ne lui appartiennent pas. En effet, les provisions²⁹⁸ dont s'acquittent les copropriétaires au regard du budget prévisionnel voté lors de l'assemblée générale sont, à l'issue de la clôture de l'exercice, réparties entre chacun des copropriétaires en fonction des quotes-parts afférentes à chaque lot²⁹⁹. Les excédents seront ainsi inscrits au crédit du compte de chaque copropriétaire et serviront à payer les charges appelées lors de l'exercice suivant. Les insuffisances des charges seront également réparties entre chaque copropriétaire qui devra alors s'acquitter de la dette constatée à l'égard de l'indivision. Les avances concédées par les copropriétaires seront remboursées à ceux-ci. On comprend à travers cette simple analyse comptable que le patrimoine du syndicat de copropriétaires est ici un patrimoine spécialement affecté puisqu'il s'agit bien pour les copropriétaires de transférer des sommes d'argent permettant d'administrer le bien commun, support de l'intérêt collectif³⁰⁰. Contrairement à l'apport réalisé par un associé³⁰¹, la propriété des sommes acquittées par le copropriétaire n'est pas définitivement transférée au syndicat de

²⁹⁸ Il n'est pas inintéressant de souligner le terme de « provision » employé par le législateur car cette dette est bien provisoire et ne deviendra définitive qu'après l'acceptation des comptes, encore qu'elle soit susceptible de contestation. Ainsi, la provision est bien un mécanisme volontaire et collectif – puisque votée par l'assemblée générale - d'anticipation des dépenses à venir, et donc des dettes que le syndicat contractera. La provision pourrait ainsi être analysée, comme un auteur l'a proposé, de manière générale, comme la garantie de la créance certaine, liquide et exigible à venir du syndicat des copropriétaires, qui pourra faire l'objet d'un recouvrement efficace et anticipé grâce au bénéfice d'une action proche de celle du référé-provision. V° en ce sens, A. BOUJÉKA, *La provision : essai d'une théorie générale en droit français*, thèse, LGDJ, 2001, spéc. p. 314 et s.

²⁹⁹ Art. 8, décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

³⁰⁰ V° sur l'autonomie d'un patrimoine d'affectation d'indivision : F. DELHAY, *La nature juridique de l'indivision. Contribution à l'étude des rapports de la notion d'indivision avec les notions de société civile et de personnalité morale*, thèse, LGDJ, 1968, p. 377 et s.

³⁰¹ Dans ce cas il est toutefois possible d'analyser l'apport, qui est une affectation, comme le patrimoine collectif des membres. L'analyse est ancienne et avait été proposé, déjà, par PLANIOL (qui ne retenait pas le caractère « affecté » du patrimoine mais simplement la collectivisation de celui-ci : « L'idée de la personnalité fictive est une conception simple, mais superficielle, qui cache aux yeux la persistance jusqu'à nos jours de la propriété collective, à côté de la propriété individuelle. On s' imagine à tort que les sociétés modernes n'ont plus qu'une seule forme de propriété, celle que tout le monde connaît, la propriété d'un champ ou d'une maison appartenant à un particulier... ; sous le nom de personnes civiles, il faut donc entendre l'existence de biens collectifs à l'état de masses distinctes, soustraites au régime de la propriété individuelle. Par conséquent, les prétendues personnes n'en sont pas : ce sont des choses », in *Traité élémentaire de droit civil*, Pichon, 1900, n° 675.

copropriétaires bien qu'il soit titulaire d'un droit de créance sur les copropriétaires³⁰². Le patrimoine d'affectation du syndicat n'est donc pas autonome dans l'ordre interne, c'est-à-dire dans les rapports qu'il entretient avec ses membres pris individuellement. La comptabilité du syndicat n'a pour but que d'assurer un équilibre financier par le paiement des charges dont les copropriétaires s'acquittent selon la répartition établie par le règlement de copropriété et au regard du budget prévisionnel voté en assemblée générale. Cela ne revient pas à nier l'existence d'un patrimoine au syndicat mais simplement d'en considérer l'effet relatif dans l'ordre interne et le lien, intangible, entre les membres du groupement et le groupement lui-même.

L'existence d'un compte bancaire au nom du syndicat ne change rien à l'absence de patrimoine autonome du syndicat vis-à-vis des copropriétaires, une indivision – par exemple celle d'un couple marié - pouvant tout à fait bénéficier d'un compte bancaire sans pour autant disposer ni de la personnalité juridique, ni d'un patrimoine propre. C'est pourquoi, en cas de difficulté financière, le patrimoine personnel des copropriétaires peut être atteint par le syndicat afin de rétablir son équilibre financier. Ceci explique aussi pourquoi certains auteurs ont qualifié le patrimoine de la copropriété de patrimoine de transit³⁰³ ou de « patrimoine-relais, voire (de) simple compte collectif »³⁰⁴ puisque les sommes se retrouvent toujours, *in fine*, sur le compte des copropriétaires. C'est l'une des raisons expliquant également le principe, prévu à l'article 9 de l'arrêté du 14 mars 2005, qui interdit toute compensation entre les comptes des membres du groupement. La normalisation comptable engagée par la réforme de 2005³⁰⁵, instituant une comptabilité d'engagement, connaît d'ailleurs une limite relative aux emprunts et aux immobilisations. Il n'existe en effet pas de compte de classe 2 « immobilisation », comme au plan comptable général, dont il s'inspire³⁰⁶, la logique reposant sur la notion d'indivision et non de patrimoine propre

³⁰² L'annexe 2 du décret du 28 mars 2015 définit explicitement le rapport d'obligation de la sorte : « V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires) ».

³⁰³ N. LE RUDULIER, « Prescription acquisitive d'une partie privative par le syndicat des copropriétaires », *AJDI* 2016, p. 277 ; G. VIGNERON, *JCl. Copropriété, V° Syndicat des copropriétaires*, Fasc. 78, n° 37 ; LOMBOIS, « Commentaire de la loi du 10 juill. 1965 », *D.* 1966, p. 104.

³⁰⁴ Fr. TERRÉ et Ph. SIMLER, *Les biens*, Dalloz, 9^e éd., 2014, p. 556, n° 37.

³⁰⁵ Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

³⁰⁶ Les rubriques du document sont « décalquées » sur le plan comptable des entreprises : P. RIMBERT, « Rapport fait au nom de la commission de la production des échanges sur le projet de loi n° 2229 », enregistré

au syndicat.

Il faut enfin noter le cas trompeur des intérêts produits par les sommes détenues par le syndicat. En effet, bien que ces sommes ne lui appartiennent en principe pas, les éventuels intérêts produits par ce compte sont en revanche définitivement acquis au syndicat selon l'article 18-II de la loi de 1965. Ceci laisse à penser que le fruit de l'argent d'autrui serait appréhendé par le syndicat. Toutefois, le placement des fonds recueillis ne peut résulter que d'une décision prise par l'assemblée générale. Celle-ci peut donc décider de l'affectation des fonds³⁰⁷ et ainsi du choix du bénéficiaire des produits de ces sommes placées. Le sort des intérêts reste donc à la discrétion des copropriétaires et ne constituent pas une autonomie, contrairement au principe que semble établir l'article 18-II de la loi de 1965. L'administration fiscale ne s'y trompe d'ailleurs pas puisque les produits des placements effectués sont réputés être à la disposition des copropriétaires et sont imposés au nom de chacun des membres du syndicat en proportion de leurs droits dans la copropriété³⁰⁸. À ce titre, le syndicat est considéré comme un établissement payeur et un intermédiaire financier³⁰⁹, ce qui démontre bien que les sommes détenues par le syndicat ne lui appartiennent pas et ne sont détenues qu'à titre transitoire.

Cette situation justifie que le syndic soit investi d'un pouvoir assez important en matière de recouvrement de charges puisque dans le cas où un copropriétaire ne s'en acquitterait pas, il pourra mettre en œuvre au nom du syndicat les voies d'exécution forcée sans autorisation de l'assemblée générale, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot³¹⁰, nous y reviendrons. La Cour de cassation avait par ailleurs reconnu, avant l'adoption du contrat-type, que le syndic pouvait imputer directement au copropriétaire défaillant les frais de recouvrement et lui imposer le recours à une commission de conciliation par application d'une clause contractuelle³¹¹ ce qui montre également la porosité existante entre

à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 mars 2000, tome I, discussion générale, examen des articles, mis en distribution 7 mars 2000.

³⁰⁷ Art. 35-1, d. 17 mars 1967.

³⁰⁸ Cf. Rép. min. : *JOAN Q.* 29 juill. 1991, p. 2997 et rép. min. 13 avr. 1998 : *JOAN* p. 2144, n° 5723.

³⁰⁹ DGFIP, 6 déc. 2017, *BOFIP*, <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3694-PGP.html>.

³¹⁰ Art. 55, d. 17 mars 1967.

³¹¹ Civ. 1^{re}, 1^{er} fév. 2005, n° 03-19.692 : *Bull. civ.* I, n° 64 ; *JCP* 2005, I. 181, n° 7, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *AJDI* 2005, p. 742, obs. P. CAPOULADE ; *RTD Com.* 2005, p. 825, obs. B. BOULOC ; *RTD Civ.* 2005, p. 393, obs. J. MESTRE et B. FAGES ; *Loyers et copr.* n° 4, avril 2005, comm. 75, obs. G. VIGNERON ; *D.* 2005, p. 2836, obs. S. AMRANI-MEKKI et B. FAUVARQUE-COSSON.

le syndicat et ses membres dans l'ordre interne lorsqu'il s'agit de questions financières. L'absence d'autonomie des patrimoines justifie également que le groupement puisse se saisir du lot – donc des parties privatives et non pas seulement des parties communes - du débiteur dont la dette est garantie par le privilège immobilier spécial³¹² prévu par l'article 2374 du Code civil. Notons également que les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement des charges – mise en demeure, relance, prise d'hypothèque, etc. – seront imputables au seul copropriétaire concerné³¹³, ce qui n'est possible que parce que le compte de chaque copropriétaire est individualisé et que cet ensemble de comptes compose celui du syndicat dont le patrimoine n'est pas autonome de celui de ses membres.

Ainsi, si le patrimoine du syndicat comporte les droits et obligations qui se rapportent aux biens des copropriétaires, ceux-ci sont répartis, dans l'ordre interne, entre les copropriétaires et instituent, comme le relève un auteur, une trésorerie perméable³¹⁴. Elle n'est toutefois perméable que dans l'ordre interne spécifiquement parce que le patrimoine affecté est détenu par deux personnes distinctes. Il n'existe pas d'altérité entre les deux.

60. L'opposabilité du patrimoine affecté dans l'ordre externe. - Le syndicat de copropriétaires, personne morale, contracte en son nom et à ce titre il est le débiteur des obligations qu'il se crée. C'est en conséquence le syndicat qui sera poursuivi en cas de non-paiement. Ce n'est cependant qu'une apparence favorable aux tiers qui leur permettra de simplifier leurs démarches. C'est également un mécanisme utile pour les copropriétaires qui leur permettra d'engager le groupement plus aisément. En effet les contrats que le syndicat passe en son nom le sont tous pour administrer, préserver, améliorer les parties communes et par conséquent le patrimoine d'autrui : celui des copropriétaires. *In fine* ce sont les copropriétaires, tous ou partie, qui supporteront les dettes du syndicat de copropriétaires comme le relève la Cour de cassation : « la contribution de chacun des copropriétaires aux

³¹² Inscrit à l'article. 19 de la loi de 1965. V° sur l'introduction de cette mesure par la loi du 21 juillet 1994 : D. TOMASIN, « Les apports de la loi relative à l'habitat au droit de la copropriété », *Revue Droit et Ville* 1995, n° 39, p. 151 ; J. LAFOND, « La réforme du statut de la copropriété par la loi du 21 juillet 1994 », *JCP N* 1994, p. 745.

³¹³ Art. 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

³¹⁴ Ch. ATIAS, Rep. droit imm., Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis, n° 239.

charges constitue le soutien de l'obligation du syndicat et correspond automatiquement à une créance de celui-ci sur chacun des copropriétaires »³¹⁵. Néanmoins l'autonomie du patrimoine dans l'ordre externe interdit aux créanciers du syndicat de poursuivre directement le recouvrement de leurs créances contre les copropriétaires³¹⁶, bien qu'un arrêt ancien ait pu laisser penser possible cette action³¹⁷. Comme le remarque Monsieur le Professeur H. PÉRINET-MARQUET la solution est heureuse puisque les copropriétaires, membres du syndicat, pourraient-êtr e en situation d'inégalité³¹⁸. Les créanciers pourront en revanche poursuivre les copropriétaires par le biais de l'action oblique³¹⁹ en cas de défaillance du groupement. Les copropriétaires ne sont toutefois pas débiteurs d'obligations accessoires à celle du groupement à proportion de leur quote-part³²⁰. Si leur patrimoine permet certainement de mesurer la réelle solvabilité du syndicat³²¹, l'action oblique ne remet toutefois pas en cause l'autonomie externe du patrimoine affectée. Elle permet simplement au créancier d'agir contre le débiteur de son débiteur, et non contre le membre du groupement lui-même³²². En ce sens, pour le créancier, le copropriétaire est un simple tiers débiteur d'une dette à l'égard du syndicat. Si le syndicat détenait une créance sur tout autre qu'un copropriétaire, son propre créancier pourrait tout autant exercer la même action.

³¹⁵ Civ. 3^e, 10 mai 1968, n° 66-13.503 : *Bull. civ.* III, n° 202.

³¹⁶ Civ. 3^e, 26 oct. 2005, n° 04-16.664 : *Bull. civ.* III, n° 205 ; *Loyers et copr.* n° 1, janv. 2006, comm. 21 G. VIGNERON (considérant l'autonomie des patrimoines plutôt que l'autonomie des personnes) ; *JCP G*, n° 13, 29 mars 2006, I, 127, obs. H. PÉRINET-MARQUET.

³¹⁷ Civ. 3^e, 30 octobre 1984, n° 83-10.202 : *Bull. civ.* III, n° 180 ; *Défrénois* 1985, I, p. 390, obs. H. SOULEAU ; *Administrer* avr. 1985, p. 40, obs. E.-J. GUILLOT.

³¹⁸ *JCP G*, n° 13, 29 mars 2006, I, 127.

³¹⁹ Civ. 3^e, 1^{er} mars 2006, n° 05-11.522 : *Bull. civ.* III, n° 51 ; *JCP G* n° 13, 29 mars 2006, IV, 1645.

³²⁰ Monsieur J.-M. ROUX retient toutefois que les copropriétaires semblent « comme des débiteurs de second rang, garants de l'exécution des engagements contractés à leur profit », J.-M. ROUX, « Le patrimoine du syndicat des copropriétaires », *précit.*, p. 49, spéc. p. 58.

³²¹ Pour une comparaison avec la société, à défaut d'« actif » au profit du syndicat, les copropriétaires ne sont pas tenus aux « pertes sociales » mais « aux dettes sociales », à tout moment de la vie du groupement. La position du copropriétaire se rapproche en ce sens de celle de l'associé indéfiniment responsable des sociétés à risque illimité. V° pour une étude sur la contribution des associés aux dettes sociales dans les sociétés civiles : D. GIBIRILA, « L'obligation aux dettes sociales dans les sociétés civiles », *Deffrénois* 1998, n° 10, p. 625 ; Cette situation ne remet pas en cause la personnalité du groupement mais anéantit tout à fait l'indépendance des patrimoines en tout cas pour le passif : V° en ce sens, à propos des sociétés : J.-Ch. PAGNUCCO, « L'obligation à la dette de l'associé indéfiniment responsable », *RTD Com.* 2012, p. 55.

³²² Monsieur J.-M. ROUX retient toutefois que les copropriétaires semblent « comme des débiteurs de second rang, garants de l'exécution des engagements contractés à leur profit », J.-M. ROUX, « Le patrimoine du syndicat des copropriétaires », *précit.*, p. 49, spéc. p. 58.

Le patrimoine d'affectation des copropriétaires est ainsi bien divisé en deux versants, l'un détenu par collectivement eux et l'autre transféré au syndicat.

II. Le potentiel renforcement du patrimoine affecté

61. Le syndicat de copropriétaires possède la capacité d'acquérir et d'aliéner. Bien que sa vocation première ne soit pas de posséder, encore moins de s'enrichir, il peut bénéficier d'un renforcement de son patrimoine d'affectation. Certains syndicats en bénéficieront automatiquement par la création du fonds de travaux à compter du 1^{er} janvier 2017 (A). D'autres syndicats pourront bénéficier de droits réels dont les copropriétaires le doteront (B). Dans les deux cas le patrimoine demeurera un patrimoine d'affectation.

A. La constitution d'un patrimoine spécialement affecté par le fonds travaux

62. L'acquisition de valeurs mobilières par l'appropriation d'un fonds de travaux. - Décrit comme une cagnotte³²³, ce fonds de travaux, comme le constate Monsieur le Professeur H. PÉRINET-MARQUET, dote le syndicat d'un « véritable patrimoine »³²⁴. L'affirmation ne remet pas en cause l'affectation de celui-ci d'autant qu'elle est légalement et restrictivement affirmée.

Il faut cependant relativiser la portée de cette mesure puisque celle-ci ne concernera que les syndicats dont l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation³²⁵. Ce n'est que pour ces groupements que le fonds de travaux devra être constitué et alimenté par une cotisation annuelle obligatoire d'au moins 5% du budget prévisionnel³²⁶.

³²³ S. BENILSI, « Moins de copropriétés dégradées ? », *Defrénois* 2015, n° 10, p. 549.

³²⁴ H. PÉRINET-MARQUET, « Accès au logement et urbanisme rénové. - loi ALUR du 24 mars 2014 », *JCP G* 2014, 441.

³²⁵ Art. 14-2, L. 10 juill. 1965.

³²⁶ Pour Monsieur le Professeur Ph. MALINVAUD, ce pourcentage résulte de la transposition pure et simple d'une disposition figurant au Code civil québécois (prévue à l'article 1071 du C.Civ de Québec et intitulé « fonds de prévoyance), elle-même critiquée. V° Ph. MALINVAUD, « Le fonds de travaux dans la copropriété, une fausse-bonne idée ? », *AJDI* 2015, P. 727 ; Il faut toutefois relever que le fonds de prévoyance a un objet

Cet effet de seuil montre à quel point certaines mesures du droit de la copropriété sont pensées pour les grands ensembles et non pour les petites copropriétés puisque certains immeubles ont des budgets de moins de 1500 euros, parfois moins lorsque le syndic est bénévole. On imagine difficilement comment un syndicat bénéficiant d'une cotisation annuelle de moins de 75 euros par an pourra faire face à des travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'amélioration des dépenses énergétiques...³²⁷. Il faut préciser d'autres exceptions à la constitution de ce fonds puisque les immeubles de moins de dix lots pourront par une décision unanime y déroger. Les immeubles neufs bénéficieront également d'une dérogation pendant cinq ans à compter de la réception des travaux ainsi que les immeubles ayant fait réaliser un diagnostic technique global d'où il résulterait qu'il n'y aura aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années. La constitution de ce patrimoine propre ne sera donc pas généralisée et créera des disparités économiques entre les syndicats et compliquera encore un peu plus la tâche du syndic de copropriété qui devra gérer peu ou prou deux fois plus de comptes bancaires.

Un autre tempérament, cette fois à l'idée même du « patrimoine propre », peut être retenu. En effet, lorsqu'il sera constitué, le fonds de travaux devra figurer dans un compte séparé rémunéré que le syndic devra ouvrir sous peine de nullité de plein droit de son mandat dans le délai de trois mois suivant sa désignation³²⁸. Lorsque le fonds sera constitué, celui-ci sera insaisissable pour les créanciers personnels des copropriétaires. Les intérêts produits par ce compte devraient donc, contrairement à ceux du compte séparé « courant », bénéficier au syndicat sans possibilité d'y déroger. La propriété des fonds semble bien transférée au syndicat³²⁹, dans un but particulier : celui-ci devra les affecter à l'entretien du patrimoine des copropriétaires et donc dans l'intérêt de la collectivité des membres. Les sommes ne pourront en effet être employées, d'après l'affectation légale, que pour des travaux prescrits par des lois ou par des règlements, et pour des travaux non compris dans le budget

plus large que le fonds de travaux français puisque celui-ci peut être affecté, sans distinction, aux « réparations et remplacements ».

³²⁷ Un auteur note également que la mesure n'est peut-être ni opportune ni efficace : D. TOMASIN, « Un nouveau prélèvement sur les copropriétaires pour sécuriser le paiement des travaux », *RDI* 2014, p. 597 ; Et même pour un budget dix fois plus important le montant de la cotisation ne permettra pas sur 20 ans de couvrir financièrement la réfection d'une toiture.

³²⁸ Art. 18, L. 10 juill. 1965.

³²⁹ Le GRECCO explicite ce transfert au patrimoine du syndicat de copropriétaires à l'article 67 de son projet.

prévisionnel³³⁰. Pour les employer le syndic ne pourra agir de sa propre initiative, un vote à la majorité de l'article 25 étant nécessaire pour débloquer les fonds, à l'exception du paiement des travaux urgents. Le fonds de travaux ne pourra donc pas être affecté aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble qui doivent être prévues, en principe, par le budget prévisionnel³³¹. Le fonds de travaux constitue donc un patrimoine d'affectation légal destiné à la préservation de l'objet du syndicat et prenant en compte les finalités sociales du droit de propriété. Jusque là, la qualification de « patrimoine propre » au sens de patrimoine distinct de celui des membres du groupement peut être vérifiée. Il faut néanmoins tenir compte de la formule de l'article 14-2 qui précise que si les sommes sont définitivement acquises au syndicat, elles sont aussi attachées au lot ! Or aucune propriété contenue par le lot n'est celle du syndicat. En fait les cotisations du fonds de travaux sont attachées au lot et définitivement affectées au patrimoine du syndicat. Le « terme » acquisition semble ici employé pour imposer l'impossibilité de rembourser le fonds et assurer ainsi son affectation aux travaux et non à une simple épargne collective rémunérée. Le fonds travaux est bien la propriété des membres du groupement. Le transfert des fonds au syndicat ne permet que l'opposabilité de l'affectation aux tiers.

B. La constitution d'un patrimoine spécialement affecté par l'acquisition de droits réels

63. L'acquisition de droits réels par le syndicat. - Le syndicat possède la capacité d'acquérir et d'aliéner. L'article 16, alinéa 2 de la loi de 1965 dispose ainsi que « le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. ». Cette capacité impliquerait que le syndicat puisse se constituer un patrimoine propre³³², tout à fait distinct de celui de ses membres. Rien n'est pourtant moins sûr.

³³⁰ Art. 14-2, L. 10 juill. 1965.

³³¹ Art. 14-1, L. 10 juill. 1965.

³³² V° J.-M. ROUX, « Le syndicat, copropriétaire », *Administrer*, juin 2013, n° 466 ; Initialement cette faculté a été pensée afin de permettre au syndicat d'acquérir des locaux « pour abriter les services communs » et « des locaux dont la location permettrait d'alléger les charges de l'administration des parties communes ».

La première difficulté relative à la constitution de ce patrimoine consiste en son administration car si la loi encadre celle des parties communes, indivises à l'ensemble des copropriétaires, le législateur a très largement omis d'imaginer le régime d'administration des biens propres du syndicat – sauf en précisant que le syndicat n'avait pas le droit de vote au titre des parties privatives qu'il possédait³³³, ce qui permet déjà de supposer l'absence d'autonomie de sa personne et démontre qu'immédiatement la propriété est neutralisée. Il en va de même pour les charges afférentes à la conservation de ces biens qui seront réparties entre tous les copropriétaires.

Comptablement, comme nous l'avons signalé précédemment, il n'existe pas de compte de classe 2 « immobilisation », comme au plan comptable général. La logique repose sur la notion d'indivision et non de patrimoine propre au syndicat. Ainsi, comptablement, la propriété acquise par le syndicat est bien celle de ses membres.

L'article 29-6 loi de la loi de 1965 apporte aussi, incidemment, une réponse sur le mode d'administration de ces parties privatives appartenant au syndicat. En effet, il précise que si le syndicat de copropriétaires dispose d'actifs cessibles, notamment des locaux ou des parcelles de terrain non bâti, de nature à apurer les dettes du syndicat, l'administrateur provisoire peut demander au juge l'autorisation de réaliser les cessions par dérogation à l'article 26 et au deuxième alinéa du I de l'article 29-1 et de modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. La précision de la dérogation à l'article 26 est cruciale puisqu'elle indique que la cession de ces parties privatives s'opère de manière identique à celle des parties communes. Par extension on peut donc imaginer que l'ensemble de l'administration relative à ces parties devra être réalisée selon les mêmes règles que les parties communes, ce qui revient à les assimiler à celles-ci.

Une autre mesure du droit des copropriétés en difficulté permet d'éclairer la difficulté rencontrée. D'abord le législateur a pris garde de parler de cessation des paiements pour le syndicat dont la situation financière est dégradée, puisque l'impossibilité de faire face au passif par l'actif disponible supposerait un patrimoine propre. Le législateur fixe donc le

ZIMMERMANN, *précit.*, p. 819. C'est-à-dire que cette faculté a été pensée pour répondre aux besoins du fonctionnement du syndicat et répond alors, toujours, à la définition du patrimoine d'affectation.

³³³ Art. 16, L. 10 juill. 1965 ; Si le syndicat exerçait un droit de vote, la décision serait susceptible de nullité : en ce sens Civ. 3^e, 21 juin 2006, n° 05-12.278 : *Bull. civ* III, n° 160 ; Le projet du GRECCO reprend la même solution (art. 20).

critère de la difficulté au regard d'un « équilibre financier du syndicat gravement compromis » ou de « l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble »³³⁴. Ceci suppose la distinction des patrimoines de chacun. Mais, immédiatement après, le législateur introduit la plus curieuse mesure qui soit, à titre expérimental par la loi ALUR : le « syndicat » pourra être exproprié ou dissout par l'administrateur provisoire pour liquider ses dettes. La formulation employée résulte d'un abus de langage ou d'une erreur conceptuelle puisque les parties communes ne sont pas la propriété du syndicat. Ou alors elle consacre le transfert de la propriété des parties communes au syndicat. Il s'agit en fait d'une mesure permettant à l'administrateur, sous réserve de précisions, puisque l'article 29-6 de la loi de 1965 est très ambigu, d'exproprier les copropriétaires des parties communes, sans que la mesure ne soit proportionnelle à leur part dans la dette du syndicat, au profit d'un tiers, conformément à l'article L. 615-10 du Code de la construction et de l'habitation. Les charges de copropriété disparaîtraient alors au profit d'une redevance mensuelle, proportionnelle à la superficie de la partie privative acquittée par les copropriétaires. Cette mesure paraît révélatrice de la confusion entre le patrimoine du syndicat et celui de ses membres puisque la cession des parties communes implique la dissociation des parties communes des parties privatives, ce qui constitue une atteinte au principe fondateur de l'indivisibilité du lot posé à l'article 6 de la loi de 1965³³⁵, donc au patrimoine des copropriétaires, pour acquitter les dettes du syndicat, qui est alors démantelé. Dans cette situation la modification de l'état descriptif prévue par l'article L. 615-10 semble être une gageure puisque celui-ci est censé prévoir la quote-part de chacun des copropriétaires dans les parties communes qui auront pourtant été privatisées qualité de « biens d'intérêt collectif » par un opérateur tiers, sur lesquelles vient se grever une servitude au profit des (ex-co)propriétaires pour cause d'utilité publique³³⁶ ! Le législateur a toutefois prévu un possible retour à l'indivision des parties communes. L'article L. 615-10-VI du Code de la construction et de l'habitation dispose en effet qu'à la demande de l'opérateur les

³³⁴ Pour une étude sur les copropriétés en difficulté, V° les actes du colloque « Prévenir et guérir les copropriétés en difficulté et en pré-difficulté », *Les cahiers des copropriétés en difficulté*, p. I à XVI in *IRC* n° 621, sept. 2016.

³³⁵ Art. 6 loi 1965 : « Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée. ».

³³⁶ Les dispositions L. 242-1 à L. 242-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables à cette opération.

propriétaires versent une indemnité au propriétaire de ces biens d'intérêt collectif équivalente à la valeur initiale d'acquisition des parties communes ayant initialement fait l'objet de l'expropriation, majorée du coût des travaux réalisés, de laquelle est déduit le montant total des redevances versées à l'opérateur. Cette indemnité devrait être répartie selon la quote-part des parties communes attribuée à chaque lot dans le projet de règlement de copropriété. Cette mesure démontre l'absence d'autonomie entre le patrimoine du syndicat et celui des copropriétaires et opère un retour, lors de son application, vers la propriété superposée du Code civil de 1804 comme le remarque Monsieur le Professeur D. TOMASIN³³⁷. On pourrait dire plutôt que la mesure révèle l'affectation sous-jacente et l'absence, encore, d'altérité entre les patrimoines³³⁸. Surtout, cette technique permet d'envisager le transfert de la propriété indivise au groupement personnifié car dans cet aménagement il y a toujours une partie affectée à commune et une partie privative bénéficiant de cette affectation. La partie commune ne l'est plus toutefois plus par la propriété mais seulement par affectation. Elle n'appartient plus à chaque copropriétaire de manière indivise mais à la partie unique et plurale qu'ils composent³³⁹.

64. Les revenus et les frais liés au patrimoine du syndicat. - Si le syndicat possède, les copropriétaires doivent-ils en profiter ? Le législateur n'a pas apporté de réponse à cette question mais la réponse est assez évidente : oui, puisque le patrimoine du syndicat n'est qu'un patrimoine d'affectation. En revanche les modalités de ce « profit » ne sont pas déterminées. Il semble toutefois que les copropriétaires devraient pouvoir appréhender le produit de la cession comme c'est le cas du produit de la location des parties communes. Le GRECCO propose de limiter l'appréhension du produit par son affectation au fonds de

³³⁷ D. TOMASIN, « La copropriété après la loi ALUR », *AJDI* 2014, p. 429.

³³⁸ Un auteur note la difficulté que soulève la formation de ce patrimoine et propose, pour une mise en cohérence, de considérer que le syndicat n'a pas « procédé à l'acquisition en son nom propre, mais au nom de l'ensemble des copropriétaires, si bien que l'immeuble demeure leur propriété indivise, le syndicat n'ayant sur celui-ci que les pouvoirs de gestion que lui reconnaît la loi de 1965 », W. DROSS, *précit.*, p. 411, n° 218-1. Cette analyse nous semble parfaitement justifiée dans la mesure où le patrimoine du syndicat n'est qu'un patrimoine d'affectation qui ne se distingue pas, dans l'ordre interne, de celui de ses membres. Les biens sont acquis au nom de l'ensemble des copropriétaires. Ils sont administrés par le syndicat, c'est-à-dire par le groupement des copropriétaires. V° § 53 et s.. Néanmoins cette considération n'est pas exclusive de la propriété du syndicat, celui-ci n'étant rien de plus que la collectivité des copropriétaires, et son patrimoine qu'elle a affecté.

³³⁹ V° sur cette qualification, § 77 et 90 et s.

travaux³⁴⁰. Dans les deux cas la mesure est conforme à l'idée de l'affectation. Dans le second cas il ne s'agira que d'une affectation spéciale.

65. Conclusion du chapitre. - Le syndicat de copropriétaires est un groupement doté de la personnalité juridique dans le but de représenter l'intérêt collectif de ses membres. À cet intérêt collectif se sont agrégés au fil des réformes, des intérêts divers et distincts finalisant les droits des copropriétaires. La capacité patrimoniale du syndicat, accessoire à son rôle, a ainsi été renforcée pour répondre à ces nouvelles préoccupations, ce qui explique l'état actuel du droit permettant la possibilité d'administrer les parties communes des copropriétaires et leurs biens indivis affectés au syndicat, le tout pouvant s'analyser comme un patrimoine d'affectation original. Comme avait pu le démontrer B. OPPETIT, la personne morale ne représente alors « rien d'autre que le point d'imputation auquel on rattache la propriété, les créances et les obligations d'un groupement »³⁴¹. L'auteur démontre que ce n'est pas le groupement, considéré comme une entité distincte, qui est propriétaire du patrimoine social, mais les membres du groupement collectivement³⁴². Cette analyse est particulièrement pertinente à l'aune du syndicat des copropriétaires qui demeurent propriétaires des parties communes de l'immeuble. La personnalité morale du groupement n'a alors rien de fictif ou de réel. Ce n'est qu'une commode abstraction permettant de définir une technique d'organisation du patrimoine, selon un intérêt déterminé, et d'en faciliter l'administration et la représentation.

Le strict encadrement des actes règlementant la vie du syndicat que sont le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et le contrat de syndic de copropriété sont des révélateurs supplémentaires du but collectif poursuivi par les membres du syndicat, grâce à l'affectation conventionnelle de leurs biens. La proposition de Bruno OPPETIT sera

³⁴⁰ Art. 20 du projet ; Une association a repris également cette proposition, V° RICS, Contribution pour la conférence de consensus sur le logement, p. 8, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/contribution_la_rics.pdf.

³⁴¹ B. OPPETIT, *Les rapports des personnes morales et de leurs membres*, thèse, Paris, 1963, p. 439 ; Avant lui J. HAMEL notait déjà en ce sens qu' « à mesure qu'apparaissent des entités juridiques sans personnalité morale, il est de plus en plus évident que la notion de personne morale est essentiellement une notion du droit des biens et des obligations ». », in « La personnalité morale et ses limites », *D.* 1949, Chron. 141.

³⁴² *Ibid.*, p. 454.

vérifiée : le syndicat, groupement personnifié, est bien administré selon « les règles établies par l'ordre juridique partiel dont la personne juridique exprime l'unité »³⁴³.

³⁴³ B. OPPETIT, *précit.*, p. 454 (l'auteur ne vise pas le syndicat mais les personnes morales dans leur ensemble).

Chapitre II. L'institution conventionnelle du syndicat de copropriétaires

66. Les statuts du syndicat sont contenus dans deux actes distincts que sont l'état descriptif de division et le règlement de copropriété. Ces actes en précisent le fonctionnement ainsi que les droits de ses membres et, par conséquent, participent à la définition du cadre d'exercice des fonctions du syndic.

67. Le contrat de syndic de copropriété, aujourd'hui défini légalement, précise également la répartition des pouvoirs au sein du groupement. C'est pourquoi il peut être classé parmi les actes du syndicat de copropriétaires puisque son administration par un syndic est obligatoire tout comme l'est son contrat – bénévole ou professionnel³⁴⁴. Il fait donc pleinement partie des actes encadrant les modalités de fonctionnement du syndicat et par là-même participe à sa définition.

Il conviendra ainsi d'examiner le cadre d'exercice des fonctions du syndic à travers les statuts du syndicat de copropriétaires, et d'en rechercher la nature, (Section I) avant d'envisager le cadre particulier de la relation entre le syndicat et son représentant contenu dans le contrat-type (Section II).

Section I. Les statuts du syndicat légalement encadrés

68. Le syndicat de copropriétaires est régi par deux actes fondamentaux et distincts : l'état descriptif de division (I) et le règlement de copropriété (II). Les deux actes constatent respectivement l'existence de la division de l'immeuble en fractions et en organisent les modalités d'administration. Ces deux documents, que la loi impose, ont un objet distinct qui ne se confond pas mais se complète. Malgré cette complémentarité, leur nature juridique est discutée, particulièrement pour l'état descriptif de division auquel la qualification de convention est souvent déniée. Nous chercherons donc à travers cette étude à en déterminer la nature.

³⁴⁴ Le droit italien de la copropriété est plus rigoureux puisqu'est imposée la désignation d'un administrateur – professionnel – dès lors que le syndicat est composé de plus de 8 membres (Art. 1129 C. Civ. italien).

I. La division de l'immeuble constatée conventionnellement par l'état descriptif de division

69. Dès lors que l'immeuble est approprié par plusieurs copropriétaires sous la forme de lots, le syndicat de copropriétaires se forme. L'état descriptif de division a pour but de constater cet état de fait et de droit et préexiste en principe à la division³⁴⁵. Il emporte ainsi à la fois un élément purement descriptif mais également normatif en ce qu'il précise un certain nombre de points déterminants dont l'assiette et le *quantum* des droits des membres du syndicat. Nous verrons donc d'abord l'objet de l'état descriptif de division (A) pour ensuite, au regard de celui-ci, en déterminer la nature (B).

A. Le constat de la division de l'immeuble par l'état descriptif de division

70. Détermination de l'objet des droits des copropriétaires. – L'objet premier de l'état descriptif de division est de déterminer l'immeuble³⁴⁶ auquel va s'appliquer le régime de la loi de 1965 par la constatation de la pluralité de titulaires de droits concurrents. Le document répond ainsi aux besoins de la publicité foncière³⁴⁷ bien que son existence ne conditionne pas l'application du statut de la copropriété³⁴⁸ qui est de plein droit dès lors que

³⁴⁵ Il est obligatoirement dressé avant la mise en copropriété d'un immeuble et doit être fourni lors de la vente des lots, avec le règlement de copropriété qui précède donc également la division. La règle est générale et fixée à l'article 4 du décret de 1967. Elle est reprise pour des situations particulières, qu'il s'agisse d'une vente en l'état futur d'achèvement (L. 261-11 CCH), d'une opération menée par une société de construction (l'état descriptif doit être dressé avant le début de la construction de l'immeuble par une société de construction) ou par une société d'attribution ou avant l'entrée en jouissance des associés dans le cas ; dans les deux cas, art. L. 212-2 CCH) ou encore de la vente d'un immeuble à rénover (L. 262-1 CCH) ou la vente d'un immeuble mis en copropriété (L. 721-2 CCH). À défaut le juge pourra le faire établir à la demande de toute personne (Art. 3, décret 1967). Le document est donc bien constitutif du groupement.

³⁴⁶ Art. 71, décret n° 55-1350 du 14 oct. 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janv. 1955 portant réforme de la publicité foncière.

³⁴⁷ Décret n° 55-1150 du 14 oct. 1955 ; L'article 71 distingue cependant – et la distinction est importante – l'état descriptif et le tableau qui doit figurer sur l'extrait ou l'expédition déposé à la conservation des hypothèques : « L'état descriptif est résumé obligatoirement dans un tableau incorporé à l'acte lui-même ou annexé à celui-ci ». Le tableau utile à la réalisation de la publicité foncière ne se confond donc pas avec l'état descriptif lui-même.

³⁴⁸ Art. 1, L. 10 juill. 1965.

la situation de copropriété d'un immeuble bâti est avérée. Il est néanmoins essentiel puisqu'il permet d'identifier l'objet des actes accomplis par le syndicat ou par les copropriétaires pris individuellement et l'étendue des droits et pouvoirs de ceux-ci. Il est l'acte d'affectation des parties communes. C'est par l'affectation des parties communes – et des éléments d'équipements communs que prévoiera le règlement de copropriété – que l'intérêt des membres du groupement sera satisfait et, pour réaliser cet intérêt, le groupement sera doté d'un patrimoine d'affectation. Chacun pourra alors jouir de son bien propre grâce à une double affectation, celle des parties communes à la jouissance des parties privatives et celle de biens permettant de les entretenir et les conserver³⁴⁹. C'est pourquoi, à défaut de ce document définissant l'assiette des droits des copropriétaires, le syndicat ne pourrait pas être administré³⁵⁰.

71. La détermination de l'étendue des droits et des pouvoirs des copropriétaires.

- L'état descriptif de division a également pour fonction de constater et d'identifier de manière précise et certaine les lots de copropriété. En ce sens l'état descriptif de division doit être conforme à la réalité de l'immeuble³⁵¹ afin de permettre la distinction de principe – complété de manière plus précise par le règlement de copropriété - entre les parties communes, objet d'un droit de propriété collective entre les copropriétaires, des parties privatives objet d'un droit de propriété individuel. Pour ce faire l'état descriptif de division mentionne les numéros des lots, conformément à l'article 71 du décret de 1955 et en précise l'emplacement au sein de l'immeuble (étage, bâtiment, escalier). Les lots sont donc identifiés au regard de la partie privative, de la propriété divise, qu'ils comprennent.

Dès lors que ces lots sont identifiés il est possible de distinguer la part de l'immeuble sur laquelle le copropriétaire a un droit exclusif et la part de l'immeuble sur laquelle il a un droit partagé avec les autres copropriétaires. Cette opération est déterminante puisqu'elle va notamment caractériser le nombre de voix dont chaque copropriétaire disposera pour voter aux assemblées générales, la quote-part des parties communes correspondant au nombre de

³⁴⁹ V° la dualité du patrimoine du syndicat, § 53 et s.

³⁵⁰ Par exemple, une assemblée générale tenue sans répartition des tantièmes est nulle Civ. 3^e, 5 nov. 2015, n° 14-21.846 : *Bull. civ.* III, n° 432 ; *Loyers et copr.*, n° 1, janv. 2016, comm. 20 G. VIGNERON.

³⁵¹ V° en ce sens, et pour la distinction entre affectation et destination, Crim.19 déc. 1989, n° 89-80.875 : *Bull. crim.* n° 494 ; *RSC* 1900, p. 585, F. BOULAN.

voix dont dispose chaque copropriétaire³⁵². Il détermine également la répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ainsi que la part de chacun dans la cotisation au fonds de travaux³⁵³, et plus généralement de toutes les charges, sauf si le règlement de copropriété prévoit pour celles relatives aux services collectifs et les éléments d'équipement commun une répartition spéciale. L'état descriptif de division est donc un document fondamental en ce qu'il détermine aussi bien l'étendue de la propriété divise et indivise que l'étendue des pouvoirs et des devoirs de chaque copropriétaire au sein du groupement. L'état descriptif de division détermine ainsi l'assiette et le *quantum* des prérogatives des copropriétaires. Nous verrons que le règlement de copropriété ne fait que préciser ces données et que les deux documents forment ainsi un tout indivisible dont la nature ne peut, en ce sens, être distinguée³⁵⁴.

72. Le calcul de la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes. - Selon l'article 5 de la loi de 1965, la quote-part des parties communes, exprimée en tantièmes, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à « la valeur de l'ensemble des valeurs desdites parties, telles qu'elles résultent de la consistance³⁵⁵, de la superficie et de la situation des lots³⁵⁶, sans égard à leur utilisation ». Néanmoins cette répartition peut être faite selon d'autres critères, puisque l'article 5 n'est pas impératif³⁵⁷ et dispose que cette méthode de calcul ne s'applique que dans le silence ou

³⁵² Art. 22, L. 10 juill. 1965.

³⁵³ Art. 5 et 10, L. 10 juill. 1965 ; V° pour une application : Civ. 3°, 12 juill. 1995, n° 93-20.414 : *RDI* 1995, p. 781, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

³⁵⁴ Le droit belge, inspiré par le droit français, ne pose aucune difficulté en la matière : les deux actes, de nature conventionnelle, forment les statuts de l'immeuble : « Que ces deux documents soient distincts l'un de l'autre ou forment les deux parties d'un seul et même *instrumentum*, le tout porte le nom générique de *statuts*, de façon à rappeler la terminologie usitée en matière de société, d'association sans but lucratif et d'établissements d'utilité publique », in L. BARNICH L. et M. VAN MOLLE (ss. la dir.), *Les Copropriétés. Actualités jurisprudentielles et bilan de 5 années de pratique de la loi du 2 juin 2010*, Anthemis, 2016, p. 38.

³⁵⁵ La consistance se définit par deux critères distincts. Le premier est celui donné de la nature du lot c'est-à-dire s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un garage, d'un emplacement de stationnement (peu important qu'il soit à destination commerciale, d'habitation ou du bureau). Le second est celui de la consistance matérielle du lot c'est à dire du nombre de pièces, de la nature des prestations (luxueuse ou non, balcon, terrasses, loggias, etc.), (nature des murs, hauteur sous plafond, existence d'un balcon, etc.). Il s'agit de critères objectifs. La considération de la destination du lot (commerciale, d'habitation ou de bureau) étant exclue.

³⁵⁶ Étage, ensoleillement, vue, etc.

³⁵⁷ Art. 43, L. 10 juill. 1965 ; CA Paris, Ch. 23, sect. B, 16 janv. 2003, n° 2002/11384.

la contradiction des titres. Il est donc possible de prendre en compte la destination donnée au lot ou même son affectation déterminée, par exemple pour une activité commerciale³⁵⁸,

³⁵⁸ Comme le remarque certains auteurs la possibilité de prise en compte de l'utilisation des lots posent des difficultés relatives non au calcul de la quote-part de partie commune directement mais indirectement au calcul de la quote-part de charges générales, c'est-à-dire d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes. En principe la quote-part de charges générales équivaut à la quote-part de parties communes. Néanmoins, si la quote-part de parties communes a été calculée en prenant en compte la destination du lot, par exemple sa destination commerciale par l'application d'une pondération supérieure à celle d'une habitation, la quote-part de charges générales devraient être différentes de celle-ci pour se conformer aux critères de l'article 5, c'est-à-dire à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. Les auteurs préconisent ainsi, pour une plus grande lisibilité et éviter tout contentieux, de se référer uniquement aux critères « objectifs » de l'article 5 afin de déterminer la quote-part de parties communes (P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss la dir.), *précit.*, n° 112.193). Une autre interprétation pourrait être possible en considérant que quel que soit les critères employés l'article 10 vise l'article 5 et que celui-ci prévoyant un régime supplétif, c'est le régime choisi (supplétif ou conventionnellement déterminé) qui s'applique. En conséquence la prise en compte de la destination du lot le vaudrait également pour la quote-part de charges générales. Cette interprétation est toutefois contraire à l'article 10, d'ordre public, tel qu'interprété par la jurisprudence (V° S. LELIÈVRE et S. CHAIX, « La division de l'immeuble, Tantièmes de copropriété et tantièmes de charges : liberté ou ordre public ? », *JCP N* 13 juill. 2007, 1212). Ces deux interprétations posent de toute façon un problème équivalent. Dans le premier cas la quote-part de charge ne prendra pas en compte le surcoût de ménage et des potentielles dégradations que peut occasionner une activité recevant du public, le surcoût d'assurance (une activité de restauration peut entraîner par la présence de point chaud une prime supérieure), ou de gestion des ordures. Par ailleurs la quote-part de parties communes offrira au titulaire du lot un plus grand poids politique ainsi qu'un droit plus important en cas de cession ou de location de parties communes ce qui ne semble pas justifié s'il n'y a pas de contrepartie financière. Or le règlement de copropriété ne pourra modifier les droits de votes qu'en cas de répartition de charges seulement pesant sur certains copropriétaires et non en cas de répartition spéciale mais générale des charges (art. 24, III, L. 10 juill. 1965 ; V° § 84). Dans le second cas ces charges seront plus justement réparties mais il faudrait alors que le propriétaire du lot s'acquitte de charges plus importantes relatives aux honoraires du syndic, d'entretien de la toiture ou de ravalement de la façade de l'immeuble, sans que cela ne paraisse justifié. Dans un cas comme dans l'autre le mode de répartition peut ainsi paraître injuste. Il faut reconnaître que, dans l'ensemble, l'articulation des dispositions relatives aux tantièmes de parties communes et de charges est relativement mal aisée, que les mécanismes de modification de ces tantièmes font régner une véritable confusion, et que ces règles ne permettent pas une appréhension simple et efficace pour les professionnels, y compris pour le syndic pour lequel ces dispositions sont pourtant essentielles, notamment pour la gestion financière et plus largement pour l'exercice de son devoir de conseil. La trop grande complexité des mesures empêche également les copropriétaires de comprendre le fonctionnement de ces mécanismes, même au prix de riches explications. Cela engendre des conflits entre eux et le syndic, voire avec leur notaire, et avec les géomètres en charge des modifications. Ce conflit est une source potentielle de contentieux judiciaire qu'il serait bon de tarir. Une simplification est véritablement souhaitable et, nous le croyons, vivement souhaitée. La suppression de la dérogation possible à l'article 5 dans le projet du GRECCO en est certainement une (art. 10 du projet). En revanche le projet retient en son article 18, dans une formule de principe, « Le Syndicat établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété. », mais ne vise pas l'état descriptif. Pourtant dans le projet l'état descriptif (art. 14) peut toujours être un document distinct et peut comporter les quotes-parts de parties communes spéciales (comme le règlement de copropriété, ce qui fait

mais pas la valeur vénale. C'est pourquoi les méthodes de calcul établissant un rapport de valeur entre les divers locaux privatifs sont multiples. Le mode de calcul consiste alors à prendre pour base de calcul la superficie de chaque partie privative et à lui appliquer un coefficient pour pondérer sa valeur en fonction de sa consistance, de sa situation et de son utilisation³⁵⁹. Il est également possible, mais non obligatoire, pour préciser la part de chacun dans les parties communes, d'établir une double répartition des parties communes, entre parties communes générales et parties communes spéciales, prenant en compte l'existence de plusieurs bâtiments. Cette répartition de la propriété ne doit pas être confondue avec la répartition des charges qui est distincte, bien que corrélative. En effet la création de quotes-parts particulières de parties communes entraîne la subdivision de la division globale et non un simple mode de répartition spéciale des charges. Les parties communes spéciales ne sont pas des parties communes à tous et spécialement affectées à quelques-uns (cas d'une répartition spéciale de charges)³⁶⁰. Ce sont des parties communes à certains copropriétaires seulement³⁶¹ et intégrées uniquement dans leurs lots. C'est l'hypothèse de la division en bâtiment d'un ensemble immobilier qui institue une double quote-part intégré au lot, celle du sol commun à tous et celle du bâtiment commun seulement à certains. L'assiette des droits est donc différente et, par suite, les pouvoirs affectés à ces parties

perdurer la confusion entre les deux documents - Art. 9). Au fond, la meilleure solution serait sans doute de supprimer ce double document, d'intégrer toutes les stipulations au sein du règlement de copropriété et de préciser qu'un document abrégé est établi uniquement pour les besoins de la publicité foncière. Le choc de simplification serait assuré ! L'autre simplification serait de réduire la concordance des charges aux critères de l'article 5 à la conservation de l'immeuble et aux charges administratives hors assurance, permettant ainsi d'adapter les dépenses d'entretien courant à l'usage de chaque lot.

³⁵⁹ V° sur le sujet : BÉRAUD, « Aspects juridiques et techniques de l'éclairage et de l'ensoleillement dans le droit immobilier », *Ann. loyers* 1975, p. 159 ; COINTAT, « Détermination de la quote-part des parties communes de chaque lot et des charges », *Gaz. Pal.* 1971, 1, doct. p. 262 ; MORAND, « À propos de la copropriété des immeubles bâtis. Réflexions sur les méthodes de calcul des quotes-parts de copropriété et des charges », *JCP N* 1973, I, 2557.

³⁶⁰ Certains auteurs semblent assimiler les deux, mais c'est à tort à notre sens car l'hypothèse de l'article 3 n'est pas celle de l'article 4. Dans un cas le bien est spécialement affecté, dans l'autre il est spécialement possédé. (V° P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, n° 112.91). Dans le premier cas seul le règlement de copropriété peut préciser une répartition spéciale des droits de vote, d'autre l'autre la répartition spéciale du droit de vote résulte de la répartition des quotes-parts de parties communes.

³⁶¹ Le prix de vente de l'une de ces parties communes spéciales doit en conséquence être réparti entre les copropriétaires proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à leur lot : Civ.3^e, 22 janv. 2014, n° 12-25.785 : *LEDIU* mars 2014, n° 3, obs. J.-M. ROUX.

communes seront limités à ceux qui en sont titulaires³⁶², comme le permet l'article 4 de la loi de 1965³⁶³. Afin de résoudre les difficultés qui peuvent résulter de la distinction entre parties communes affectées à certains copropriétaires et parties communes spéciales, notamment concernant la prise de décision quant à leur administration, le financement de leur entretien ou leur éventuelle disposition, le GRECCO propose à l'article 7 de son projet qu'il ne puisse y avoir de parties communes spéciales en l'absence de charges spéciales et réciproquement³⁶⁴.

Cette suggestion ne paraît cependant pas résoudre parfaitement la difficulté dans la mesure où certains éléments d'équipement peuvent être utiles seulement à certains mais rester la propriété de tous, par exemple si l'existence d'un tel équipement valorise l'immeuble dans son ensemble ou s'il est possible que l'équipement soit, à terme, utile à d'autres. Par ailleurs, une partie commune spécialement affectée à l'usage exclusif d'un copropriétaire engendrera nécessairement des charges spéciales sans pour autant que cette partie soit nécessairement spéciale, c'est le cas de la jouissance exclusive³⁶⁵. Et, comme nous l'avons déjà souligné,

³⁶² En ce sens, Civ. 3^e, 19 nov. 2014, n° 13-18.925 : *Bull. civ.* III, n° 154 ; Civ. 3^e, 6 mai 2014, n° 12-23.810 ; V° également Civ. 3^e, 22 janv. 2014, n° 13-18.925 : *précit.*

³⁶³ Art. 4, L. 10 juill. 1965 : « Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ».

³⁶⁴ Le gouvernement semble souhaiter reprendre cette distinction afin de préciser les modalités d'administration de ces parties communes spéciales. V° en ce sens, Étude d'impact, projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 3 avril 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ei.pdf>, p. 387. L'étude relève en effet que « certaines questions fondamentales n'ont toutefois pas été tranchées en jurisprudence, comme par exemple celle de savoir selon quelles modalités sont prises les décisions relatives à ces parties communes spéciales. » ; V° également l'article 59 bis G du projet de loi adopté par le Sénat qui reprend *in extenso* le projet du GRECCO, <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>.

³⁶⁵ La solution inverse pourrait au contraire être retenue : la suppression des parties communes spéciales et la conservation, uniquement, des répartitions de charges spéciales, étendues lorsqu'elles se justifient par l'organisation en bâtiments distincts, aux « charges courantes ». C'était d'ailleurs ainsi qu'était prévue la mesure dans le projet de loi de 1965 qui a été modifié par un amendement du Sénat. Ce changement a de fait bouleversé l'économie du texte par l'introduction de la possibilité d'instituer des « sous-indivisions » à l'indivision générale, ce qui constitue à notre sens une curiosité difficile à expliquer. D'autant que l'amendement n'a pas été suivi par celui du dernier alinéa de l'article 24 (resté identique depuis) qui permettait justement de prendre en compte ces parties communes par l'institution de charges d'entretien au sein du règlement : « Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement » : V°, pour l'amendement, JO Sénat, 9 juin 1965, p. 521, http://www.senat.fr/comptes-rendusseances/5eme/pdf/1965/06/s19650608_0499_0538.pdf.

il ne paraît ni utile, ni justifié, d'affecter la propriété d'un équipement à certains propriétaires seulement³⁶⁶.

Notons enfin que compte tenu de la diversité des méthodes de calcul des quotes-parts et de la liberté laissée dans le choix de cette méthode, celle-ci doit dorénavant être précisée, d'après l'article 10 de la loi de 1965³⁶⁷, dans le règlement de copropriété. Il est pourtant incohérent, comme l'a relevé une partie de la doctrine³⁶⁸, d'indiquer la méthode de calcul des quotes-parts contenues dans l'état descriptif de division au sein du règlement de copropriété puisqu'il s'agit de deux documents distincts répondant chacun à des besoins différents. Le législateur manifeste là son souci premier : les charges dont la quote-part de partie commune n'est vue que comme le support. Quoi qu'il en soit, ce système, bien que mal établi, permet de déterminer la liberté accordée à ceux qui établissent le groupement par l'institution et l'affectation de des parties privatives et autorise déjà à envisager la qualification contractuelle de l'état descriptif de division.

73. Fonction supplétive d'interprétation du règlement de copropriété. - L'état descriptif de division ne peut prévaloir sur le règlement de copropriété³⁶⁹ bien qu'il en détermine le champ d'application. Néanmoins, en cas d'ambiguïté, d'imprécision ou de contradiction des clauses du règlement de copropriété, l'état descriptif de division peut être pris en considération afin de les interpréter³⁷⁰. Il ne faut cependant pas y voir une quelconque supériorité de l'un ou de l'autre. En principe chacun détermine des éléments distincts. Toujours en principe, ils ne doivent pas se contredire. Le cas échéant, la jurisprudence a déterminé une règle nécessaire afin de ne pas bloquer le fonctionnement du syndicat mais ce

³⁶⁶ V° § 56.

³⁶⁷ L'obligation de la méthode de calcul de la répartition des charges est également prévue en droit belge depuis la loi du 2 juin 2010 (art. 577-4, §1^{er}, al 2 et 3 du C. Civ. belge). Le Code civil belge précise qu'outre la méthode de calcul celle-ci doit être motivée. Cette fois le droit français semble avoir inspiré le droit étranger puisque la mesure a été adoptée, en France par la loi du 13 déc. 2000.

³⁶⁸ P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss la dir.), *précit.*, n° 112.201.

³⁶⁹ Civ. 3^e, 3 juin 1998, n° 96-20.142 : *Loyers et copr.* 1998, comm. 226 ; Civ. 3^e, 14 déc. 1999, n° 96-12.963 : *JurisData* n° 1999-004624 ; *Loyers et copr.* 2000, comm. 74 ; *Administrer* avr. 2000. 55, obs. J.-R. BOUYEURE ; Civ. 3^e, 13 nov. 2012, n° 11-23.166 ; Civ. 3^e, 8 oct. 2014, n° 13-11.633.

³⁷⁰ En ce sens : CA Paris, 26 nov. 1993, RG n° 90/020667 : *JurisData* n° 023888 ; *Loyers et copr.* 1994, 120 ; CA Paris, 13 déc. 1984, ch. 23, sect. B : *JurisData* n° 1984-028060 ; *RDI* 1985, 281.

faisant elle a finalement nié, partiellement du moins, la nature conventionnelle de l'acte. Nous allons voir qu'il est possible de démontrer le contraire.

B. La nature conventionnelle de l'état descriptif de division

74. Incertitude terminologique. - Il est délicat de qualifier la nature de l'état descriptif de division au regard de la législation en vigueur. En effet le législateur est imprécis dans ses qualifications en employant des termes tels que « titre »³⁷¹ ou « états »³⁷² mais également « convention »³⁷³. L'état se définit couramment comme une « Manière d'être, fixe et durable »³⁷⁴. Juridiquement il s'agit d'une « situation de fait ou de droit »³⁷⁵ que peut contenir l'état des lieux, l'état daté, l'état d'urgence, l'état hypothécaire, l'état liquidatif, l'état estimatif, l'état civil. Cet *état* de la définition fait hésiter entre document « neutre », simplement « technique », une convention et une norme. Ce qualificatif ne permet donc que difficilement d'appréhender la nature juridique de l'état descriptif de division.

75. Incertitude jurisprudentielle. - La jurisprudence a évolué depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1965. Dans sa première phase, elle analysait l'état descriptif de division comme un document contractuel³⁷⁶. Dans les années 1990 la Cour de cassation a effectué un revirement, refusant alors de qualifier l'état descriptif de convention³⁷⁷.

³⁷¹ Art. 5, L. 10 juill. 1965 : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. ».

³⁷² Art. 3, d. 17 mars 1967.

³⁷³ Art. 3, d. 17 mars 1967.

³⁷⁴ E. LITTRÉ, *précit.*, T.3, 1956, p. 1097.

³⁷⁵ G. CORNU (ss. la dir.), *Vocabulaire juridique*, Ass. H. CAPITANT, 10^e éd., 2015, p. 418, V^o état.

³⁷⁶ Civ. 3^e, 15 mai 1973, n^o 72-11.473 : *Bull. civ. III*, n^o 341 ; Civ. 3^e, 17 mars 1976, n^o 74-14.418 : *Bull. civ. III*, n^o 125 ; Civ. 3^e, 26 juin 1979 : *JCP* 1979, IV, 295 ; Civ. 3^e, 24 mars 1981, n^o 79-17.033 : *JCP* 1983, II, 20063, note R. MARTIN.

³⁷⁷ Civ. 3^e, 8 juill. 1992, n^o 90-11.57 : *Bull. civ. III*, n^o 241 ; *D.* 1993. 1, note P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *JCP* 1993, II, 22091, note J.-M. GOËTGHEBEUR ; Civ. 3^e, 18 nov. 1992, n^o 91-16.078 : *Loyers et copr.* 1993, n^o 67 ; Civ. 3^e, 30 mai 1995, n^o 93-16.021 : *Loyers et copr.* 1995, n^o 382 ; *RDI* 1995. 582, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 2 févr. 1999, n^o 97-13.814 : *Loyers et copr.* 1999, n^o 102 ;

Aujourd'hui, la jurisprudence est imprécise³⁷⁸ et comme le relève Monsieur le Professeur ATIAS, les « qualifications juridiques semblent de plus en plus malléables ou poreuses »³⁷⁹, laissant penser que l'état descriptif pourrait avoir une double nature selon qu'il contient ou non certaines mentions non rendues obligatoires par la loi³⁸⁰. Cette position ambiguë n'est pas sans poser de difficultés car l'absence de caractère contractuel semble renvoyer au rang de simple document technique³⁸¹, informatif, l'état descriptif de division. Ce document contient pourtant la quote-part de chacun des copropriétaires selon l'article 71-5 du décret du 14 octobre 1955, qui a été librement calculée et pondérée par la prise en compte de critères choisis. Or, s'il n'était que purement technique et descriptif, il n'y aurait aucune place à la liberté et n'aurait pas force obligatoire. Cependant, l'article 7 du décret du 4 janvier 1955 précise que l'état descriptif peut être contenu dans un acte spécialement dressé à cet effet. Donc s'il n'avait pas force obligatoire et que le règlement de copropriété ne reprenait pas les quotes-parts³⁸² et plus généralement l'ensemble des informations qu'il contient, alors la division de l'immeuble en copropriété et sa répartition ne seraient pas

Civ. 3^e, 14 déc. 1999, n° 96-12.963 : *précit.* ; Civ. 3^e, 7 sept. 2011, n° 10-14.154 : *Bull. civ.* III, n° 141 ; *D. act.* 16 sept. 2011, obs. Y. ROUQUET ; Civ. 3^e, 8 avr. 2014, n° 13-11.633 ; Civ. 3^e, 7 sept. 2017, n° 16-18.331 : *IRC* sept. 2017, comm. J.-M. ROUX ; *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, comm. 220, A. LEBATTEUX ; *AJDI* 2018, p. 43, obs. D. TOMASIN ; V° également ZURFLUH et J. BARNIER-STABOWICZ, « De la valeur contractuelle de l'état descriptif de division, nouveaux éléments de réflexion », *Administrer août-sept.* 1984, 9.

³⁷⁸ V° par ex., Civ. 3^e, 3 déc. 2008, n° 07-19.313 : *Loyers et copr.* 2009, n° 44, obs. G. VIGNERON ; Cet arrêt paraît retenir le caractère contractuel et contraignant du document sans l'affirmer nettement : « Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés relevé que l'état descriptif de division constituait en l'espèce le seul document de référence définissant la nature de chaque lot et donc sa destination, et retenu, par un motif non critiqué, qu'en l'absence de règlement de copropriété la modification de l'état descriptif de division avait pour objet le changement de destination d'une partie privative, la cour d'appel, répondant aux conclusions, en a exactement déduit que la modification devait être décidée par le syndicat en assemblée générale ».

³⁷⁹ Ch. ATIAS, *Rep. droit imm.*, Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis, n° 214.

³⁸⁰ V° en ce sens : Civ. 3^e, 12 janv. 2011, n° 09-13.822 : « Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, s'il ne résultait pas de l'insertion des mentions de l'état descriptif de division dans l'acte de vente de Mme A... et dans celui des époux B... qui avaient déclaré en accepter les stipulations et adhérer aux obligations qui en résultaient, que la hauteur maximale des maisons à édifier avait un caractère contractuel, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ». En ce sens également : Civ. 3^e, 6 juill. 2017, n° 16-16.849 : *IRC* sept. 2017, n° 631, p. 10 et s., obs. J.-M. ROUX ; *Administrer*, n° 513, oct. 2017, p. 65 et s., obs. J.-R. BOUYEURE ; *LEDIU*, oct. 2017, n° 9, p. 2, obs. G. GIL ; *Loyers et copr.* 2017, comm. 219, note A. LEBATTEUX ; *D. act.* 26 juill. 2016, obs. A. GAILLIARD.

³⁸¹ En ce sens : S. LAMIAUX, « L'état descriptif de division « forcé » », *JCP N* n° 5, 30 janv. 2015, 1062 ; V° également W. DROSS, *Droit civil. Les choses*, LGDJ, 2012, p. 394, n° 208-1.

³⁸² La loi impose que le règlement de copropriété contienne l'état de répartition des charges, selon l'article 1 du décret 67-223 du 17 mars 1967 et non la quote-part des parties communes de chaque lot.

identifiables. Cette approche semble donc inappropriée alors que ce document détermine l'assiette et l'étendue des droits « fondamentaux » de chaque copropriétaire, qu'il est ainsi l'acte d'affectation des parties communes à l'utilité commune, c'est-à-dire à l'usage des parties privatives³⁸³.

76. Incertitude doctrinale. - La doctrine, face à cette situation, rejette parfois la qualification de contractuelle³⁸⁴ et retient qu'il ne s'agit que d'un document « purement technique »³⁸⁵. D'auteurs auteurs, plus nuancés, ou plus prudents, indiquent qu'« il semble aujourd'hui admis qu'il ne revêt pas de caractère contractuel contrairement au règlement de copropriété »³⁸⁶. Certains enfin ne prennent pas position après avoir constaté le débat existant³⁸⁷, les « qualifications malléables ou poreuses »³⁸⁸ ou encore s'interrogent sans trancher nettement la question³⁸⁹ et sans préciser, s'il n'est pas une convention, ce qu'il pourrait être. D'autres enfin considèrent qu'il est en tout cas certain que le règlement de copropriété prévaut sur l'état descriptif de division et que dans le silence du règlement de copropriété l'état descriptif de division ne peut imposer une affectation à un lot³⁹⁰,

³⁸³ S. GUINCHARD, thèse, *précit.*, n° 76.

³⁸⁴ R. MARTIN, « La nature juridique de l'état descriptif de division », *Ann. loyers* 1983, p. 98 ; B. BOCCARA, « La copropriété sans désinformation », *JCP N*, 1983, I, 3115, n° 23 et s. ; S. LAMIAUX, « L'état descriptif de division « forcée » », *JCP N* n° 5, 30 janv. 2015, 1062 ; W. DROSS, *Droit civil. Les choses*, LGDJ, 2012, p. 394, n° 208-1.

³⁸⁵ Fl. BAYARD-JAMMES, *précit.*, p. 134. L'auteur constate pourtant que « la fonction d'un tel document se révèle donc d'une importance considérable relativement à l'analyse structurelle de la copropriété immobilière car en identifiant les différents lots, il donne naissance aux biens qui composent l'immeuble. Il crée et établit des objets de droit en leur conférant une autonomie puisqu'il leur donne vocation à devenir des objets de propriété distincte » (p. 129). Un tel constat paraît difficilement compatible avec la simple qualification de document « purement technique ».

³⁸⁶ G. VIGNERON, JcL. Copropriété, V° Statut de la copropriété, Fasc. 63, n° 42.

³⁸⁷ J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI, S. CIMAMONTI, *Les biens, Traité de droit civil*, LGDJ, 2^e éd., 2010, p. 626-627.

³⁸⁸ Ch. ATIAS, Rep. droit imm., Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis, n° 214.

³⁸⁹ M. DAGOT, « L'état descriptif de division », *JCP N*, n° 50, 10 décembre 2004, 1595 : « L'état descriptif de division est un acte juridique ; n'est-il pas le produit de la volonté du propriétaire de l'immeuble qui en est l'objet, en vue de traiter différemment les fractions le composant, donc en vue d'en déduire certains effets, au moins dans un deuxième temps ? ».

³⁹⁰ V° sur ce point Fl. BAYARD-JAMMES, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, thèse, LGDJ, 2003, p. 300 et s., not. p. 303 : « Désormais, les stipulations de l'état descriptif de division concernant « la nature du lot » n'ont qu'un caractère descriptif et ne peuvent être opposées à un copropriétaire qui entend opérer une transformation de l'affectation de son lot non interdite par le règlement de copropriété et la destination de l'immeuble. À cet égard, il semble que le recul de la portée antérieurement reconnue à l'état

à charge pour le copropriétaire modifiant l'affectation de son lot de s'acquitter des droits relatifs au changement d'affectation et de faire modifier l'état descriptif de division qui doit être conforme à la réalité.

77. Tentative de détermination. - Afin de déterminer la nature de l'état descriptif de division il convient de s'intéresser à son adoption et à sa modification. Lors de la division d'un immeuble, qu'il s'agisse d'une mise en copropriété postérieure ou non à son édification, l'état descriptif de division est dressé et déposé par acte authentique³⁹¹ aux rangs des minutes d'un notaire par le propriétaire de l'immeuble. L'établissement de cet acte doit précéder la mise en copropriété. Il s'agit donc bien de la manifestation de volonté du propriétaire unique de l'immeuble de le diviser et d'instituer une indivision par un acte authentique, ce qui permet ici de caractériser l'état descriptif de division comme un acte unilatéral prévu par la loi en vue d'instituer une copropriété et de créer un syndicat de copropriétaires. Pour sa modification, en dehors de toute autre modification spécialement visée par la loi, c'est l'unanimité qui est requise. La loi prévoit cette modification de façon incidente toutefois car elle ne vise pas la modification de la répartition de quotes-parts de copropriété mais la répartition des charges³⁹² qui focalisa l'attention du législateur en 1965. L'état descriptif de division est bien un acte conventionnel unilatéral constitutif d'un état de fait et de droit qui perdurera jusqu'à la réunion de tous les lots et la disparition de l'indivision³⁹³. Nous reviendrons plus en détail sur cette qualification, et la préciserons, à l'occasion de l'analyse du règlement de copropriété³⁹⁴ qui a, selon nous, même nature et auquel le même raisonnement peut être appliqué.

Cette qualification correspond à celle de l'article 3 du décret de 1967 disposant que l'état descriptif de division peut être un « acte conventionnel » ayant pour objet de réaliser ou constater la division de la propriété d'un immeuble dans les conditions fixées par l'article

descriptif de division a certainement contribué à faciliter la victoire favorable à la liberté individuelle relativement au changement d'affectation des lots de copropriété ».

³⁹¹ Art. 4, décret n° 55-22 du 4 janv. 1955.

³⁹² Art. 11, L. 1965.

³⁹³ CA Paris, 15 sept. 1995, 23^e ch. B : *D.* 1998, p. 275, obs. Cl. GIVERDON.

³⁹⁴ V° § 90 et s.

1^{er} de la loi du 10 juillet 1965³⁹⁵. L'analyse faite par la jurisprudence paraît donc aujourd'hui *contra-legem*³⁹⁶ dans la mesure où l'état descriptif de division est bien un acte juridique de nature conventionnelle, qui peut-être aménagé par les parties conformément à l'article 4 de la loi de 1965, et plus précisément un acte unilatéral manifestant la volonté du propriétaire de l'immeuble d'instituer la division de l'immeuble et la quote-part de chaque lot dans l'indivision forcée à venir entre les copropriétaires qui adhéreront chacun à cette convention, en faisant ainsi un acte unilatéral conjonctif, au moment de l'acquisition des fractions de l'immeuble. C'est-à-dire un acte « dans lequel plusieurs personnes sont rassemblées, lors de sa formation ou postérieurement, au sein d'une même partie, c'est-à-dire par un même intérêt, défini par rapport à l'objet de l'acte »³⁹⁷. Ils pourront par la suite l'aménager au gré des évolutions de l'immeuble. Ainsi, la jurisprudence qui retient parfois la nature contractuelle de l'état descriptif, dès lors qu'il contient des stipulations non rendues obligatoires par la loi³⁹⁸, résulte d'une contradiction. L'absence de telles stipulations ne devrait pas modifier la nature de l'acte car renoncer à déterminer spécialement la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est l'expression d'une volonté, celle de se placer sous le régime supplétif proposé par la loi. L'état descriptif de division ne change pas de nature selon qu'il contient ou non une telle disposition puisqu'il lui est toujours possible de l'intégrer.

La question de la nature de l'état descriptif de division n'est donc pas sans incidence, ni simplement réglée par une jurisprudence prosaïque, notamment sur l'influence que cette qualification peut avoir sur la faculté pour les copropriétaires de l'aménager. Il s'agit en effet d'un document distinct du règlement de copropriété, qui ne se confond pas avec lui, même s'il lui était intégré³⁹⁹. C'est pourquoi l'état descriptif ne peut être un simple document technique, compte tenu de son objet et de sa formation. Il apparaît au contraire comme un

³⁹⁵ L'expérience de la pratique permet également de déterminer cette solution car s'il est possible de rencontrer des syndicats dépourvus de règlement de copropriété, il n'en est jamais sans état descriptif de division.

³⁹⁶ Le projet de loi ELAN pourrait venir consacrer l'analyse jurisprudentielle, Étude d'impact, projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 3 avril 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ei.pdf>, p. 389.

³⁹⁷ R. CABRILLAC, *L'acte juridique conjonctif en droit privé français*, thèse, LGDJ, 1990, p. 175

³⁹⁸ Une telle qualification serait assez systématique lorsque l'état comporte une dérogation aux critères de l'article 5 de la loi de 1965.

³⁹⁹ L'art. 8, L. 10 juill. 1965 permet cette possibilité.

véritable acte juridique conventionnel, doté d'une force obligatoire, que les copropriétaires ne devraient pouvoir modifier sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

L'incidence de la manifestation contractuelle se révèle particulièrement importante au regard du changement de consistance du lot et, c'est lié, des quotes-parts de parties communes. L'état descriptif de division détermine, nous l'avons répété, la quote-part de chaque copropriétaire dans l'indivision et cette quote-part est calculée, en l'absence de stipulations contraires, en fonction de la consistance, la superficie et la situation des lots. La question du changement de consistance, notamment lors de la division du lot, est alors parfaitement liée à celle de la nature de l'état descriptif de division et la solution retenue par la Cour de cassation paraît contradictoire. Cette modification suppose, selon notre raisonnement, un vote en assemblée générale dans la mesure où les quotes-parts de parties communes – que l'état descriptif détermine – sont calculées en fonction de la valeur des parties privatives⁴⁰⁰. Or, cette valeur est fonction, en principe, de la consistance. Par conséquent le changement de consistance (création d'un étage intérieur par exemple ou encore la division du lot), doit emporter modification des tantièmes et peut nécessiter la réalisation de travaux⁴⁰¹ sur les parties communes, ce qui impose, légalement, un vote de l'assemblée générale autorisant le copropriétaire qui souhaite y procéder. Face à cette situation la Cour de cassation interprète la règle différemment : le copropriétaire peut diviser librement son lot si l'opération est conforme à la destination de l'immeuble. L'article 11 dispose pourtant l'obligation pour le copropriétaire de soumettre « à l'approbation » de l'assemblée générale la modification de la répartition des charges, ce

⁴⁰⁰ Des auteurs ont pu relever toutes les limites de la prétendue liberté de changement de consistance ou d'affectation du lot en raison des potentielles nuisances, des travaux, de la destination de l'immeuble, etc. : V° S. LELIÈVRE et O. TYL, « La modification de la consistance du lot de copropriété », *JCP N* 2005, n° 24, 1307.

⁴⁰¹ Le cas de la division de lots est le plus manifeste puisqu'il faudra le plus souvent procéder à la création d'une ouverture dans les parties communes pour permettre les accès au nouveau lot créé, individualiser l'alimentation en eau et en électricité (avec tous les problèmes liés à la rénovation potentiellement nécessaire de la colonne électrique), etc. Le copropriétaire qui aura pu librement diviser son lot se retrouvera ainsi confronté à l'assemblée générale qui pourra lui opposer un refus. Le copropriétaire devra alors saisir le juge pour constater l'abus de majorité, s'il en est, et le juge annulera alors les dispositions. Le copropriétaire pourra alors demander à nouveau à l'assemblée générale l'autorisation de procéder et il n'est pas certain qu'elle lui accorde davantage. La liberté individuelle face à de telles complications collectives devraient donc céder le pas et nécessiter, toujours, l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

qui suppose une antériorité⁴⁰². Surtout, la division d'un lot pourrait ne pas aboutir à retenir des quotes-parts de partie commune proportionnellement à la surface détachée, la surface n'étant qu'un critère, supplétif, parmi d'autres⁴⁰³. L'article 5 de la loi pose en effet une règle de calcul « dans le silence ou la contradiction des titres ». Si initialement il avait été employé une règle spécifique relative par exemple à des caractéristiques particulières du bien, comment l'individu seul pourrait-il les modifier sans remettre en question le principe même de l'organisation de l'indivision et de l'affectation commune des biens ? Il ne devrait pas le pouvoir et sur ce sujet des auteurs reconnaissent nettement le « caractère contractuel de la répartition »⁴⁰⁴. Nous verrons que la même qualification, et c'est logique puisque ces documents sont complémentaires, peut-être retenue pour le règlement de copropriété.

⁴⁰² Les règles sont tout aussi mal rédigées que pour le calcul des quotes-parts (V° § 72) puisque l'article 11 s'intéresse uniquement à la modification de la répartition des charges et non à l'attribution d'une quote-part de partie commune qui est pourtant bien nécessaire au nouveau lot.

⁴⁰³ La modification de la consistance du lot pourrait en effet emporter modification de la quote-part puisqu'il s'agit de l'un des critères, supplétif, de sa détermination. Or la division du lot n'emporte pas nécessairement répartition proportionnelle à la surface. Si par exemple une partie du lot est mieux « pourvue » par les qualités de prestation et d'ensoleillement ou si la division de plusieurs niveaux d'un seul ensemble, il faudrait appliquer soit valeur relative telle qu'elle résulte notamment de la consistance, soit la règle de détermination choisie par les parties qui peut prendre en compte, entre autre, l'utilisation déterminée de la partie privative. La modification de la quote-part des parties communes devrait alors être décidée par l'assemblée puisqu'elle peut être conventionnellement déterminée.

⁴⁰⁴ P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, n° 112.161 : « Cette disposition, de caractère supplétif, illustre le caractère contractuel de la répartition dont la technicité est évidente, d'où le recours fréquent à des spécialistes » ; Le droit belge impose le recours à un tel spécialiste, mais non nécessairement à un géomètre-expert. L'article 577-4, § 1^{er} du C. Civ. belge précise que c'est sur la base du rapport motivé « d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier » (en France, s'il fallait transcrire la mesure sans doute serait-il utile d'ajouter les experts fonciers et de traduire agent immobilier par syndic – le droit belge ne faisant pas de distinction) qu'est dressé l'acte de base. Le recours au spécialiste semble donc être l'étape préalable à l'établissement de l'acte qui pourra ensuite l'être par toute personne.

II. L'organisation de la division de l'immeuble par le règlement de copropriété

78. Si l'état descriptif de division constate la division de l'immeuble, le règlement de copropriété peut l'organiser jusque dans ses moindres détails, selon la qualité de sa rédaction. Ce document, auquel la nature conventionnelle n'est pas déniée, emporte cependant des obligations pouvant apparaître de nature normative. Ainsi, afin de déterminer précisément la nature du règlement de copropriété, nous étudierons dans un premier temps son objet (A), puis, au regard de celui-ci, nous en déterminerons la nature (B).

A. L'organisation de la division de l'immeuble par le règlement de copropriété

79. L'article 8 de la loi de 1965 spécifie la portée du règlement de copropriété en précisant qu'il détermine la destination des parties privatives et communes ainsi que les conditions de leur jouissance. Il fixe également les règles relatives à l'administration des parties communes. L'objet du règlement de copropriété est donc assez étendu et détermine véritablement l'organisation de la division de l'immeuble instituée par l'état descriptif de division, tant dans sa destination que dans son administration. Il définit ainsi la manière dont le groupement doit poursuivre l'intérêt qu'il s'est fixé.

80. La protection de la propriété individuelle par la limitation des pouvoirs collectifs. – L'article 8 dispose que le règlement précise la destination des parties privatives et communes⁴⁰⁵. Cette destination est primordiale puisqu'elle va définir l'étendue des pouvoirs des membres du groupement. La destination pose en effet la limite de l'effet du groupement, toujours selon l'article 8, qui ne peut imposer de restriction aux droits des

⁴⁰⁵ V° sur la distinction entre les deux : J.-R. BOUYEURE, *AJPI*, 1972, 321 ; E.-J. GUILLOT, *Administrer*, déc. 1988, 10 ; LARROUMET, *JCP* 1976, I, 2812 ; VIATTE, *Rev. loyers* 1972, 314 ; Le règlement peut par exemple opérer une distinction entre fenêtres privatives et ossatures métalliques qui portent les châssis des vitrages qui peuvent être qualifiées de parties communes : en ce sens Civ. 3^e, 5 mars 2018, n° 16-26.117 : *AJDI* 2018, p. 445 ; Pour une qualification par principe de commune des châssis, faisant corps avec le gros œuvre, en l'absence de qualification contraire dans le règlement de copropriété, v° Civ. 3^e, 4 juill. 1990, n° 88-19.088 : *D.* 1991, p. 76, obs. Cl. GIVERDON, J.-R. BOUYEURE et J. LAFOND ; Sur la qualification de partie privative d'un oriel : CA Versailles, 1 févr. 2018, ch. 03, n° 16/02783.

copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, elle-même définie selon ses actes, ses caractères ou sa situation. Cette règle aura par exemple une incidence sur les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles qui devront être compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété comme le précise l'article 26 de la loi de 1965. Elle aura également une conséquence sur les pouvoirs politiques des copropriétaires qui ne pourront, par exemple, décider qu'à l'unanimité de la suppression du service de conciergerie, dès lors que cette décision porte atteinte à la destination de l'immeuble⁴⁰⁶. De manière générale, toujours selon le même article, l'assemblée générale ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. La portée de la destination de l'immeuble⁴⁰⁷, tant dans ses parties privatives que communes est donc déterminante des droits et pouvoirs des copropriétaires pris individuellement et collectivement et par conséquent de la mission du syndic qui doit veiller au respect du règlement de copropriété⁴⁰⁸.

81. La limitation du droit de propriété par la destination de l'immeuble. -

Le règlement, au regard de la destination de l'immeuble, peut aménager les droits des copropriétaires de manière assez importante. En effet le règlement de copropriété pourra,

⁴⁰⁶ Toutes les décisions portant atteinte aux modalités de jouissance et, plus largement, à la destination de l'immeuble relèvent de l'unanimité. V° par exemple Civ. 3^e, 19 oct. 2011, n° 10-20.634 : *AJDI* 2012, p. 520, obs. D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 28 juin 2018, n° 17-16.693 ; Le droit des sociétés est plus souple que le droit de la copropriété et autorise la modification de l'objet social à la même majorité que les statuts (Pour les SA : Art. L. 225-96 ; pour la SARL, L. 223-30). La différence peut s'expliquer. En droit des sociétés l'objet social est souvent entendu largement afin de permettre à la société d'exercer un ensemble d'activités. En droit de la copropriété « l'objet syndical », la destination de l'immeuble, a plutôt tendance à être entendu restrictivement pour protéger les copropriétaires contre des activités considérées par eux indésirables. La modification de la destination emporterait une modification de l'engagement des copropriétaires. En conséquence le parallèle avec le droit des sociétés doit plutôt se faire sur la modification de l'engagement des associés qui, là, requiert bien l'unanimité (Art. 1836, C. Civ.).

⁴⁰⁷ V° sur la détermination par le règlement de la destination de l'immeuble, D. SIZAIRE, « La détermination contractuelle de la destination de l'immeuble », *RDI* 1995, p. 415.

⁴⁰⁸ L'objet social de la société limite également l'action du dirigeant qui ne pourra sans engager sa responsabilité engager le groupement en dehors de son objet social (nous prenons l'exemple de la société à responsabilité limitée qui s'apparente le plus au syndicat des copropriétaires. Pour les sociétés à responsabilité illimitée la sanction du dirigeant est possible mais en outre le groupement ne sera pas engagé par l'acte du dirigeant qui n'entraîne pas dans l'objet social).

par exemple, interdire de vendre un garage à des personnes étrangères au syndicat, à condition que cette clause soit justifiée par la destination de l'immeuble définie par ses caractères ou sa situation et non seulement selon ses actes⁴⁰⁹. Les stipulations du règlement pourront également interdire l'exercice d'une activité commerciale ou la cession séparée des chambres de service au profit de tiers au groupement⁴¹⁰, compte tenu de la vocation bourgeoise de l'immeuble et de son aspect cossu et bien entretenu⁴¹¹. Il sera également possible, et c'est une clause tout à fait d'actualité, d'interdire la location meublée de courte durée, si cette interdiction est conforme à la destination de l'immeuble, c'est-à-dire que celui-ci soit exclusivement destiné à l'habitation⁴¹². Il sera pareillement possible de conditionner la location meublée à l'agrément du syndic⁴¹³. Les contraintes peuvent être encore plus fortes si le règlement prévoit que le remplacement du revêtement de sol ne peut être effectué qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété⁴¹⁴.

Le règlement de copropriété, par la définition de la destination des parties privatives et communes conditionne l'usage de celles-ci et finalise donc conventionnellement le droit de propriété de chaque copropriétaire selon une activité déterminée⁴¹⁵. Cette définition

⁴⁰⁹ Civ. 3^e, 9 juin 2010, n° 09-14.206 : *Bull. civ.* III, n° 116 ; *D. act.*, 25 juin 2010, obs. Y. ROUQUET ; *Rev. loyers* 2010, 329, obs. J-M. ROUX ; L'introduction d'une clause de priorité au profit des copropriétaires relève ainsi de l'unanimité en tant que clause modifiant les modalités de jouissance du lot : CA Rennes, 31 mai 2018, n° 14/09048.

⁴¹⁰ Un groupe de réflexion propose de « rendre nulle » ces clauses limitant l'usage des chambres de services dans le but de permettre la création de nouveaux logements, finalisant un peu plus le droit de propriété au détriment, en ce cas, de l'intérêt collectif. V° Fondation concorde, *précit.*, p. 10.

⁴¹¹ Civ. 3^e, 4 juin 1998, n° 96-16.452 : *RDI* 1998, 416, obs. Cl. GIVERDON ; *Loyers et copr.* 1998, n° 227, obs. G. VIGNERON.

⁴¹² Civ. 3^e, 8 juin 2011 n° 10-15.891 : *Bull. civ.* III, n° 97 ; *D.* 2011, Actu 1761, obs. Y. ROUQUET ; *AJDI* 2012, 435, D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 8 mars 2018, n° 14-15.864 : *LEDIU*, mai 2018, n° 5, p.1, obs. G. GIL ; *Loyers et copr.* 2018, comm. 101, obs. Ch. COUTANT-LAPALUS.

⁴¹³ Civ. 3^e, 25 avr. 2006, n° 05-13.096 : *Administrer* juill. 2006, 67, obs. J.-R. BOUYEURE.

⁴¹⁴ Civ. 3^e, 17 déc. 1996, n° 95-10.699 : *Loyers et copr.* 1997, n° 121 ; *Rev. loyers* 1998, 19.

⁴¹⁵ L'autorisation administrative de changement de destination d'une partie privative est distincte de celle de l'assemblée générale, celle-ci pouvant être délivrée sans examen de celle de la copropriété : CE 9 juin 1982, req. n° 24635 : *Rec. CE* 1982, p. 663 ; CAA Paris, 31 oct. 2000, req. n° 98PA02914 (sauf à ce qu'en application de l'art. L. 631-7-1 du CCH une délibération du conseil municipal ait fixé l'autorisation de l'assemblée générale comme condition préalable à la délivrance de l'autorisation administrative en ce qui concerne les lots destinés à l'habitation, V° sur ce point : G. DAUDRÉ et P. WALLUT, *Changements d'usage des locaux d'habitation*, LexisNexis, 2016, p. 151, n° 488 et s.) ; Cette situation est problématique dans la pratique car des copropriétaires obtenant l'autorisation municipale pensent, parfois, avoir valablement accompli les formalités

emporte ainsi des conséquences particulièrement importantes pour les copropriétaires mais également pour le syndic qui est, de plein droit en charge « d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété »⁴¹⁶. La destination de l'immeuble est bien la boussole du syndicat des copropriétaires et comme l'avait analysé Monsieur le Professeur S. GUINCHARD⁴¹⁷, elle participe à l'affectation commune des biens. Et, à cette affectation répond l'affectation des biens privés. Il y a corrélation entre les deux, les biens indivis étant le support de la jouissance des biens divis.

82. La précision de la distinction des parties privatives et communes⁴¹⁸. –

Les parties privatives et communes sont toutes deux des lieux de vie privée⁴¹⁹.

utiles à l'usage de leur droit modifié. C'est particulièrement le cas aujourd'hui lorsque des villes ont imposé l'autorisation préalable de changement d'usage (d'habitation à commerciale) afin de louer des locaux meublés pour une courte durée. À Bordeaux, par exemple, l'autorisation est nécessaire mais il n'est pas besoin de justifier de l'autorisation préalable de l'assemblée générale (Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations du changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, adopté le 10 juill. 2017, D-2017/268, http://www.bordeaux.fr/images/ebx/fr/CM/12461/12/acteCM/69313/pieceJointeSpec/148521/file/acte_00046189_D.pdf). À terme les copropriétaires se trouveront confrontés à une situation inextricable : ils seront propriétaires d'un local ayant une destination différente au cadastre de celle du règlement. Le lot sera invendable si l'assemblée refuse la modification dans le cas où celle-ci s'avèrerait non conforme au règlement...

⁴¹⁶ Art. 18, I, al. 2, L. 10 juill. 1965.

⁴¹⁷ S. GUINCHARD, thèse, *précit.*, n° 76 et n°s 236 et s.

⁴¹⁸ V° sur le sujet, J. LAFOND, « Les clauses du règlement de copropriété relatives aux parties privatives et communes », *JCP N*, n° 28, 16 juillet 2010, 1242 ; Ch. ATIAS, « À la rencontre des qualifications réelles et personnelles : les parties communes », *Administrer* nov. 2005, 17 ; P. SABLIÈRE, « Colonnes montantes d'eau, de gaz et d'électricité », *AJDI* 2014, 661 ; G. ROUZET, « Désignation des lots dits « en jouissance exclusive », *Deffrénois* 2010, 207.

⁴¹⁹ Crim. 27 mai 2009, n° 09-82.115 : *Bull. crim.* n° 108 ; RSC 2009, p. 899, obs. J. BUISSON ; Crim. 26 sept. 1990, n° 89-86.000 : *Bull. crim.* n° 321 ; Le projet du GRECCO intègre en ce sens une disposition relative à la surveillance de l'immeuble et à l'autorisation nécessaire par l'assemblée générale de l'intrusion des forces de l'ordre dans l'immeuble (art. 17 du projet) ; Pour une nuance lorsque les parties communes sont librement accessibles, v° Crim. 02 oct. 2013, n° 12-87.976 : *AJ pénal* 2014, 138, obs. J. LASSERRE CAPDEVILLE et CA Aix-en-Provence, 17 janv. 2008 : *RTD Civ.* 2008, p. 450, obs. J. HAUSER. L'auteur remarque, non sans saveurs, que « Si les enfants à temps partagé posent problème quant à leur domicile, les époux divorçant n'en sont pas quitte non plus. On sait depuis longtemps que les investigations au domicile pour découvrir la faute de l'époux supposent une autorisation judiciaire sauf quand il s'agit du domicile conjugal (externalisez votre adultère, c'est plus cher mais moins dangereux !) mais aussi, *a priori*, la définition de ce qu'on entend par domicile. À notre époque de digicodes il y a la rue, après un portail sécurisé et la caméra afférente, le jardin éventuel, le hall d'entrée protégé et en copropriété, puis l'appartement. Parmi les histoires classiques, du temps où l'adultère du mari supposait l'entretien d'une concubine au domicile conjugal, on se posait la question de l'adultère sur un mur mitoyen... Ici c'est plus prosaïque : l'enquêteur qui pénètre dans les parties communes

Elles présentent néanmoins des éléments distinctifs importants. Les parties privatives sont désignées par l'article 2 de la loi de 1965 qui définit un critère de détermination : l'utilité exclusive à un copropriétaire déterminé. La loi désigne également les parties communes au regard d'un critère d'utilité : sont parties communes celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Néanmoins ces deux articles n'ont pas un caractère impératif. Il est donc possible d'y déroger et la liste des parties communes que dresse l'article 3 ne vaut qu'en l'absence de précision des titres⁴²⁰. Cette liste n'est donc pas limitative⁴²¹ et la jurisprudence considère que toute partie non qualifiée expressément de partie privative est présumée commune⁴²². Il est donc tout à fait utile de désigner dans le règlement de copropriété les parties privatives – et non les parties communes qui le sont par défaut. Ainsi, par exemple, l'étanchéité des balcons, en ce qu'elle concourt au clos et au couvert de l'immeuble, sera considérée comme partie commune, ce qui impliquera la charge d'entretien de celle-ci à tous les copropriétaires si elle n'est pas désignée comme privative par le règlement de copropriété⁴²³. À l'inverse il sera tout à fait possible de classer conventionnellement l'étanchéité des balcons parmi les parties privatives⁴²⁴ si les copropriétaires le souhaitent. Le règlement de copropriété peut également venir tempérer le caractère commun de certaines parties communes en attribuant un droit de jouissance exclusif sur certaines d'entre elles. La partie sur laquelle un droit de jouissance

porte-t-il atteinte à la vie privée ? La Cour d'Aix répond négativement en affirmant que seul le domicile privé est protégé par la loi nonobstant le fait que les parties communes sont sécurisées. On pourrait discuter et admettre une création progressive du domicile avec une protection non moins progressive. Pour l'instant c'est clair, pas de parties privées dans les parties communes ! » ; G. BEAUSSONIE, « De l'opération de perquisition effectuée ou débutée dans la partie commune d'un habitat collectif », *Gaz. Pal.* 2014, 11 fév. 2014, n° 42.

⁴²⁰ En ce sens le recours à la technique de la servitude en copropriété paraît bien inutile, comme l'a relevé le Professeur D. TOMASIN, puisque le règlement peut aménager les conditions de jouissance par l'affectation de parties communes, v° D. TOMASIN, « Immeuble en copropriété et servitude », *Rev. dr. et ville* 1990, p. 25.

⁴²¹ Civ. 3^e, 24 mai 2006, n° 05-14.038 : *Bull. civ. III*, n° 134 ; *D.* 2006, IR 1704 ; *Rev. loyers* 2006, obs. Th. DUBAELE.

⁴²² Civ. 3^e, 6 mai 1971 : *Bull. civ. III*, n° 284 ; Civ. 3^e, 19 juill. 1995, n° 93-21.044 : *RDI* 1995, 792, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *contra* Civ. 3^e, 14 févr. 1990, n° 88-17.781 : *Bull. civ. III*, n° 49 ; *JCP N* 1990, II, p. 187 ; Civ. 3^e, 4 avr. 2002, n° 98-21.719 ; CA Bordeaux, ch. civ. 01 sect. B., 8 déc. 2016, n° 14/05696.

⁴²³ Pour l'application d'une telle qualification privative pour le gros œuvre de balcons, v° Civ. 3^e, 28 mars 1990, n° 88-13.509 : *D.* 1991, p. 76, obs. Cl. GIVERDON, J.-R. BOUYEURE et J. LAFOND.

⁴²⁴ Civ. 3^e, 20 mai 1998, n° 96-16.235 : *RDI* 1998, 412, obs. P. CAPOULADE.

exclusif a été fondée ne constitue pas pour autant la partie privative d'un lot⁴²⁵ mais un droit *suis generis*⁴²⁶. L'affectation est bien conventionnelle.

Le règlement de copropriété permet ainsi d'organiser largement l'indivision de l'immeuble jusque dans la nature commune ou privative de la propriété, l'enjeu de cette répartition étant triple. D'abord en matière de travaux puisque les copropriétaires ne peuvent en entreprendre librement sur les parties communes sans une autorisation préalable de l'assemblée générale, contrairement aux travaux dans les parties privatives (sous réserve de clauses particulières du règlement). Ensuite, cette distinction sera utile pour l'établissement de l'état de répartition des charges eu égard à l'utilité pour chaque copropriétaire des parties qualifiées de communes. Enfin la précision de la répartition est source de sécurité juridique, particulièrement à l'occasion de la transmission du lot⁴²⁷.

83. L'identification des éléments d'équipement. - Parmi les parties communes, le règlement de copropriété précise les éléments d'équipement qui les composent. Il peut s'agir d'un ascenseur, d'un surpresseur, d'un chauffage collectif, etc. Parmi eux, le règlement de copropriété peut distinguer ceux qui sont affectés à l'usage de certains ou à l'usage de tous ce qui permettra de distinguer la répartition des charges spéciales. Cette distinction contenue par le règlement devrait être la seule, celui-ci ne devant pas distinguer les parties communes particulières appartenant à seulement quelques copropriétaires des parties communes appartenant à tous. En effet cette distinction relève de l'état descriptif de division qui établit la quote-part des parties communes comprises dans chaque lot. Le règlement doit tout au plus pouvoir la préciser. L'identification des éléments d'équipements communs par le règlement de copropriété est ainsi uniquement la source d'une répartition particulière des charges de copropriété et non d'une répartition de leur propriété.

⁴²⁵ Civ. 3^e, 6 juin 2007, n° 06-13.477 : *Bull. civ.* III, n° 98 : *D.* 2007, Pan. 2187, P. CAPOULADE.

⁴²⁶ V° notamment sur l'analyse de ce droit, Ch. GIJSBERS, *précit.*

⁴²⁷ L'obligation faite à l'article 14 du projet du GRECCO d'établir et d'insérer dans le règlement de copropriété des plans est une excellente mesure devant permettre de visualiser d'un regard les limites des parties privatives et communes. Des précisions utiles pourraient être faites dans un décret d'application pour définir précisément les critères sur lesquels devrait être dressé le plan.

84. L'état de répartition des charges⁴²⁸. - Le règlement de copropriété ne fixe pas la quote-part de chaque lot dans les parties communes. Nous l'avons vu, c'est la fonction de l'état descriptif de division⁴²⁹. Le règlement de copropriété, selon l'article 10 de la loi de 1965, fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges, relatives à aux charges administratives, à la conservation, à l'entretien de l'immeuble et aux charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun. Comme pour les quotes-parts des parties communes, la méthode de calcul permettant de les déterminer doit être indiquée dans le règlement. Le calcul de la part contributive de chaque copropriétaire doit être effectué en fonction de deux critères. Pour les charges générales, c'est-à-dire d'entretien, de conservation et d'administration de l'immeuble, les critères sont fixés par l'article 5 de la loi de 1965 et correspondent à ceux, supplétif, de détermination de la quote-part de partie commune. Ainsi, en principe, la quote-part de charge générale est égale à la quote-part de partie commune. Pour les charges spéciales, les critères sont ceux de l'utilité que les services et éléments d'équipement commun lui procurent et la destination du lot comptera notamment dans cette appréciation, un local commercial devant supporter des charges d'ascenseur plus élevées qu'un local à destination d'habitation, sauf s'il est au rez-de-chaussée, évidemment. Cette utilité est objective et s'apprécie selon sa potentialité. Peu importe donc que le copropriétaire use de ces équipements et services⁴³⁰. Le critère repose sur la possibilité pour le copropriétaire de s'en servir.

Cette fonction du règlement est particulièrement importante puisque la quote-part qu'il contient détermine les charges de copropriété, c'est-à-dire les sommes auxquelles les copropriétaires sont tenus en contrepartie de l'usage qu'ils ont des biens communs⁴³¹. Ces quotes-parts peuvent être équivalentes à la répartition faite sur la base de la quote-part

⁴²⁸ V° pour une étude d'ensemble les actes du Congrès de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC) du 27 et 28 septembre 2007, « Les charges de copropriété », *AJDI*, n° 7/8-2008.

⁴²⁹ V° § 72.

⁴³⁰ Civ 3^e, 26 oct. 1983, n° 81-16.768 : *Bull. civ.* III, n° 201 (à propos d'un chauffage collectif) ; Civ. 3^e, 21 nov. 2000, n° 99-14.125 : *Loyers et copr.* 2001, obs. 43, J.-R BOUYEURE (à propos d'un système vidéo-surveillance et d'interphones).

⁴³¹ S'il n'est en principe pas possible de déroger à cette répartition il faut noter une exception réservée à l'article 30 de la loi de 1965 bénéficiant à l'intérêt d'un ou plusieurs copropriétaires souhaitant réaliser des travaux d'amélioration : Dans ce cas l'assemblée « fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée. ».

dans les parties communes de chaque lot⁴³² mais elles peuvent aussi s'en écarter. En effet, si la répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (par exemple les frais d'entretien courant⁴³³, le ravalement⁴³⁴, l'entretien des espaces verts⁴³⁵, etc.) s'effectue en principe selon la quote-part afférente à chaque lot dans les parties communes⁴³⁶, il peut en aller différemment, dès lors que le règlement de copropriété détermine des catégories de charges spécifiques liées par exemple à l'existence de services collectifs et d'éléments d'équipement commun (par ex. chauffage collectif⁴³⁷, charges d'ascenseur⁴³⁸, etc.) qui constituent alors une catégorie de charges à part⁴³⁹. En d'autres termes, le règlement doit être conforme à la quote-part de l'état descriptif de division pour la répartition des charges « générales » si elle est déterminée selon les critères de l'article 5 de la loi du 10 juill. 1965⁴⁴⁰, c'est-à-dire des charges de conservation, d'entretien, et d'administration des parties communes et de fonds de travaux⁴⁴¹. Dans ce cas, l'état de répartition des charges qu'il contient ne peut donc

⁴³² Pour une application de la répartition des millièmes dans les parties communes générales pour la répartition des charges malgré l'existence de plusieurs bâtiments : Civ. 3^e, civ., 19 nov. 2015, n° 14-25.510 : *AJDI* 2016, p. 278, obs. N. LE RUDULIER.

⁴³³ Civ. 3^e, 1^{er} avr. 1987, n° 85-13.519 : *Bull. civ.* III, n° 71 ; *D.* 1987, IR 91.

⁴³⁴ Civ. 3^e, 15 oct. 2013, n° 12-23.531.

⁴³⁵ Civ. 3^e, 20 juill. 1994, n° 92-14.905 : *Loyers et copr.* 1994, n° 483.

⁴³⁶ Art. 10 al. 2, L. 10 juill. 1965

⁴³⁷ Civ. 3^e, 8 fév. 1977 : *D.* 1978, 22, note H. SOULEAU ; Civ. 3^e, 28 mars 2006 : *Administrer*, juin 2005, 52, obs. J.-R. BOUYEURE.

⁴³⁸ Civ. 3^e, 23 juin 2010, n° 09-67.529 : *Bull. civ.* III, n° 129 ; *Loyers et copr.* 2010, n° 263, obs. G. VIGNERON.

⁴³⁹ Art. 1, d. 17 mars 1967.

⁴⁴⁰ V° § 72.

⁴⁴¹ L'article 1^{er} du décret de 1967 entretient une confusion à cet égard en précisant que le règlement de copropriété comporte l'état de répartition des charges et que celui-ci « distingue celles afférentes à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, celles relatives au fonctionnement et à l'entretien de chacun des éléments d'équipement communs et celles entraînées par chaque service collectif ». La confusion résulte du rapprochement qui doit être fait avec l'article 10 de la loi de 1965 et qui donne une version quelque peu différente : les charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes sont déterminées selon les quotes-parts de parties communes, donc par l'état descriptif de division. L'état de répartition des charges ne peut donc que reprendre cette répartition, si elle est fixée selon les critères de l'article 5 de la loi du 10 juill. 1965. La question de la modification des quotes-parts des parties communes « quelle qu'en soit la cause » est visée par l'article 6-1 de la loi sans en déterminer le régime. L'article se borne à déterminer, dans une formule ésotérique, que « les droits soumis ou admis à publicité dont les lots sont l'objet s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à celles qui y sont rattachées. ». La formule vise toutefois les cas particuliers de disposition des parties communes et de changement d'emprise de la copropriété qui modifie donc la proportion relative des valeurs de chacune des parties l'une au regard de l'autre. Au bénéfice d'une circulaire (Circ. 1^{er} août 1989, BOI n° 10 E-1-79,

comporter un aménagement que pour les autres catégories de charges. Cette distinction est toutefois doublement déterminante dans la mesure où elle modifie l'obligation financière qui pèse sur les copropriétaires mais peut également modifier les pouvoirs politiques dont ils bénéficient. En effet, selon l'article 24 de la loi de 1965, le règlement de copropriété peut prévoir que seuls les copropriétaires, lorsque certaines charges ne pèsent donc que sur certains d'entre eux, qui participent aux dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou du fonctionnement d'un élément d'équipement prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. La loi distingue ainsi parfaitement les décisions relatives aux dépenses d'entretiens de partie de l'immeuble ou d'équipements, qui relèvent d'une répartition spéciale des charges entre certains copropriétaires⁴⁴², des décisions relatives à l'existence de parties communes spéciales qui relèvent de l'existence d'une « sous-division » de la propriété des parties communes. Ceci suppose que le principe n'est pas la privation de l'ensemble des copropriétaires de leur prérogative politique, même s'ils ne participent pas aux charges d'entretien de ces équipements⁴⁴³. Ensuite le règlement de copropriété, ne peut aménager le droit de vote des copropriétaires que pour les dépenses et non la disposition de ces éléments qui relèvent donc de tous les copropriétaires⁴⁴⁴.

1^{er} août 1979 n° 15 : *JCPN* 1979, prat. 7262) il serait également possible d'en déduire, d'après certains auteurs, « que sont visées toutes les modifications, qu'elles aient pour objet de changer l'expression arithmétique de ces quotes-parts ou, à fraction inchangée, d'accroître ou de restreindre l'étendue des biens matériels sur lesquels elles portent ». Le cas échéant l'article ne prévoit toutefois pas les modalités de ce changement et laisse le praticien sans repère.

⁴⁴² L'article 30 de la loi de 1965 relatif aux améliorations réalisées par certains propriétaires doit être interprété en ce sens. L'article vise expressément la « possibilité d'en réserver l'usage à ceux qui les ont exécutées » et non la possibilité de leur en attribuer la propriété. Ainsi tout copropriétaire pourra bénéficier, à tout moment, de l'usage de l'amélioration réalisée (par exemple la création d'un ascenseur), à condition de s'acquitter de sa quote-part du coût de la construction.

⁴⁴³ En ce sens, à défaut de clause contraire du règlement de copropriété, même en présence d'une répartition spéciale des charges, le vote de travaux d'entretien d'un ascenseur devra être voté par tous les copropriétaires et non par seulement ceux qui contribuent aux charges.

⁴⁴⁴ Art. 24, L. 10 juill. 1965 : « Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses » ; En ce sens, même en présence d'une clause de répartition spéciale du droit de vote, la décision de supprimer un élément d'équipement commun doit être votée par tous les copropriétaires puisque cette décision ne concerne pas une dépense relevant de l'article 24, c'est-à-dire relative à l'entretien dudit équipement.

Seul l'état descriptif de division, par l'établissement de quote-part de parties communes spéciales peut modifier ces droits.

En ce sens, et dans le même esprit que pour la libre modification de la consistance du lot, le changement d'usage ne devrait être permis que sur autorisation de l'assemblée générale dès lors qu'il modifie l'utilité pour le lot des services collectifs ou des éléments d'équipements communs⁴⁴⁵. En effet, selon l'article 25-e de la loi de 1965⁴⁴⁶, impose la modification de la répartition des charges relatives à ces équipements communs rendues

⁴⁴⁵ La modification de l'usage qui n'emporterait pas la nécessité d'adapter les charges, autres que celles résultant de la quote-part des parties communes, ne nécessite pas une telle autorisation, le seul critère de contrôle du changement est celui de la destination de l'immeuble. Il en va donc ainsi, *a fortiori*, lorsqu'il n'y a dans l'immeuble aucun service collectif ou élément d'équipement commun. La liberté individuelle doit prévaloir lorsqu'elle se manifeste dans le strict respect du règlement de copropriété et n'en dénature pas la portée.

⁴⁴⁶ Art. 25-e, L. 10 juill. 1965 : « La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ». L'assemblée, dans une telle interprétation, littérale, est ainsi mise devant le fait accompli et n'aura le choix que d'entériner la modification ou de subir une procédure judiciaire afin que soit procédé à celle-ci. L'esprit communautaire de la copropriété disparaît ici sous le poids de la prérogative individuelle qui semble contraire avec l'esprit général du texte ; Plus formellement il faut noter que cet article vise l'usage des parties privatives (tout l'article 14-3), alors que les articles 8, 18-1 AA et 26 de la loi visent la destination des parties privatives. La pratique cherche, parfois, à distinguer ces différents termes en considérant la destination restrictivement (commerce, habitation et bureaux) et l'usage plus largement (un local commercial peut-être à usage de cave, de boutique, etc.- ce qui consiste en une confusion avec le terme « consistance » que nous avons précédemment précisé) et qu'ainsi il faudrait distinguer les deux pour l'application de l'article 25-e. Il faut au contraire admettre que les deux termes recouvrent la même réalité selon les termes de la loi. Les débats parlementaires lors de la loi de 1965 vont dans ce sens. V° ZIMMERMAN, *précit.*, p. 833 : « Cet amendement se justifie par l'hypothèse suivante : dans une copropriété, des locaux initialement réservés à l'usage d'habitation peuvent être transformés en locaux à usage commercial ou à usage professionnel à condition que le règlement de copropriété le permette. » La seule distinction possible repose sur les termes « affectation » et de « consistance » employées à l'article 9 de la loi. Le premier recouvre les différentes activités possibles dans un même local selon une même destination (par exemple une activité de restaurant ou de vente au détail pour un local commercial) et c'est ce terme que la jurisprudence utilise lorsqu'elle contrôle l'adéquation entre l'activité exercée et la destination de l'immeuble. Il ne faut ainsi pas confondre la destination ou l'usage, la consistance et l'affectation d'un lot qui recouvre trois réalités différentes. Il aurait peut-être été préférable de n'employer que le terme de destination et non celui d'usage dans le premier cas afin de ne pas créer de confusion avec celui d'affectation, qui lui est proche, et avec l'emploi à l'article 2 qui en fait le critère distinctif des parties communes et privatives selon qu'elles sont ou non à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. La richesse du vocabulaire est certainement une opportunité afin de préciser des règles mais elle est aussi source de difficulté pratique lorsqu'il est employé de manière erratique. À l'occasion de la réforme du droit de la copropriété, outre l'utile modification des règles relatives à la répartition des charges et de quotes-parts de copropriété qui apparaît nécessaire, un travail de forme pourrait utilement être opéré pour éviter toute discordance.

nécessaires par un changement d'usage⁴⁴⁷. La rédaction du texte laisse ainsi entendre que lorsque l'assemblée générale est interrogée la modification a déjà été réalisée⁴⁴⁸. Il conviendrait pourtant de soumettre la modification préalablement à l'assemblée générale⁴⁴⁹ puisque l'utilité peut être prise en compte pour le calcul des quotes-parts, ce qui laisse la liberté à l'assemblée générale d'aménager les quotes-parts au regard de celle-ci et cette règle suppose également que la répartition a été conventionnellement prévue au regard de l'usage déterminé initialement. Il est donc incohérent d'envisager une modification des lots dans leur usage, ou consistance, emportant modification des charges relatives à l'utilité des équipements et des services collectifs sans que l'assemblée générale ne délibère sur la question et qu'un copropriétaire puisse faire modifier sans autorisation préalable de celle-ci ses parties privatives car cela revient à accepter et imposer à la collectivité la modification unilatérale de l'acte qui les unit.

85. Le fonctionnement des organes du syndicat. - La loi organise le fonctionnement des organes du syndicat de manière inégale. En effet le législateur a pris soin de définir avec précision les missions de l'assemblée générale comme du syndic mais pas du conseil syndical. Le règlement de copropriété a donc pour fonction de compléter, si besoin était, les dispositions légales relatives à l'assemblée générale et au syndic mais

⁴⁴⁷ L'usage n'étant en principe pas pris en compte dans la détermination de la quote-part de partie commune, on comprend que l'article renvoie à la définition des charges relatives aux éléments d'équipement. Néanmoins, comme nous l'avons dit, le critère posé par la loi est supplétif et dans ce cas la loi ne règle pas la question lorsque l'usage a été pris en compte pour déterminer la quote-part de partie commune.

⁴⁴⁸ La Cour de cassation interprète bien ainsi le texte et se contente de contrôler la conformité de la modification à la destination de l'immeuble. V° par ex. Civ. 3^e, 24 mars 1990, n° 88-18.193 : *Bull. civ.* III, n° 200 ; Civ. 3^e, 15 janv. 1997, n° 95-10.113).

⁴⁴⁹ Ce n'est pas la tendance jurisprudentielle qui se dégage des arrêts de la Cour de cassation. De manière générale c'est la liberté du changement d'usage qui a cours, dès lors qu'il est conforme à la destination de l'immeuble : en ce sens, Civ. 3^e, 10 déc. 1986 : n° 82-15.198 : *Bull. civ.* III, n° 180 ; V° également Civ. 3^e, 7 avr. 2004, n° 02-12.811. Si l'assemblée refuse *a posteriori* de modifier les tantièmes de charges le juge devra alors être saisi pour procéder à la répartition, ce qui revient à imposer aux copropriétaires la volonté de l'individu. Cette procédure ne nous semble en ce sens conforme au principe même de la copropriété ; Sur les incertitudes ou du moins les décisions parfois très « factuelles », V° C. ATIAS, *Rép. civ.*, Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis : droits et obligations, n° 46 et s. ; V° également W. DROSS, *précit.*, p. 223 et s. et p. 226 et s. ; En pratique toutefois les notaires comme les avocats conseillent la plupart du temps à leur client de soumettre le projet à l'assemblée générale afin de clarifier la situation, qui, au regard de la jurisprudence et des actes de la copropriété, ne l'est malheureusement pas.

surtout de définir le fonctionnement du conseil syndical, dans le respect des dispositions impératives de la loi de 1965.

86. Précisions relatives à l'assemblée générale. - L'article 22 de la loi de 1965 dispose que le règlement détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, conformément aux dispositions légales. C'est-à-dire que le règlement de copropriété, sans pouvoir déroger au mode de fonctionnement prévu par la loi peut apporter des précisions. Il s'agit par exemple de la faculté d'inscrire au règlement de copropriété des modalités de représentations dérogatoires à l'article 23 de la loi de 1965 en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété qui doit en principe être représenté par un mandataire commun⁴⁵⁰.

87. Précisions relatives au syndic. - Le syndic doit assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété. Cet acte guide donc, dans sa généralité, l'administrateur dans l'exercice de ses fonctions, par effet de la loi. Il peut également préciser, de manière particulière, certaines missions du syndic. Par exemple, il peut être introduit au règlement de copropriété, en vertu de l'article 9 du décret de 1967, une clause allongeant le délai de convocation de l'assemblée générale, obligeant le syndic à le respecter.

⁴⁵⁰ Le règlement pourra par exemple prévoir la convocation et le vote de l'usufruitier : Civ. 3^e, 6 déc. 1983 : *Administrer* oct. 1984, 43, obs. E.-J. GUILLOT (le projet du GRECCO semble supprimer cette faculté contractuelle en imposant que « Sauf convention contraire notifiée au syndic, les intéressés sont représentés par l'usufruitier, en cas d'usufruit, et par le propriétaire dans les autres hypothèses de démembrement de propriété. » (art. 24) ; Il pourra également prévoir la répartition des charges entre eux : Civ. 3^e, 14 avr. 2016, n° 15-12.545 : *RTD civ.* 2016, 661, obs. W. DROSS ; ou imposer la solidarité entre des indivisaires : Civ. 3^e, 23 mai 2007, n° 06-13.459 : *AJDI* 2008, p. 297, obs. P. CAPOULADE ; Le règlement ne pourra toutefois pas stipuler une telle clause de solidarité entre les copropriétaires : Civ. 3^e, 1 juill. 1980, n° 78-15.721 : *Bull. civ.* III, n° 127. Comme le remarque un auteur l'analyse pourrait sans doute évoluer puisque la Cour a admis une telle clause entre indivisaires et entre usufruitier et nu-propriétaire. V° W. DROSS, *précit.*, p. 435, n° 230-3 ; il faut toutefois noter que de telles clauses existent généralement pour les « collectivités » non personnifiées (c'est le cas également de la société en nom collectif ou en commandite). Les cas de solidarités dans les groupements personnifiés sont plus rares et souvent limités dans le temps. V° Ph. LE TOURNEAU, *Rép. civ.*, Solidarité, n°59 et s. (par ex. : art. L. 223-9 C. Com : solidarité des associés apporteurs pendant 5 ans s'il n'y a pas eu de commissaire aux apports). Le syndicat étant doté de la personnalité juridique il n'y a pas lieu, à notre sens, d'étendre la solidarité qui a principalement pour but d'assurer la sécurité des tiers et le recours au crédit, que la loi permet par l'emprunt collectif. En outre, les moyens donnés au syndic de poursuivre le copropriétaire débiteur, garanti par son lot qui pourra être saisi, sont suffisants pour ne pas faire peser la dette du mauvais payeur sur l'ensemble des copropriétaires.

Il est également possible, de manière dérogatoire au même article, d'introduire dans le règlement de copropriété une clause précisant que l'assemblée générale peut se réunir en dehors de la commune de situation de l'immeuble, ce qui permettra par exemple à un syndic dont le siège n'est pas dans la commune de l'immeuble de convoquer en ses locaux⁴⁵¹. Le règlement de copropriété peut également préciser, c'est une restriction particulièrement importante, que les fonctions de syndic ne pourront être exercées que par une personne morale ou seulement par une personne physique⁴⁵², en vertu de l'article 28 du décret de 1967. L'article 35 du décret de 1967 permet également de prévoir au sein du règlement de copropriété une clause donnant pouvoir au syndic d'exiger, lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le versement d'une provision pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Le règlement de copropriété peut ainsi compléter ou préciser, dans le respect des règles légales impératives, les fonctions du syndic et les modalités d'exercice de celles-ci.

88. Organisation du conseil syndical. - L'article 22 du décret de 1967 dispose que le règlement de copropriété peut fixer des règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical⁴⁵³. Le législateur s'est en effet borné à définir en la matière la durée maximale, de 3 ans, du mandat des conseillers syndicaux et d'imposer l'obligation au conseil de rendre compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission. Le règlement pourra ainsi préciser le nombre de membres que doit compter le conseil, les règles de majorité pour l'adoption des décisions en son sein, le nombre de réunions annuelles du conseil, les modalités de sa convocation, etc. Le législateur a laissé toute latitude pour organiser la composition, le fonctionnement et même l'étendue des missions du conseil syndical⁴⁵⁴. Cette faculté est importante pour le syndic car, comme nous le verrons, le conseil syndical est chargé de surveiller mais également d'assister le syndic.

⁴⁵¹ V° CA Paris Pôle 4 ch. 2, 10 fév. 2016, n° 14/18794, cet arrêt précise également qu'à défaut de stipulation dans le règlement de copropriété l'assemblée ne peut déroger au principe de l'article 9 du décret de 1967 comme il avait pu être pensé auparavant : en ce sens : Rép. min. n° 15520 : *JO Sénat* 5 sept. 1991, p. 1897 ; Civ. 3^e, 22 mai 1990, n° 88-12.349 : *D.* 1991, p. 142, note H. SOULEAU.

⁴⁵² V° en ce sens, rép. min. : *JO Sénat* 18 janv. 1972, p. 21.

⁴⁵³ V° CRC, 13^e recommandation.

⁴⁵⁴ Ce n'est pas souvent le cas en pratique, les règlements étant dressés selon des modèles préétablis faisant simplement état des dispositions légales ; Pour une proposition d'organisation légale supplétive, V° § 307 et s.

La détermination de son organisation et de son fonctionnement participe ainsi à l'encadrement des fonctions du syndic.

89. Les copropriétaires, ou le propriétaire de l'immeuble en vue de sa mise en copropriété, peuvent aménager l'organisation de la division de l'immeuble et restreindre les droits des propriétaires sur leur bien, ce qui assure également la protection du droit individuel contre des atteintes collectives postérieures. De manière générale ce document peut préciser la titularité des pouvoirs individuels ou collectifs et semble en ce sens permettre d'envisager d'une part que les droits individuels des copropriétaires sont finalisés à la réalisation de leur intérêt collectif, ce qui suppose l'abandon des droits et la réception des pouvoirs et d'autre part que le règlement de copropriété présente une nature conventionnelle.

B. La nature conventionnelle du règlement de copropriété

90. Un acte unilatéral d'adhésion. - Qualifier le règlement de copropriété de convention a posé quelques difficultés compte tenu de son caractère normatif et des nombreuses règles d'ordre public qui doivent être insérées dans l'acte. En cela l'expression « règlement conventionnel » employée à l'article 8 de la loi de 1965 a pu paraître antinomique. Surtout il fut délicat de qualifier le règlement de copropriété de contractuel en raison des difficultés à distinguer la manifestation de volonté des copropriétaires. Il est pourtant possible de soutenir une telle qualification. Le règlement de copropriété est en effet un « contrat-organisation »⁴⁵⁵, fondé par l'intérêt convergent des contractants et

⁴⁵⁵ V° sur l'émergence de la notion : P. DIDIER, « Brèves notes sur le contrat organisation », in *Mélanges Fr. TERRÉ, Dalloz*, 1999, p. 635 et « Le consentement sans l'échange : contrat de société », *RJ com. nov.* 1995. Dans ce dernier Monsieur le Professeur P. DIDIER distingue ainsi le contrat-échange du contrat-organisation : « Le contrat-échange est une relation de partie à partie, comme aurait dit Saint-Thomas d'Aquin : il relève de la justice commutative. Le contrat organisation est, lui, une relation entre le tout et ses parties et il appartient à la sphère de la justice distributive. Dans un langage plus moderne, on dira que le contrat-échange est un jeu à somme nulle, ce que l'une des parties perd, l'autre le gagne. Le contrat-organisation est un jeu à somme positive ou négative : ce que le tout gagne ou perd, les parties le gagnent ou le perdent, chacune pour sa part. » ; Madame le Professeur Suzanne LEQUETTE a ensuite distingué ce contrat du contrat-coopération qui serait une convention où les intérêts sont « convergents mais différents » (*Le contrat-coopération, contribution à la théorie générale de l'acte juridique*, thèse, Economica, 2012, p. 95), contrairement au contrat coopération où les intérêts sont naturellement convergents puisqu'identiques. La qualification de contrat repose

publié au fichier immobilier pour en assurer l'opposabilité aux tiers⁴⁵⁶. Cette qualification permet de dépasser le clivage engendré par le regard souvent restrictif porté au contrat comme étant nécessairement un contrat-échange⁴⁵⁷, et sa justification théorique semble parfaitement convenir afin de définir ce qu'est le syndicat des copropriétaires. Car c'est au regard de l'intérêt convergent des parties qu'il est possible de retenir la qualification de convention. En effet, si un acte unilatéral est la manifestation de l'intérêt d'une seule personne⁴⁵⁸ il peut être un acte collectif dès lors que plusieurs personnes, formant une partie plurale, s'engagent dans la poursuite d'un intérêt unique et commun et s'y assujettissent afin de réaliser la norme qu'il emporte avec lui⁴⁵⁹. Comme le démontre le Monsieur le Professeur G. WICKER, « cet intérêt tient à ce que l'activité – c'est-à-dire l'objet – assignée au groupement est pour eux le moyen d'obtenir l'avantage, qui peut être pécuniaire ou bien seulement moral, correspondant au but du groupement et dont la nature est déterminée par la catégorie à laquelle appartient le groupement »⁴⁶⁰. Cet intérêt commun objectif et invariable des copropriétaires est défini par les articles 9 et 10 de la loi de 1965. Il s'agit de la possibilité pour chaque copropriétaire d'user et jouir librement des parties privatives et

sur celles entreprises notamment par les Professeurs G. WICKER et Fl. DEBOISSY, et que nous exposerons au cours de cette étude.

⁴⁵⁶ V° pour une illustration de non opposabilité à des copropriétaires acquéreurs d'une modification de condition de jouissance d'une partie commune : Civ. 3^e, 21 juin 2006, n° 04-14.441 : D. 2006, p. 1842.

⁴⁵⁷ V. S. LEQUETTE, *précit.* ; V° également en ce sens, J. ROCHFELD, *Les grandes notions du droit privé*, PUF, Thémis droit, 2011, p. 447 et s.

⁴⁵⁸ J. MARTIN de la MOUTTE, *L'acte juridique unilatéral, essai sur sa notion et sa technique en droit civil*, thèse, 1951, Sirey, p. 41 et s.

⁴⁵⁹ La démonstration fut d'abord menée par Monsieur le Professeur R. CABRILLAC (Thèse, *précit.*), puis par les Professeurs G. WICKER (*Les fictions juridiques, contribution à l'analyse de l'acte juridique*, thèse, LGDJ, 1997 ; « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », in *Études à la mémoire du Professeur Bruno OPPETIT, Litec*, 2009, p. 715 et s., spéc. n° 41 à 57), Fl. DEBOISSY (« Le contrat de société », in *Le contrat, travaux de l'Association H. CAPITANT*, t. LV, *Société de législation comparée*, 2005, n° 12, p. 120 et s.), et de J.-Ch. PAGNUCCO (*l'action sociale ut singuli et ut universi en droit des groupements*, thèse, LGDJ, 2006, spéc. p. 92 et s.) principalement sur la base des travaux de J. MARTIN DE LA MOUTTE (*L'acte juridique unilatéral, essai sur sa notion et sa technique en droit civil*, thèse, Sirey, 1951), G. ROUJOU DE BOUBÉE, (*Essai sur l'acte juridique collectif*, thèse, LGDJ, 1961), et G. ROUHETTE (*Contribution à l'étude critique de la notion de contrat*, thèse, Paris, 1965).

⁴⁶⁰ G. WICKER, « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », in *Études à la mémoire du Professeur Bruno OPPETIT, Litec*, 2009, p. 722, n° 43.

des parties communes de l'immeuble⁴⁶¹ et par conséquent de sauvegarder l'immeuble, objet de leurs droits, pouvoirs et obligations.

De cet intérêt, cause de l'engagement, découlent d'ailleurs les devoirs des copropriétaires : participer aux charges résultant des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipements communs. Ils sont l'engagement des copropriétaires en vue de poursuivre un but commun. C'est pourquoi l'acte constitutif du syndicat de copropriétaires est un acte unilatéral conjonctif, comme tous les actes constitutifs d'une personne morale pluripersonnelle⁴⁶². N'est-ce pas le sens de l'article 14 de la loi de 1965 : « La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile » ? Les copropriétaires forment dans cette hypothèse une partie unique mais plurale adhérant au règlement-convention que constituent ensemble le règlement de copropriété⁴⁶³ et l'état descriptif de division.

En effet, dans la mesure où un tiers acquiert un lot de copropriété, il adhère par cet acte au règlement⁴⁶⁴. En acquérant il manifeste sa volonté de se placer sous son statut et l'accepte, ou en tout cas est « censé l'approuver »⁴⁶⁵, de la même manière qu'il accepte l'état

⁴⁶¹ V° en ce sens, J. ROCHFELD, *Les grandes notions du droit privé, précit.* p. 121 et s. : « Les lois du 28 juin 1938 et du 10 juillet 1965 en ont organisé le fonctionnement (*nota* : « d'une sorte d'indivision organisée »). À cet égard, elles peuvent être regardées comme ayant fait émerger, autour de la copropriété, un groupe de personnes qui se soude autour d'un intérêt collectif – l'exercice utile et harmonieux de la copropriété des biens en copropriété, dans l'intérêt collectif des copropriétaires -, et s'exprime, le plus souvent, au travers d'une structure de représentation de cet intérêt, le syndicat des copropriétaires. ».

⁴⁶² R. CABRILLAC, *précit.*, p. 142 et s., l'auteur démontre que « les différents participants à la formation d'une personne morale passent un acte unilatéral car un seul intérêt est créé. Cet acte est toujours conjonctif car il rassemble nécessairement plusieurs participants ».

⁴⁶³ En ce sens, Ch. ATIAS, *Rep. droit imm.*, Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis, n° 157.

⁴⁶⁴ En ce sens, R. CABRILLAC, *L'acte juridique conjonctif*, thèse, LGDJ, 1990, p. 159 : « Le droit positif connaît un mécanisme particulier de substitution d'une personne à une autre dans un rapport de droit, la subrogation personnelle. Elle peut produire effet dans une situation née d'un acte juridique et assurer ainsi la transformation d'un acte simple en conjonctif ou inversement : au sein d'une même partie, une personne peut être subrogée à plusieurs, ou plusieurs à une seule. » ; V° également E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, 4^e éd. Litec, 1989, p. 594 : « Le plus souvent, le règlement préexiste à la division de l'immeuble. Il est établi par le propriétaire de l'entier immeuble ou par le promoteur de la construction avant toute souscription de parts d'une société immobilière ou toute vente. On dit que le règlement de copropriété est « préalable ». Il est donc accepté ultérieurement par tous les acquéreurs de lots ou les souscripteurs de parts d'une société de construction. Le règlement de copropriété possède alors nettement un caractère contractuel. ».

⁴⁶⁵ Ph. JESTAZ, « Une révolution inaperçue. À propos de l'acte juridique », *RTD Civ.* 2014, p. 67 : « Le règlement de copropriété s'impose à tout acquéreur d'un lot dès lors qu'il est censé l'avoir approuvé en consentant à l'acquisition » ; C'est le postulat de l'article 4 du décret de 1967 : « Le règlement de copropriété,

descriptif de division pour lequel vaut cette analyse, d'autant que ces actes sont toujours annexés à l'acte de vente et visés par lui. L'adhésion est donc nécessairement expresse⁴⁶⁶ et vient limiter et finaliser les droits de ceux qui l'adoptent. La partie unique que compose l'ensemble des membres du groupement forme alors un tout et les droits de chacun sur le bien sont finalisés à l'accomplissement du but qu'elle se fixe. Par la convention les parties affectent un patrimoine à la réalisation du but commun. Sur ces biens les membres sont alors titulaires de pouvoirs et chaque « organe » reçoit par délégation de celle-ci certains pouvoirs, selon la répartition opérée par la loi et par les actes conventionnels. C'est l'organisation du groupement, technique fonctionnelle dont la personnalité juridique permet l'opposabilité du patrimoine affecté et de sa capacité d'expression. Comme le démontre Monsieur le Professeur G. WICKER, « en leur qualité de partie, les membres perdent alors leur liberté et leur autonomie dans le cadre de cette activité, puisqu'ils sont assujettis à l'ordre statutaire réglant les modalités de son exercice. Cela implique que se trouve modifiée la nature de toutes leurs prérogatives relatives à cette activité, qu'elles procèdent de droits subjectifs déterminés ou plus généralement de leur capacité de jouissance. Parce qu'elles ne peuvent

l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent. » ; Il y a bien, en ce sens, *affectio societatis* et celui-ci pourra varier selon la forme du syndicat : « classique », coopératif, résidence-service. L'expression pourrait d'ailleurs parfaitement être utilisée pour le syndicat, l'expression ne définissant pas spécialement la société mais plutôt le groupement (il recouvre autant l'association que la communauté ou la société. Et, comme le mot syndicat s'est formé tardivement, la seule formule latine valable, si besoin était de s'y rattacher, serait celle-ci) ; De la même manière en droit des sociétés l'*affectio societatis* a pu être relativisée, en particulier pour la prise de participation dans des sociétés cotées. Sans doute est-elle en ce cas moins marquée, ses effets sont-ils moins puissants, mais elle n'en reste pas moins présente dès lors que l'on se focalise sur l'essentiel : la volonté de mettre en commun des moyens afin de participer aux bénéfices ou aux économies que procurent le groupement.

⁴⁶⁶ V° par ex. en ce sens, W. DROSS, *précit.*, p. 426, n° 225-2 ; Le doyen CARBONNIER analysait au contraire l'entrée dans le groupement comme une obligation et non une manifestation de volonté et justifiait ainsi le fait que l'on parle de syndicat et non de société : *précit.*, p. 213. Il notait néanmoins que le règlement de copropriété était tout à la fois contractuel et réglementaire, p. 216, ce qui ne réglait pas la question ; Le gouvernement présentant le projet de loi de 1965 devant le Sénat persistait toutefois dans l'analyse contractuelle et s'il constatait l'amoindrissement de la manifestation de la volonté il entendait établir corrélativement la protection du copropriétaire adhérent par l'insertion des mécanismes de révision de la répartition des charges et des clauses réputées non écrites, V° Y. BOURGES, *précit.* p. 517 ; V° également J. VOYANT, *précit.*, p. 519 ; La qualification du règlement comme un contrat d'adhésion pourrait avoir une conséquence inattendue au regard de l'article 1190 du Code civil : en cas de doute, il faut interpréter « le contrat d'adhésion contre celui qui l'a proposé ». Le copropriétaire pourrait dans une telle situation trouver un moyen d'échapper à la norme commune que le groupement lui impose et auquel il a adhéré...

être exercées selon leur libre arbitre, mais selon les prescriptions de l'ordre statutaire, ces prérogatives prennent la nature de pouvoirs »⁴⁶⁷.

Ces actes conventionnels sont d'ailleurs appréciés en tant que tels par le législateur et par la jurisprudence dès lors qu'il s'agit d'en contrôler la licéité ; l'usage de la technique des clauses réputées non écrites⁴⁶⁸ du droit des contrats pour constater l'inexistence⁴⁶⁹ de ces dispositions jugées incompatibles avec l'économie du contrat ou avec les prescriptions

⁴⁶⁷ G. WICKER, « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », *précit.*, p. 725, n° 47.

⁴⁶⁸ Par exemple doit être réputée non écrite la clause selon laquelle les charges de copropriété, et notamment d'ascenseur, sont supportées par chaque copropriétaire proportionnellement à sa part indivise dans les choses communes de l'immeuble : CA Paris, 13 juin 2002, 23^e ch. B, RG 2002/00286 : *Rev loyers* oct. 2002, 519, obs. P. DECHELETTE-TOLOT ; Le juge devra alors procéder à une nouvelle répartition, qui ne vaudra que pour l'avenir : Civ. 3^e, 10 juill. 2013, n°12-14.569 : *AJDI* 2014, p. 44, obs. Ch. ATIAS ; *AJDI* 2014, p. 286, obs. N. LE RUDULIER ; Pour l'exemple d'une clause désignant un président de séance, empêchant l'assemblée de le désigner : CA Pau, 1^{re} ch., 18 janv. 1990 : *D.* 1991, 82, obs. Cl. GIVERDON, J.-R. BOUYEURE et J. LAFOND ; Sur la question des clauses non-écrite en copropriété, Madame le Professeur S. GAUDEMET démontre d'une part que la technique permet le sauvetage du contrat, qu'elle qualifie également de « contrat-organisation », et souligne avec pertinence la différence qui existe entre cette action, lorsqu'elle concerne une clause relative à la répartition des charges, dont l'exercice n'est pas limité dans le temps, et celle de la révision de la répartition des charges qui l'est, par cinq ans selon les termes de l'article 12 de la loi de 1965, v° S. GAUDEMET, *La clause réputée non écrite*, thèse, Economica, 2006, p. 122 et s. Ce régime est assez logique dans la mesure où, pour reprendre le mot de J.-F. ARTZ (« Les clauses réputées non écrites en droit de la copropriété », in *Liber Aricorum* J. CALAIS-AULOY, *Dalloz*, 2004, n° 12), la clause réputée non écrite « est censée ne pas exister, on ne peut donc pas faire disparaître ce qui n'existe pas ». L'action n'a ainsi pas pour objet d'annuler la clause – action visée par l'article 12 – mais d'en faire constater l'inexistence.

⁴⁶⁹ Le débat doctrinal sur la qualification de la sanction de la clause réputée non-écrite n'est pas encore clos malgré la démonstration convaincante de Madame le Professeur GAUDEMET (thèse, *précit.*). Le droit de la copropriété n'est peut-être pas étranger à l'incertitude qui persiste puisque si la clause réputée non-écrite est inexistante et bénéficie à ce titre d'une action « imprescriptible », contrairement à l'action en nullité d'une clause de répartition de charge, et ne nécessite pas, d'après Madame le Professeur GAUDEMET le recours au juge (thèse, *précit.*, n° 142), le syndic n'a pas le pouvoir, d'après la jurisprudence (Civ. 3^e, 3 juill. 1996, n° 94-17.001 : *Bull. civ.* III, n° 171 : *RDI* 1996, p. 611, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 4 juill. 2007, n° 06-15.599 : *AJDI* 2008, p. 398, obs. P. CAPOULADE - V° également CA Paris, pôle 4, ch. 2, 6 mai 2015, n° 13/18252 : *Administrer* août-sept. 2015, p. 53, note J.-R. BOUYEURE) de décider de ne plus appliquer la clause litigieuse. Par conséquent la jurisprudence ne distingue pas la clause nulle de la clause réputée non écrite dans ses effets et impose son application, dans les deux cas, jusqu'à sa suppression du contrat par l'intervention du juge, ce qui entraînera mécaniquement un effet rétroactif au constat pouvant être considéré comme fâcheux lorsqu'il sera suivi d'une action en recouvrement de charges. Le syndic n'aura alors, comme le remarque un auteur, que le devoir d'attirer l'attention des copropriétaires sur le caractère litigieux de la clause : V° J. LAFOND, « Règlement de copropriété et clauses réputées non écrites », *Loyers et copr.* n° 1, janv. 2018, étude 1, spéc. n° 8 ; V° également sur « l'illusion de la déjudiciarisation » relatif à ces clauses : G. ROUZET, « Les paradoxes du réputé non écrit », p. 999, in *Mélanges* J. HAUSER, *LexisNexis-Dalloz*, 2012.

légales le prouve⁴⁷⁰. L'encadrement par un ordre public et par des prescriptions légales ne doit donc pas empêcher la qualification de conventionnel du règlement de copropriété, qui laisse place à la liberté contractuelle, ni de l'état descriptif de division. Comme le note très justement Madame le Professeur Fl. DEBOISSY, « nul n'a jamais sérieusement contesté la qualification de contrat appliqué au bail d'habitation motif pris de l'importance des règles impératives le gouvernant »⁴⁷¹ puisqu'un contrat, en l'occurrence un acte unilatéral conjonctif, peut être porteur d'une forte « tendance normative »⁴⁷².

91. Un acte normatif instituant la personne morale du groupement. -

L'acte juridique est « un acte productif de normes »⁴⁷³. Cette affirmation, depuis les années 1965, a permis à la doctrine de mieux appréhender la nature juridique du contrat de société en se détachant de l'idée que le contrat ne peut qu'être créateur d'obligations. La loi peut en effet reconnaître au contrat la faculté de fonder une personne juridique sans que celui-ci ne perde sa qualité juridique. Les parties choisissent le contrat dont la loi permet les effets les plus adaptés à l'intérêt qu'elles entendent poursuivre. Le contrat s'intègre alors parfaitement dans l'ordonnement juridique, dans la pyramide des normes édiflée par H. KELSEN⁴⁷⁴.

⁴⁷⁰ La portée du constat de la clause non écrite par le juge doit certainement être différente selon que la clause est simplement supprimée ou qu'une nouvelle clause lui est substituée. Dans le premier cas la portée de la décision doit valoir tant pour l'avenir que pour le présent. C'est par exemple le cas de la suppression pure et simple d'une clause d'indexation, v° Civ. 3^e, 20 déc. 2000 : *Bull. civ.*, III, n° 198 ; Civ. 3^e, 2 mars 2005, n° 03-16.731 : *Bull. civ.* III, n° 53. En revanche la substitution d'une nouvelle répartition à une autre ne pourra valoir que pour l'avenir, ce qui n'est pas sans ajouter au « paradoxe » du régime de la clause réputée non écrite en droit de la copropriété. V° en ce sens, Civ. 3^e, 28 avr. 2011, n° 10-20.514 : *Bull. civ.* III, n° 62 ; *AJDI* 2012, p. 275, obs. D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 10 juill. 2013, n° 12-14.569 : *précit.* ; V° également S. REGNAULT, « Les avatars de la clause d'indexation », *AJ contrat* 2018, p. 166.

⁴⁷¹ Fl. DEBOISSY, *précit.*, n° 5.

⁴⁷² V° Th. REVET, « Le contrat-règles », in Mélanges Philippe TOURNEAU, *Dalloz*, 2007, p. 919.

⁴⁷³ G. ROUHETTE, *Contribution à l'étude critique de la notion de contrat*, thèse, Paris, 1965, p. 636, n° 224.

⁴⁷⁴ H. KELSEN, *précit.*, spéc. p. 191 et s. : « Au moyen de l'acte juridique, les individus habilités en cela par l'ordre règlent juridiquement certaines relations. C'est un acte créateur de droit en ceci qu'il crée et attribue des obligations et des droits subjectifs aux parties qui l'accomplissent. L'acte juridique est simultanément un acte de création et un acte d'application du droit. Les parties ont recours à des normes générales qui rendent possibles les actes juridiques. En devenant parties à un acte juridique, elles appliquent ces normes générales. En permettant aux individus de régler leurs relations réciproques par des actes juridiques, l'ordre juridique confère aux individus une certaine autonomie juridique. Ce que l'on appelle « autonomie individuelle » (ou autonomie privée) des parties se manifeste dans la fonction créatrice de droit de l'acte juridique. Les actes juridiques créent des normes individuelles ainsi que des normes générales qui régissent la conduite mutuelle des parties. » ; Osons le rapprochement, KELSEN constate « l'intérêt légitime » que caractérisait

Si la norme contractuelle est subordonnée à la norme légale, elle n'en reste pas moins distincte et autonome⁴⁷⁵. C'est d'ailleurs en cette qualité que le contrat perdure, qu'il s'inscrit durablement dans le temps, et ne disparaît pas dès après l'immatriculation⁴⁷⁶ ou l'institution de la personnalité juridique qui n'est que la conséquence de la reconnaissance d'un droit légitime, que les membres du groupement exercent dans la poursuite de leur but commun au moyen du patrimoine d'affection dont ils se sont dotés. La personne morale n'est alors qu'une « possibilité d'expression collective pour la défense d'intérêts licites, dignes, par suite, d'être juridiquement reconnus et protégés »⁴⁷⁷. De la même manière que le contrat de société, le règlement et l'état descriptif s'imposent aux parties qui s'y sont assujetties afin de poursuivre, de manière organisée et raisonnée, l'intérêt qui les unit au moyen d'un patrimoine d'affectation. L'acte collectif établit justement « pour l'avenir une règle générale et impersonnelle destinée à régir tout un groupe plus ou moins déterminé d'individus »⁴⁷⁸. Ceci explique notamment que la répartition des charges, qui constitue un des objets du règlement de copropriété, ne peut être modifiée en principe qu'à l'unanimité des copropriétaires et que même en l'absence de clause, un copropriétaire ne puisse dégrader la qualité d'isolation phonique de l'immeuble, même en se conformant à la réglementation en

JOSSERAND comme le critère distinctif de l'abus de droit, dans l'exercice de la liberté individuelle. L'individu peut créer une norme privée – des droits - dans l'ordonnement juridique plus vaste que constitue le Droit. La norme privée recueille ainsi en son sein la norme générale. La voilà créatrice de droits sous l'égide du Droit (Si cette comparaison nous apparaît possible c'est grâce à ... DUGUIT. KELSEN a lu ses théories, et les cite, aux côtés des théories allemandes portées par SAVIGNY mais n'en retient que l'essentiel, c'est-à-dire ce qui permet le rapprochement, aussi, entre DUGUIT et JOSSERAND : la « solidarité sociale », comme il l'a désigné, peut être créatrice de droit. Il écarte simplement de cette idée l'aspect *jus naturaliste* afin de rattacher la manifestation sociale à la création du droit par la coutume, reçu par le législateur ou le juge. Pour lui cette manifestation est alors une création de droit coutumière, « forme décentralisée de création du droit », H. KELSEN, *précit.*, p. 180 et s.).

⁴⁷⁵ V° G. WICKER, « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », *précit.*, p. spéc. p. 719, n° 39 : « L'intégration de l'ordre public dans la conception normativiste du contrat implique également que la prédétermination légale, même la plus forte, de la norme statutaire n'entre pas en contradiction avec sa nature contractuelle. Peu importe donc s'agissant des sociétés, et spécialement des sociétés anonymes, que le régime de la société soit étroitement défini par la loi. Les diverses formes sociales peuvent laisser plus ou moins de place à la liberté contractuelle, être plus ou moins contraignantes, elles n'en restent pas moins toujours des éléments de la norme contractuelle produite par l'acte constitutif de la société ».

⁴⁷⁶ L'immatriculation n'est qu'une technique assurant l'opposabilité du groupement : en ce sens, Fl. DEBOISSY, *précit.*, n° 12.

⁴⁷⁷ Civ. 2^e, 28 janvier 1954, n° 54-07.081 ; *Bull. civ.* II, n° 32 ; V° § 488.

⁴⁷⁸ G. ROUJOU DE BOUBÉE, *précit.*, p. 225.

vigueur, sans manquer à ses obligations contractuelles⁴⁷⁹. Les copropriétaires ont abandonné une part de leur droit de propriété à la poursuite d'un but commun. Nous rejoignons en ce sens tout à fait la démonstration et la conclusion de Monsieur le Professeur G. WICKER : « L'assujettissement des membres à l'ordre normatif constitué par le groupement leur impose de façon générale de ne pas faire obstacle par leur comportement à l'exercice de son activité et à la réalisation de son but. Plus spécialement, lorsque le groupement est pluripersonnel, cet assujettissement leur impose un devoir de collaboration dans la mesure nécessaire à l'exercice collectif de leurs prérogatives. Il s'ensuit que le contrat organisant la conjonctivité peut avoir enfin pour objet de préciser tant les contraintes résultant de leur assujettissement, autrement dit les obligations comportementales pesant sur eux, que les conditions d'exercice de leur devoir de collaboration »⁴⁸⁰.

92. Rejet de la conception unitaire du lot. - L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont des actes essentiels parce qu'ils permettent de déterminer l'objet des actes accomplis par le syndicat ou par les copropriétaires pris individuellement et l'étendue des droits et pouvoirs de ceux-ci. Ils sont les actes d'affectation des biens des copropriétaires. C'est par l'affectation des parties communes et des éléments d'équipements communs à la poursuite d'un but partagé que l'intérêt des membres du groupement sera satisfait. Chacun pourra jouir de son bien propre, conformément à la destination de l'immeuble déterminée conventionnellement, grâce à une double affectation, celle des parties communes qui leur appartiennent collectivement, et celle de biens permettant de les entretenir et les conserver. C'est pourquoi l'approche unitaire du lot de copropriété n'est pas recevable⁴⁸¹. Les deux propriétés, divise et indivise, ne suivent pas le même régime. L'une est affectée à la satisfaction de l'intérêt personnel de chacun, l'autre est affectée à la satisfaction de l'intérêt de tous. La seconde est certes le support de la première, c'est le principe même de l'affectation, mais elles ne se confondent pas. Sur la première le

⁴⁷⁹ Civ. 3^e, 15 janv. 2003, n° 01-14.472 : *Bull. civ.* III, n° 4 : *D.* 2003, p. 1332, obs. Cl. GIVERDON.

⁴⁸⁰ G. WICKER, « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », *précit.*, spéc. p. 730, n° 56.

⁴⁸¹ L'approche classique était de retenir une propriété divise sur l'ensemble de l'immeuble, ce que la loi de 1965 a parfaitement écarté. L'approche moderne considérant que le lot formait un droit homogène *sui generis*.

copropriétaire exercera un droit subjectif de propriété⁴⁸² – il pourra notamment en disposer librement, sur la seconde il n’aura plus qu’un pouvoir de représentation délégué⁴⁸³. Le lot de copropriété ne contient donc pas une unité mais bien une dualité de propriété, l’une individuelle, l’autre collective. À cette nature différente correspond un régime différent. Il faut ajouter à cela que le lot peut recevoir une double quote-part de parties communes : générales et spéciales, et qu’à ce lot peuvent être attachées les sommes du fonds de travaux et le droit de jouissance exclusive d’une partie commune. Il nous apparaît alors que le lot ne peut être « unitaire » au sens où l’entend la doctrine contemporaine. Nous partageons pleinement la conception de Monsieur le Professeur Ch. ATIAS selon lequel « la copropriété immobilière est un mode d’appropriation. Chaque copropriétaire est bien propriétaire au sens du droit commun de l’article 554 du Code civil ; sa propriété est absolue, exclusive et perpétuelle (...). Titulaire d’un lot de copropriété, chaque copropriétaire le reçoit dans son patrimoine lorsqu’il l’acquiert. Il peut le donner, le léguer, le transmettre à ses héritiers. Il s’enrichit de toute sa valeur qui répondra de ses dettes. Il pourra l’hypothéquer pour donner à celui qui lui consentira un crédit une garantie efficace. La situation du copropriétaire est bien celle du propriétaire »⁴⁸⁴. Mais nous parvenons à une conclusion bien différente de la sienne et de celle de Mme Fl. BAYARD-JAMMES qui cite ces mêmes lignes⁴⁸⁵. Selon nous le lot ne peut être unitaire au sens où ils l’entendent. Une « symbiose »⁴⁸⁶ s’opère bien, mais il n’y a aucune fusion pour la création d’un « droit réel de type nouveau »⁴⁸⁷. Le lot est un bien unique, mais les droits qui le composent ne se confondent pas. Il est unique mais non unitaire. Il est le réceptacle d’une pluralité de biens et droits distincts qui suivent chacun un régime propre. C’est en ce sens une universalité de

⁴⁸² Peu importe que la propriété exclusive soit un « cube d’air », cela ne pose aucune difficulté. Le droit de propriété d’un volume permet de répondre à l’objection ; V° sur ce sujet W. DROSS, *Droit civil. Les choses, précit.* spéc. p. 401 et s. : l’auteur note qu’il ne faut pas confondre la « technique de la construction en volumes avec la théorie des volumes qui la fonde ». L’auteur ajoute qu’il n’est pas nécessaire pour consacrer un droit de propriété que l’objet du droit soit une chose corporelle.

⁴⁸³ Monsieur le Professeur S. GUINCHARD soulignait ce phénomène en ces termes : « lorsque c’est le propriétaire du bien qui l’affecte à un usage précis, il va limiter ses pouvoirs sur ce bien, dans une mesure qui dépendra en principe du but choisi ».

⁴⁸⁴ Ch. ATIAS, *La copropriété immobilière*, Dalloz, p. 11.

⁴⁸⁵ Fl. BAYARD-JAMMES, thèse, *précit.*, p. 184.

⁴⁸⁶ Nous empruntons le mot à P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, p. 144 : « Car c’est, en définitive cette symbiose de l’immeuble et des lots que doit assurer le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

⁴⁸⁷ *Ibid.*

fait⁴⁸⁸ qui n'a d'autre utilité que de souligner le lien qui existe entre les biens qui le composent. La technique du groupement et du patrimoine d'affectation suffit à assurer, par la finalité qu'il comporte et qui en justifie l'existence, la protection du droit de propriété sur la « partie privative » et le lien entre cette propriété et celle qui est affectée à satisfaire sa jouissance. C'est d'ailleurs la raison d'être du groupement, la cause de la reconnaissance de sa personnalité juridique. C'est son intérêt légitime à exister. Les limites portées au droit de propriété individuelle se trouvent ainsi aisément justifiées. Les copropriétaires se sont assujettis à une norme commune par l'adhésion au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division. Ils ont accepté la limitation de leur droit mais les restrictions sont au service de leur intérêt commun et leur assurent de jouir de leur droit de propriété divisé. Cette approche se trouve justifiée par le caractère contractuel du groupement et par la nature du patrimoine qui lui est confié. Le lot a ainsi, nous semble-t-il, inutilement compliqué des rapports finalement assez simples⁴⁸⁹. La réception de cette conception ne supposerait aucune

⁴⁸⁸ Si l'on compare la composition du lot de copropriété avec celle retenue par l'universalité de fait, on trouve bien une identité (nous reprenons ici celle proposée par monsieur E. MEILLER) : « Un bien unique dans le temps composé de biens distincts ». V° E. MEILLER, « L'universalité de fait », *RTD civ.* 2012, p. 651. En ce sens le lot est un bien unique mais dont la composition n'est pas unitaire. Comme le notait P. HÉBRAUD : « un droit complexe mais unique », *précit.*, p. 26 ; Comme l'avait noté certains auteurs, « le lot est à la fois un composant et un composé », P. CAPOULADE, C. GIRAUDEL, B. DROBENKO (ss. la dir.), *Copropriété dans la cité*, Le Moniteur, 2000, n° 4 ; V° également AZOULAI, « La réforme de la copropriété », *Deffrénois* 1968, art. 29 027, n° 21.

⁴⁸⁹ La doctrine ne semble jamais s'être départie de cette notion, consacrée par le législateur. Les théories unitaires, « premières » analysaient soit le lot comme un droit de propriété exclusif segmentant l'immeuble en parties divisées ou comme une indivision généralisée. Les théories dualistes considéraient la propriété divisée d'une part et indivise d'autre part, réunies au sein du lot mais non confondues entre elles. La théorie unitaire « moderne » s'est intéressée au lien entre les deux pour caractériser l'unité comme un droit *sui generis* de copropriété (V° pour une analyse d'ensemble, P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.* n° 221 et s.). Cette dernière qualification n'emporte toutefois pas la conviction car elle ne permet pas, à notre sens, de considérer un régime précis. Monsieur le Professeur W. DROSS a toutefois proposé une autre analyse unitaire, fondée sur la propriété collective de l'immeuble et non plus sur la distinction de la propriété divisée et indivise réunie au sein d'un lot (*Droit civil. Les choses, précit.*, spéc. n° 222) bien que non tournée vers l'organisation sociétaire, « l'organisation des rapports entre indivisaires n'(ayant) pas besoin d'une telle personnification », *précit.*, p. 410). L'auteur, constatant les difficultés à décrire la nature du droit du copropriétaire retient l'idée que la copropriété est « une forme d'indivision perpétuelle portant sur l'immeuble tout entier, dont seule la jouissance est divisée » (*précit.*, p. 408, n° 216). L'auteur semble toutefois rejeter l'idée de la « société » dans la mesure où cela conduirait « à faire des copropriétaires de simples associés et à dénier à la copropriété sa réelle spécificité ». L'idée permet assurément de mieux appréhender le phénomène collectif qu'actuellement mais ne nous paraît pas du tout reçue à ce jour en droit positif puisque si l'article 2 de la loi de 1965 érige bien « l'usage exclusif » en critère de détermination des parties privatives, les articles 1 et 4 disposent expressément que les parties communes sont propriétés indivises et que les parties privatives sont

modification car il ne s'agit pas de faire muter la copropriété en société et de conférer un titre mobilier aux copropriétaires⁴⁹⁰. Les copropriétaires ont simplement affecté un bien commun au groupement qu'ils composent. Il s'agit alors de considérer ce patrimoine comme un patrimoine d'affectation et la personnalité morale du groupement comme une technique d'imputation et d'opposabilité des droits. L'organisation de la gestion de l'immeuble ne serait pas modifiée mais une telle approche permettrait une appréhension plus cohérente des droits, des pouvoirs et des patrimoines qui aujourd'hui se superposent et parfois s'enchevêtrent incommodément. En ce sens, que les parties communes soient dans le lot ou seulement attaché au lot (comme le fonds de travaux) mais dans le patrimoine affecté au groupement ne changerait rien, elles sont et restent la propriété collective des copropriétaires.

93. Conclusion de la section. - Au regard de ces conventions que sont le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, qui régissent la division de l'immeuble en fractions, il apparaît que le syndicat de copropriétaires est un contrat organisant le patrimoine d'affectation des copropriétaires. Le législateur afin de faciliter la représentation et l'opposabilité de ce groupement lui reconnaît la personnalité juridique ayant vocation à organiser cette indivision⁴⁹¹ atypique à laquelle le législateur a dévolu des effets légaux,

propriétés exclusives des copropriétaires. L'interprétation est donc *contra legem* et l'idée ne peut être, à notre sens, qu'une proposition qui permettrait de simplifier l'institution. Il est par contre tout à fait possible, en l'état, d'envisager la partie indivise de l'immeuble comme constitutive d'un patrimoine d'affectation des copropriétaires dont les modalités de jouissance et d'administration sont organisées par un groupement personnifié auquel les copropriétaires ont adhéré. Et d'en transférer la propriété au groupement. Enfin, si la personnification n'est certes pas une nécessité (Monsieur le Pr. W. DROSS l'indique à propos de l'indivision, *Ibid.*, p. 385 et s.) elle est un instrument particulièrement efficace d'organisation d'un patrimoine (Monsieur le garde des Sceaux J. FOYER voyait d'ailleurs dans la personnalité morale accordée au syndicat la cause de la possibilité pour le syndic de représenter l'ensemble des membres du groupement aux actes de cessions ou d'acquisitions des parties communes, *JOAN, précit.*, p. 828).

⁴⁸⁹ V° en ce sens, et pour la distinction entre affectation et destination, Crim.19 déc. 1989, n° 89-80.875 : *Bull. crim.* n° 494 ; *RSC* 1900, p. 585, F. BOULAN.

⁴⁹⁰ Monsieur le conseiller P. CAPOULADE avait envisagé cette possibilité en imaginant le transfert de l'ensemble de l'immeuble à un groupement personnifié, V° P. CAPOULADE, « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *AJDI* 2006, p. 553.

⁴⁹¹ Cette situation permet notamment de distinguer la copropriété des groupes d'immeubles divisés par lots des ensembles immobiliers. V° en ce sens : P. CAPOULADE, « Copropriété et structures foncières dans la jurisprudence de la Cour de cassation », rapport de la Cour de cassation 1995, p. 85 et *Administrer* févr. 1996, p. 4 ; P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON, « Propos sur les ensembles immobiliers », *RDI* 1997, p. 161 ;

la distinguant de l'indivision de droit commun en instituant une indivision forcée sur les parties communes, écartant le droit au partage. De ce fait, de nombreuses règles communes se retrouvent entre copropriété et indivision, notamment la prise en compte prioritaire de l'intérêt du bien, objet de droit⁴⁹², partagé entre les copropriétaires mais également avec le droit des sociétés, notamment en ce que cette reconnaissance ne modifie pas la nature contractuelle du groupement. Et, si l'état descriptif de division est la convention constatant l'indivision, le règlement de copropriété est au même titre que la convention d'indivision l'acte définissant les modalités d'administration de celle-ci. Les deux actes régissent ainsi le domaine d'action et finalisent les fonctions du syndic de copropriété qui représente la partie unique mais plurale des copropriétaires. Les deux actes forment un tout : le contrat de syndicat de copropriétaires.

Section II. Le contrat-type du représentant légal du syndicat de copropriétaires

94. En 1965, le contrat de syndic n'était pas un acte concourant à définir le syndicat de copropriétaires. Il en était tout à fait distinct et était laissé à la libre négociation des parties. Depuis, la situation a largement évolué face aux abus de certains administrateurs de biens et à l'interventionnisme croissant des pouvoirs publics dans le domaine du droit des contrats et de la copropriété (I). Le législateur a en effet règlementé de plus en plus strictement le contrat de syndic au point de le définir précisément et d'établir un contrat-type qui en fait aujourd'hui l'un des actes du syndicat de copropriétaires⁴⁹³ pour deux raisons principales.

J. LAFOND, « La distinction entre groupes d'immeubles et ensembles immobiliers », *JCP N* 1998, p. 804 ; D. SIZAIRE, « L'organisation des ensembles immobiliers complexes », *JCP N* 2000, p. 1311 ; Elle permet également de distinguer la division de l'immeuble par lots et de la division faite en volume. V° en ce sens : J. LAFOND, « Volumes et Copropriété », *JCP N* 2007, n° 37, p. 1246.

⁴⁹² V° En ce sens, H. PÉRINET-MARQUET, « La copropriété entre respect et adaptations du droit civil », *in* Études Simler, 2006, *Litec-Dalloz*, p. 797.

⁴⁹³ Un auteur notait déjà la place déterminante du contrat de syndic et notait même que la liberté de détermination des clauses du règlement de copropriété pouvait être contrainte par les clauses obligatoires du contrat de syndic : « Les dispositions du statut peuvent toutefois subir d'importantes distorsions. Ainsi, l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 laisse place, entre la personne morale et ses membres, à un pouvoir de modération judiciaire ; le juge peut décider que « les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire », ne seront pas imputés à ce seul copropriétaire. Le règlement de copropriété ne pourrait certainement pas déroger à cette règle ; il semble que le contrat de syndic puisse l'écartier », Ch. ATIAS, « Bouleversement dans le droit de la copropriété immobilière », *Deffrénois*, 15 avr. 2005, p. 567.

Dès lors que le syndicat est formé celui-ci doit être administré par un syndic conformément à un contrat-type défini par décret depuis 2015 et parce que ce contrat-type précise les fonctions du syndic et par conséquent la répartition des pouvoirs et leur exercice au sein du groupement. Cet interventionnisme législatif pourrait faire douter de la nature contractuelle de la relation entre le syndic et le syndicat bien que des éléments permettent encore de la qualifier ainsi (II).

I. L'interventionnisme étatique dans la relation contractuelle entre le syndicat et son représentant

95. Le contrat de syndic fait l'objet depuis plus de 30 ans d'une attention particulière des pouvoirs publics qui cherchent à établir un équilibre contractuel (A) entre le syndic, « organe » obligatoire, et le syndicat de copropriétaires dans le but de protéger les copropriétaires des abus supposés et parfois réels de certains administrateurs de biens. Cette recherche a abouti, suite à la loi ALUR, à la définition d'une position règlementaire perfectible (B).

A. La recherche législative d'un équilibre contractuel

96. Prémisses au contrat-type. - Le contrat-type est le fruit d'une évolution entamée par l'adoption de l'arrêté n°86-63 du 2 décembre 1986 qui prévoyait qu' « un décompte détaillé des honoraires auxquels peut prétendre le syndic doit être fourni à l'assemblée générale des copropriétaires et faire ressortir le montant total des honoraires, ainsi que la répartition selon les différents types de rémunération : honoraires de gestion courante et autres honoraires de gestion le cas échéant, assiette des honoraires à percevoir en cas de travaux exceptionnels et autres honoraires pour prestations particulières notamment. ».

97. Insuffisance de l'encadrement initial. - Malgré l'arrêté de 1986, le contrat de syndic sembla rester obscur et la pratique des clauses abusives restait courante.

Ainsi, en 1995, la commission des clauses abusives⁴⁹⁴ a recommandé l'élimination de neuf pratiques contractuelles telles que la reconduction tacite du contrat, l'accumulation de prestations particulières ou la renonciation sans contrepartie du syndic à percevoir les fruits et produits financiers des sommes placées sur un compte séparé au profit du syndic, etc. Par suite, en 1997, le Conseil national de la consommation⁴⁹⁵ relevait que « l'amélioration des relations passe par une bonne information et une clarification des relations. Pour cela, le contrat du syndic doit être clair et pouvoir être comparé avec d'autres » et « qu'il convient d'assurer le respect de la libre concurrence, cette dernière n'intervenant réellement que s'il y a transparence sur les prix et sur les prestations fournies ». Le Conseil semblait donc recommander l'instauration d'un contrat plus clair tant pour protéger les clients que pour assurer la pérennité du marché dans l'intérêt des acteurs professionnels⁴⁹⁶ et préconise en ce sens la distinction à établir entre gestion courante et prestations particulières.

En 2007, le Conseil national de la consommation a rendu un autre rapport⁴⁹⁷ constatant que « les pouvoirs publics sont régulièrement sollicités par des consommateurs mécontents du fonctionnement de leur copropriété et plus spécifiquement des prestations fournies par leur syndic » et que « La DGCCRF reçoit environ 500 plaintes par an concernant l'activité immobilière des syndics de copropriété ». Pour le Conseil « 20 % de ces plaintes sont relatives aux problèmes issus de la distinction faite entre les charges dites "de gestion courante" (qui sont facturées dans le cadre d'un forfait mentionné au contrat de syndic) et les charges dites "particulières" (correspondant à des tâches ponctuelles, sortant de l'ordinaire et "non prévisibles") qui sont facturées en sus. ». En conséquence le Conseil préconisa que soit clarifiée la distinction entre les deux types de gestion notamment en fixant réglementairement la liste des tâches de gestion courante devant faire l'objet d'une facturation unique au forfait et celle des prestations ponctuelles, tel que l'état daté, dont le tarif devrait être fixé de façon réglementaire pour éviter tout abus. Les bases du contrat-type sont posées et suivies quelques années plus tard par une tentative d'uniformisation pour la

⁴⁹⁴ Recommandation n° 96-01 du 17 novembre 1995, relative aux contrats proposés par les syndics de copropriété (BOCC 24 janv. 1996).

⁴⁹⁵ Rapport du 18 février 1997 sur les syndics de copropriété (BOCC 25 mars 1997).

⁴⁹⁶ V° en ce sens, D. RODRIGUES, « Le contrat de syndic », *AJDI* 2018, p. 343.

⁴⁹⁷ Rapport du 27 septembre 2007 relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété.

protection de chacun des membres du groupement, plus que du syndicat de copropriétaires (qui n'est toujours pas un consommateur malgré l'intérêt que lui portaient le CNS et la DGCCRF).

98. Nouvelle mesure insatisfaisante en faveur de l'encadrement. - En 2010, pour lutter contre ces abus et la disparité entre les contrats de syndic, l'arrêté NOVELLI⁴⁹⁸ a modifié l'arrêté de 1986 et a instauré une base commune à tous les contrats prévoyant une liste minimale de prestations courantes ne pouvant donner lieu à une rémunération particulière (supplémentaire). Cet arrêté pose le principe de la distinction entre prestations courantes et prestations particulières, selon les recommandations faites par le Conseil national de la consommation. Malgré ce texte, dès 2011, la commission des clauses abusives fit une nouvelle recommandation⁴⁹⁹ dénonçant 24 clauses permettant, par exemple, au syndic d'agir en qualité de courtier, sans délibération spéciale de l'assemblée générale, de prévoir une rémunération particulière du syndic dans le cas d'une déclaration de sinistre concernant les parties communes, etc. Cet arrêté ne suffit donc pas à interrompre les pratiques abusives que la DGCCRF, dans un rapport du 14 mars 2014⁵⁰⁰ dénonça après avoir relevé auprès de 324 professionnels 222 infractions à l'arrêté NOVELLI. LA DGCCRF constata d'ailleurs une « complexification des contrats rendant les comparaisons des prestations offertes par les différents professionnels plus difficiles pour les copropriétaires alors que l'arrêté du 19 mars 2010 devait les simplifier en donnant une grille de lecture standardisée des tarifs des syndics ».

L'arrêté NOVELLI représentait donc un échec et le législateur imposa en 2014, à l'occasion de la loi ALUR, un contrat type au syndic, dont les clauses ont été définies par un décret en 2015. Le législateur espéra alors achever l'œuvre de « clarification » de ce

⁴⁹⁸ Arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986, *JORF* n° 0068 du 21 mars 2010, p. 5673.

⁴⁹⁹ CCA, Recommandation n° 11-01 du 15 septembre 2011 (*BOCCRF* 26 avr. 2012).

⁵⁰⁰ Document consultable sur le site de la DGCCRF : <http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/contrats-syndic-copropriete> ; Il faut néanmoins constater que la DGCCRF ne semble plus recevoir massivement de plaintes concernant l'activité de syndic, celles-ci n'étant même plus visées dans son rapport annuel sur les 70 000 plaintes reçues annuellement, contrairement aux activités de téléphonie mobile, d'entretien de panneaux solaires, de plomberie et de serrurerie... https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/dgccrf/documentation/barometre/barometre_reclamations2016.pdf (bilan 2016) ; https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/dgccrf/documentation/barometre/bilan-barometre-2017.pdf (bilan 2017).

contrat jugé obscur, et trouver un juste équilibre entre les prestations courantes et les prestations particulières⁵⁰¹.

B. Un équilibre perfectible

99. Renforcement de la distinction des missions et du principe de rémunération.

- Le contrat type⁵⁰² de syndic⁵⁰³ adopté par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015⁵⁰⁴ est le prolongement de l'arrêté NOVELLI et l'application de la plupart des recommandations délivrées par les différents conseils et commissions. L'adoption de cette mesure avait pour but de mettre fin « à la multiplication des clauses abusives » et « d'assurer une plus grande transparence dans les différents tarifs et honoraires des syndics de copropriété »⁵⁰⁵. Le contrat type est ainsi le produit d'une évolution trentenaire visant à définir généralement les missions comprises dans la gestion courante, ordinaire, du syndic⁵⁰⁶, et précisément les catégories de missions particulières, extraordinaires⁵⁰⁷. Le contrat a été immédiatement décrit comme un contrat « tout sauf » dans la mesure où toutes les prestations

⁵⁰¹ V° sur cette question : C. SABATIÉ, « Contrat de syndic : le difficile équilibre entre forfait « all inclusive » et contrat à la carte », *AJDI* 2013, p. 553.

⁵⁰² V° pour une présentation d'ensemble, P. CAPOULADE, « Le contrat type de syndic de copropriété », *AJDI* 2015, p. 429.

⁵⁰³ Le syndic bénévole a également l'obligation d'en proposer un, dans une version abrégée, ce qui suppose dès lors que son élection soit précédée d'une manifestation de candidature inscrite à l'ordre du jour par le biais de ce document. Une association propose la suppression de ce formalisme, CLCV, *précit.*, p. 7.

⁵⁰⁴ *JO* 28 mars 2015, p. 5616.

⁵⁰⁵ Rép. min. n° 29394 : *JOAN Q* 20 mai 2014, p. 4104 ; V° également D. GOLDBERG et A. LINKENHELD, Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Tome 1, enregistré à la présidence de l'assemblée nationale le 26 juillet 2013, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r1329-tl.asp> ; V° également G. CHANTEPIE, « La lésion, entre désir et déni », *AJ contrat* 2018, p. 104.

⁵⁰⁶ Ces missions sont décrites par une liste non exhaustive selon 6 grands ensembles relatifs à l'assemblée générale, au conseil syndical, à la gestion des opérations financières et comptables, à l'administration et la gestion de la copropriété, aux assurances et à la gestion du personnel. V° annexe 1 du décret du 26 mars 2015.

⁵⁰⁷ V° M. PARMENTIER, « Présentation générale du contrat type de syndic de copropriété », *Gaz. Pal.* 20 juin 2015, n° 153, p. 5. ; Le contrat type fixe la liste exhaustive cette fois des prestations pouvant donner lieu à rémunération complémentaire. On trouve parmi celles-ci, principalement, celles relatives aux réunions et visites supplémentaires, celles concernant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, celles ayant trait à la gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres, celles qui concernent les travaux et les études techniques, les prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires), et le recouvrement des charges.

d'administration de la copropriété relèvent de la gestion courante, sauf les missions expressément visées dans les huit catégories ci-dessus précisées. Ainsi, seules ces dernières peuvent donner lieu à rémunération supplémentaire conformément à l'article 18-1 A de la loi de 1965⁵⁰⁸. Cette liste de prestations devrait faire l'objet d'une concertation bisannuelle en vue de son éventuelle révision, organisée par le ministre chargé du logement en association, notamment, avec le Conseil national de transaction et de la gestion immobilières (CNTGI). À ce jour il ne semble pas qu'une telle concertation ait eu lieu bien que trois années se soient écoulées depuis son adoption, ce qui souligne les difficultés de fonctionnement du nouvel organisme et de ses relations avec le gouvernement⁵⁰⁹.

100. Annulation partielle du contrat type par le Conseil d'État concernant la répartition de la rémunération. - Le contrat type de syndic annexé au décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 a fait l'objet d'une invalidation partielle par le Conseil d'État en 2016⁵¹⁰ sur requête pour excès de pouvoir formulée tant par une association de défense des consommateurs (la CLCV) que par les professionnels (FNAIM, UNIS et SNPI), ce qui laisse entrevoir que le contrat type n'emportait alors pas une adhésion unanime. La Haute Juridiction a estimé que les points 9 et 9.2 du contrat type, relatifs aux frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires et au coût du certificat établi par le syndic attestant que l'acquéreur n'est pas débiteur du syndicat, devaient être annulés, sans que cela n'emporte de conséquence sur la validité générale du contrat. En ce qui concerne les frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires, le Conseil d'État a estimé, sur le fondement des articles 1199 et s. du Code civil et de l'article 10-1 de la loi de 1965, que frais et honoraires exposés par le syndicat ne sauraient être laissés à la charge du syndic si le

⁵⁰⁸ Il n'est pas certain que ce système permette une meilleure comparaison des contrats. Il est possible de constater en pratique que deux types de rémunérations, au titre des prestations supplémentaires, sont envisagées par les professionnels : au forfait ou à l'heure. Lorsque des contrats comprenant ces différents modes de rémunération (qui peuvent bien sur être panachés) seront présentés, les copropriétaires ne seront évidemment pas en mesure de procéder à une comparaison utile étant confrontés à une rémunération certaine d'une part et indicative d'autre part. Par ailleurs aucune des deux n'est pleinement satisfaisante. Le taux horaire assure sans doute la rémunération la plus « juste » (mais instille la crainte de voir le syndic en abuser), la seconde assure une rémunération quelque peu mutualisée, sans doute plus couteuse lorsque la même tâche s'avère simple, et plus avantageuse lorsqu'elle est complexe.

⁵⁰⁹ V° § 425 et s.

⁵¹⁰ CE 5 oct. 2016, Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie et autres, req. n° 390465 ; *Dalloz actualité* 10 oct. 2016, note Y. ROUQUET ; *Gaz. Pal.* 22 nov. 2016, n° 41, note. M. PARMENTIER ; J. LAPORTE et M. FEFERMAN, « Le contrat type de syndic », *AJDI* 2017, p. 17.

copropriétaire poursuivi s'avérait être insolvable. Est donc retranchée du contrat-type la formule « et non au syndicat de copropriétaires qui ne peut être tenu d'aucune somme à ce titre ». Sur la question du coût du certificat, le Conseil d'État a estimé qu'il ne pouvait être à la charge du seul copropriétaire vendeur qu'à condition que le législateur l'ait expressément prévu, par dérogation à l'article 10 de la loi de 1965. Qu'à défaut, les mots « délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 » sont retranchés du contrat type.

101. L'encadrement des prix. - Il s'agit de la dernière évolution du contrat de syndic, qui après avoir fait l'objet d'un fort encadrement de ses pouvoirs et des modalités de sa rémunération, fera l'objet d'un contrôle de certains de ses prix. C'est le cas pour les honoraires perçus pour la réalisation de « l'état daté »⁵¹¹ et cela devait être également le cas pour les frais de recouvrement⁵¹².

Précisons que pour ces derniers les frais nécessaires exposés par le syndicat mais à la charge du débiteur⁵¹³ ne faisaient pas l'objet d'un plafonnement bien que cette mesure était attendue. Elle a finalement été promulguée en 2017 par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté⁵¹⁴ mais une décision du Conseil constitutionnel⁵¹⁵ l'a jugée inconstitutionnelle. Cette rémunération, qui reste donc libre, et son imputation au copropriétaire débiteur et à défaut au syndicat, devra faire l'objet de toutes les attentions législatives⁵¹⁶ et de toutes les

⁵¹¹ Art. 10-1, L. 10 juill. 1965.

⁵¹² La détermination du montant de la rémunération du syndic ne peut faire ignorer le rapprochement que cette réglementation opérerait avec certaines professions juridiques réglementées. La différence notable entre les deux tenant au fait que pour le syndic la tendance est à l'encadrement, pour les autres à la déréglementation partielle (par l'adoption de « fourchettes »), V° à ce sujet, L. LEVENEUR, « Les professions juridiques. Service public et déréglementation. Synthèse de la deuxième table ronde », *LPA* 7 avr. 2015, p. 10.

⁵¹³ Notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

⁵¹⁴ Art. 122, L. n° 2017-86 du 27 janvier 2017.

⁵¹⁵ C. Constit., Décision n° 2016-745 DC du 26 janvier 2017 : *JORF* n°0024, 28 janvier 2017, texte n° 2.

⁵¹⁶ D'après un rapport du Sénat, la parution du décret a été retardée à cause de deux difficultés. La première est l'attente d'une proposition du CNTGI concernant les juges honoraires et la seconde est la décision du Conseil constitutionnel (ce qui sous-entend peut-être que le gouvernement ne sait pas à l'heure actuelle comment formuler une nouvelle mesure), V. LÉTARD, Rapport d'information fait sur le bilan annuel de l'application des lois au 31 mars 2018, n° 510, Sénat, enregistré à la présidence du Sénat le 29 mai 2018, <http://www.senat.fr/rap/r17-510/r17-5101.pdf>.

interrogations après les décisions énumérées ci-dessus ainsi que celles plus anciennes de la Cour de cassation qui avait indiqué avant l'adoption du contrat-type que la convention liait le syndicat et le syndic et était en conséquence inopposable au copropriétaire pris individuellement⁵¹⁷. Cette analyse était fondée sur le principe *res alios acta* auquel contrevient aujourd'hui le mandat de syndic qui produit des effets extra-conventionnels⁵¹⁸ par effet de la loi, ce qui démontre que le contrat de syndic est bien un acte du syndicat en ce qu'il organise, aussi, les rapports entre le groupement et ses membres.

II. La nature ambivalente du contrat de syndic

102. Le contrat de syndic est de prime abord difficile à qualifier tant il est règlementé aujourd'hui puisqu'il est d'une part obligatoire, tant pour les syndics bénévoles que professionnels, et que le syndic doit impérativement être désigné pour administrer le syndicat. Il n'y a donc pas de choix quant à la souscription de ce contrat. Néanmoins, comme pour le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, il n'y a pas d'incompatibilité entre le caractère règlementaire du contrat de syndic (A), et sa qualification de contrat de mandat conclu *intuitu personae* (B), prenant en compte l'intérêt collectif des membres du groupement.

A. Un contrat-règlement

103. Un contrat-règlement. - L'encadrement dont fait l'objet le contrat de syndic est encore assez rare en droit français des contrats bien que l'on trouve d'autres exemples tels que ceux du bail d'habitation⁵¹⁹ ou du contrat de commission de transport⁵²⁰. Il est possible également de trouver des contrats-types définis par le pouvoir règlementaire

⁵¹⁷ Civ. 3^e, 11 octobre 2005, n° 04-17.178 : *AJDI* 2006, p. 285, note P. CAPOULADE ; V° également Civ. 1^{re}, 1^{er} fév. 2005, n° 03-19.692 : *précit*.

⁵¹⁸ V° § 104 et 499 sur la qualification de tiers aux contrats du groupement les copropriétaires pris individuellement.

⁵¹⁹ Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale.

⁵²⁰ Décret n° 2013-293, 5 avr. 2013, relatif à la publication du contrat type de commission de transport.

dans les relations entre particuliers et l'administration (contrat-type d'engagement du réserviste civil de la police nationale⁵²¹ ou contrat-type d'accueil familial⁵²²). Ces contrats, où la négociation a une part très faible ou même est inexistant, induisent un phénomène d'adhésion tant de la part de celui qui le propose que de celui qui l'accepte, ce qui pousse en conséquence à s'interroger sur leur nature contractuelle⁵²³. Ils sont en effet décrits comme des contrats de nature réglementaire, et en tout cas solennels, qui pourraient être qualifiés de contrat-institution tant ils sont régis par un ordre public de protection visant à standardiser les contrats et à contractualiser les normes⁵²⁴, puisque cette pratique présente « un caractère de généralité, qui la rapproche des règles légales »⁵²⁵ et donne à ces contrats une valeur « quasi-normative »⁵²⁶.

Cet encadrement, pour le contrat de syndic, sera encore renforcé lorsque seront adoptés les décrets encadrant certaines rémunérations de prestations particulières, énumérées précédemment. Dès lors que les missions, le principe de rémunération et certains prix seront réglementairement encadrés, il pourrait être difficile de qualifier l'acte de contractuel, d'autant que celui-ci s'imposera aux copropriétaires qui ne peuvent soustraire le syndicat à l'administration d'un syndic. Restera toutefois au moins deux éléments importants, déterminants même, de l'engagement, permettant de conserver la qualification de contrat : le choix de la personne du syndic à qui l'assemblée générale délègue les pouvoirs du syndicat⁵²⁷ et la libre fixation des honoraires du syndic.

⁵²¹ Arr. 19 mai 2004.

⁵²² CASF, art. L. 442-1 et annexe 3-8 du même Code.

⁵²³ Des interrogations sur la nature du contrat de syndic étaient déjà formulées dans les années 1970. V° par exemple : J. LOT, « Le mandat du syndic de copropriété », *Administrer*, mars 1977, n° 67, p. 2.

⁵²⁴ V° en ce sens, J.-J. NEUER, « Le contrat-institution », *LPA*, 19 juin 1995, n° 73, p. 4 ; V° également, Th. REVET, « L'uniformisation de l'interprétation : contrats types et contrats d'adhésion », *RDC*, 31 mars 2015, n° 01, p. 199 et G. CHANTEPIE, « De la nature contractuelle des contrats-types », *RDC*, 01 juill. 2009, n° 3, p. 1233.

⁵²⁵ J. GHESTIN (ss la direction de), *Traité de droit civil, La formation du contrat*, LGDJ, 3^e éd., 1993, n° 93.

⁵²⁶ V. FORRAY, *Le consensualisme dans la théorie générale du contrat*, thèse, LGDJ, 2007, n° 374.

⁵²⁷ Cette technique de délégation, qui ne pose aucune contrariété avec l'organisation légale de la répartition des pouvoirs a pu être démontrée en droit des sociétés : V° N. FERRIER, *La délégation de pouvoir, technique d'organisation de l'entreprise*, thèse, Litec, 2005, n° 72 et s. ; Fl. DEBOISSY, *précit.*, n° 42 et s. ; En revanche il paraît plus exact de considérer que cette délégation consiste en une subdélégation des pouvoirs qui ont été précédemment délégués par les titulaires du droit de propriété au syndicat lors de sa constitution et non par une délégation directe ou indirecte des membres du groupement au représentant du groupement puisqu'ils n'ont aucun lien de droit. La jurisprudence considère en effet, à juste titre, les copropriétaires comme des tiers vis-à-vis du syndic. V° not. § n^{os} 104 et 499.

B. Un contrat de mandat conclu *intuitu personae*

104. Contrat de mandat avec les copropriétaires en tant que partie unique mais plurale et dénommée syndicat. - La qualification du contrat de syndic en contrat de mandat ne fait guère de doute, malgré les difficultés précédemment énoncées, puisque le législateur le qualifie explicitement⁵²⁸. Pourtant ce contrat ne répond pas exactement à la définition classiquement donnée au mandat. D'abord parce que ce n'est pas un contrat consensuel. Sa forme ainsi que les modalités d'adoption de celui-ci sont imposées. Ensuite parce qu'un mandat est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour elle et en son nom alors que le syndic agit parfois dans un intérêt tiers à celui du mandant, et des membres du groupement mandant. Le contrat de syndic produit ainsi des effets en dehors des parties – le syndicat et le syndic - qui l'ont conclu. Par exemple la délivrance de l'état daté, prestation incluse dans le contrat, donne lieu à rémunération supplémentaire à la charge du copropriétaire vendeur, ou l'affichage de décision dans les parties communes à l'attention des tiers. Mais comme nous l'avons vu c'est la finalité du droit de propriété telle que définie par la Loi qui assigne aux copropriétaires une finalité à leur droit. Cet effet n'est donc pas déterminant dans la qualification.

Le syndic n'est toutefois pas le représentant des copropriétaires pris individuellement, il est le représentant de la partie unique qu'ils composent⁵²⁹, pour réaliser

⁵²⁸ V° Art. 18, 18-1 AA, 29, 29-1, L. 10 juill. 1965 ; Art. 29, 46 et 47, d. 17 mars 1967 (il en va de même pour le président du conseil syndical : Art. 23, L. 10 juill. 1965 ; et pour les membres du conseil syndical : art. 22, 25 et 41, d. 17 mars 1967).

⁵²⁹ V° par ex., G. WICKER, thèse, *précit.*, not. p. 69 et s. (et « Le nouveau droit commun de la représentation dans le Code civil », *D.* 2016, p. 1942, spéc. n° 9) ; Ph. DIDIER, *Droit commercial*, Tome 2, *L'entreprise en société*, PUF, 2e éd., 1997, p. 1999 ; J.-Ch. PAGNUCCO, thèse, *précit.* p. 128 et s. (V° spéc. p. 200 pour cette affirmation pour le syndic) ; Fl. DEBOISSY, *précit.*, spéc. n° 19 et s. ; R. RAFFRAY, *La transmission universelle du patrimoine des personnes morales*, thèse, Dalloz, 2011, V° spéc. n° 59 ; J. VALIERGUE, *Les conflits d'intérêts en droit privé : contribution à la théorie juridique du pouvoir*, thèse, Bordeaux, 2016, p. 241 ; Cette idée n'est toutefois pas nouvelle et était déjà exprimée par KELSEN : « L'organe représente les êtres humains membres de la corporation, non la corporation elle-même. La relation entre un organe et une corporation lie un individu à un certain ordre juridique. Cependant, comme en ce qui concerne le tuteur et son pupille ou le mandat et le mandataire, la représentation consiste toujours en une relation entre êtres humains. Par ses actes, l'organe crée des droits et des obligations collectifs pour les membres de la corporation. La comparaison avec la relation qu'entretiennent tuteur et pupille est plutôt malheureuse, puisqu'il s'agit en ce cas de représentation non consensuelle. La relation entre l'organe d'une corporation organisée sur des bases démocratiques, une représentation de type consensuel, à l'instar de la relation entre mandataire et mandant.

le but qu'ils se sont fixés grâce aux biens qu'ils ont spécialement affecté⁵³⁰. Comme le démontre le Professeur G. WICKER, lorsque la conjonctivité fait l'objet d'une organisation, ce qui est bien le cas du syndicat, celle-ci « est alors réalisée par la voie d'un contrat par lequel les membres se répartissent entre eux l'ensemble des prérogatives et des charges attachées à la qualité de membre du groupement, de même qu'ils en organisent entre eux l'exercice ». Par la création de l'indivision sur les parties communes et l'organisation de son administration, les copropriétaires ont neutralisé, mais non démembré⁵³¹, une part de leur droit subjectif sur leur bien qui est transféré par l'acte d'affectation⁵³² à la partie unique. La capacité d'exercice de ces droits est alors finalisée à la réalisation de l'intérêt collectif. Les copropriétaires exercent dès lors un pouvoir de représentation. Ils ne peuvent plus exercer un droit en qualité de copropriétaire sur le patrimoine d'affectation ou à l'égard du syndic. Ils représentent eux aussi le groupement et agissent en qualité de représentant, dans l'intérêt du groupement, grâce aux pouvoirs que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont défini dans leur assiette et leur *quantum*. Le syndic est donc bien le représentant du groupement que l'on nomme syndicat de copropriétaires⁵³³, et non de ses membres pris individuellement qui n'exercent plus que le pouvoir délégué par le groupement sur les parties communes⁵³⁴. La collectivité fait disparaître l'individu.

L'organe est nommé ou élu représentant des membres de la corporation par les membres eux-mêmes. Cette analogie ne permet toutefois pas de mieux comprendre la relation entre organe et corporation puisque l'organe ne représente pas la corporation mais les membres de celles-ci. ». *in, La théorie pure du droit*, rééd. LGDJ, 1999, p. 159.

⁵³⁰ V° § 53 et s.

⁵³¹ *Contra* : P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss. la dir.), *précit.*, p. 144. Les auteurs considèrent, parce que les « prérogatives du propriétaire sont (...) moindres que celle du propriétaire traditionnel », que « se réalise le transfert des prérogatives « démembrées » du droit de propriété individuelle sur les lots. ». Nous ne partageons pas cette analyse car il ne peut y avoir démembrement que s'il y avait transfert d'une partie de la propriété. Or le syndicat n'est jamais propriétaire des parties de l'immeuble, ni en partie, ni en totalité. La formation du groupement emporte la neutralisation des droits subjectifs et l'addition de prérogatives finalisées (ou la mutation du droit en pouvoir, selon la conception théorique que l'on retient). C'est la conséquence de l'affectation d'un bien collectif, distinct du bien propre conservé.

⁵³² En copropriété l'acte d'affectation peut être comparé à l'instauration de la communauté sur les parties communes.

⁵³³ V° sur la désignation du syndic § 158 et s.

⁵³⁴ En cela il est nécessaire de distinguer plusieurs qualités aux copropriétaires comme le soutenait Monsieur le Professeur Ch. ATIAS (« Propriété et communauté dans les copropriétaires des immeubles bâtis », *JCP G* 1980, I, 2791, n° 11). Il y a d'ailleurs une incohérence, à notre sens, à soutenir l'unité des composantes du lot pour soutenir également la variété de qualité de son titulaire. L'expression de leurs droits se manifeste différemment selon les parties de l'immeuble envisagées. Soit ils agissent en qualité de copropriétaires et dans

Toutefois, dans ce cas, suite aux multiples évolutions législatives, la finalité du syndicat s'est bien étendue à la protection de certains tiers intéressés et cette mission est dévolue au syndic qui le représente. Mais, nous l'avons vu, cette finalité est celle déterminée du droit de propriété. Le groupement recevant l'exercice des droits subjectifs des copropriétaires a donc les mêmes obligations qu'eux : la partie unique doit agir selon un intérêt légitime tel que défini par le législateur. Le syndic, représentant le groupement, exerce donc les prérogatives selon le but défini par ses membres et selon la finalité sociale de leurs droits. Cet aspect finaliste des droits ne disqualifie pas le contrat⁵³⁵. Le syndic est bien désigné conventionnellement par le syndicat des copropriétaires, c'est-à-dire la partie unique et plurale composé de ses membres, qui le choisit et peut lui conférer d'autres

ce cas ils sont toujours titulaires d'un droit subjectif, soit ils agissent en qualité de membre du groupement et dans ce cas ils exercent un pouvoir de représentation ; V° en ce sens, P. CAPOULADE, C. GIRAUDEL, B. DROBENKO (ss. la dir.), *Copropriété dans la cité*, Le Moniteur, 2000, n° 8 : « Le lot constitue une entité autonome qui fait l'objet d'un droit réel unique, même si ce droit s'exerce de manière différenciée sur chacune de ses composantes inséparables », et n° 9 : « même si le lot présente une unité, il est néanmoins composé de deux éléments. Ils sont inséparables et font l'objet d'un droit réel, mais celui-ci s'exerce différemment sur l'un et sur l'autre ; ».

⁵³⁵ Cette approche permet en droit des sociétés de concilier l'approche institutionnelle de « l'école de Rennes » (V° not. J. PAILLUSSEAU, « Le droit moderne de la personnalité morale », *RTD Civ.* 1993, p. 705 et Cl. CHAMPAUD, « Le contrat de société existe-t-il encore ? », in *Le Droit contemporain des contrats : bilan et perspectives*, Economica 1987, p. 125) et l'approche technique moderne en ce que le contrat caractérise la nature du groupement mais que ce groupement, n'étant que la capacité d'exercice des droits de ses membres, est finalisé de la même manière que le sont ces droits à la réalisation d'intérêts sociaux par la volonté du législateur – mais également parfois du juge qui en assure le contrôle. À notre sens les deux approches ne sont pas incompatibles et permettent de recouvrer deux réalités distinctes mais corrélatives. Il ne s'agit toutefois pas d'une nature mixte – qui ne permet pas plus que la théorie de la fiction et de la réalité l'application d'un régime déterminé (V° sur ces théories not. J.-P. BERTREL, « Liberté contractuelle et sociétés. Essai d'une théorie du « juste milieu » en droit des sociétés », *RTD Com.* 1996, p. 595). Cette théorie mixte permet simplement de souligner l'existence concomitante d'intérêts « égoïstes » des membres et de les préserver, tout en leur permettant de s'exprimer dans un cadre social, ce pourquoi la théorie de la réalité de la personne morale avait initialement été pensée, notamment par un auteur comme SALEILLES, cherchant à tempérer les effets individualistes de la révolution qui avait balayé tout le passé corporatiste, avant d'être détourné au profit d'une vision plus libérale recentrée sur l'individu (ce souci d'équilibre se retrouve encore aujourd'hui, v° par ex. G. FARJAT, « Entre les personnes et les choses, les centres d'intérêts. Prolégomènes pour une recherche », *RTD Civ.* 2002, p. 221). Cette approche, plus sociale, se justifie, à notre sens, par la prise en compte de l'encadrement d'ordre public qui s'effectue sur le contrat et qui s'avère être « le cadre normal de la liberté contractuelle » (M. MEKKI, *L'intérêt général et le contrat. Contribution à une étude de la hiérarchie des intérêts en droit privé*, thèse, LGDJ, 2004, p. 212). Le contrat, manifestation de la volonté des parties, n'est pas incompatible avec la prise en compte d'intérêts supérieurs qui s'imposent à elles. Il n'y a pas besoin de dénaturer le groupement pour en faire le constat. Cela suppose d'accepter que les droits subjectifs sont susceptibles de limites, ce qui à notre sens ne fait aucun doute au regard du nombre des restrictions imposées par le législateur dans la recherche d'une finalité sociale.

pouvoirs que ceux prévus par les textes par une délibération spéciale de l'assemblée générale, selon l'article 18 de la loi de 1965. Il faut, de ce fait, au sens de l'article 1159 du Code civil, distinguer le rapport externe avec les tiers dont il est l'interlocuteur au nom du syndicat – aspect légal de la représentation – et le rapport interne de la relation entre le groupement et le syndic, aspect conventionnel de la relation. La relation conventionnelle, mais aussi légale, existe également entre le groupement personnifié et ses membres qui sont titulaires de droits et de pouvoirs de représentation mais non entre les copropriétaires pris individuellement et le syndic. Cette qualification ne nie pas l'existence de la personnalité juridique du syndicat. Elle en souligne la nature. Celle-ci n'est qu'une technique d'opposabilité de l'acte conjonctif, et du patrimoine d'affectation, qui permet l'expression de l'intérêt unique des parties. Celle-ci est fonctionnelle. Elle est « le point d'imputation auquel on rattache la propriété, les créances et les obligations d'un groupement »⁵³⁶, elle est le moyen d'individualiser et d'assurer l'autonomie d'une activité et « la condition d'accès à la justice »⁵³⁷. En ce sens la personnalité juridique du groupement n'est ni une réalité, ni une fiction qui sont des conceptions métaphysiques et/ou anthropomorphiques⁵³⁸ mais non techniques. La personnalité juridique n'est qu'une organisation créée par les hommes, pour eux-mêmes⁵³⁹, sous l'égide de la Loi qui peut en préciser les contours ou les modalités. Le syndic représente cette collectivité.

⁵³⁶ B. OPPETIT, *précit.*, p. 444.

⁵³⁷ E. SAVAUX, « La personnalité morale en procédure civile », *RTD Civ.* 1995, p. 1, n° 2.

⁵³⁸ V° F. WESTER-OUISSE, « Dérives anthropomorphiques de la personnalité morale : ascendances et influences », *JCP G* 2009, n° 16-17, doct. 137.

⁵³⁹ V° not. en ce sens, H. KELSEN, *précit.*, p. 160 et s. : pour l'auteur « l'idée que les corporations sont des êtres réels doués d'une volonté réelle rejoint les croyances animistes, qui incitent l'homme primitif à attribuer une « âme » aux choses de la nature. À l'instar de l'animisme, cette théorie juridique dédouble son objet. L'ordre qui régit la conduite humaine, cette personnification étant ensuite considérée comme une entité distincte des individus quoique mystérieusement « constituée » de ces individus. ». L'auteur conteste cette conception qu'il qualifie d'hypostasique et considère que « la corporation n'est pas un corps organisé qui se compose d'hommes mais une organisation d'hommes, c'est-à-dire un ordre régissant la conduite des hommes. ». L'auteur conclut : « Ce n'est pas l'État mais l'ordre juridique étatique appelé État qui confère des pouvoirs ; ces pouvoirs ne sont pas conférés à la corporation mais aux hommes dont la conduite est déterminée par l'organisation de la corporation. L'expression « organisation de la corporation » qu'utilise Gray est un pléonasme. Tout comme « une communauté a une organisation » ou « une communauté est établie au moyen d'une organisation », elle traduit un dédoublement. Une communauté n'est pas autre chose que son organisation ».

105. Articulation de la représentation légale et conventionnelle. Cette dualité d'habilitation, légale et conventionnelle, emporte des pouvoirs variables selon les situations⁵⁴⁰, d'autant que le syndic devra parfois être mandaté spécialement pour entreprendre certaines actions ou qu'il pourra, au contraire, agir de sa propre initiative⁵⁴¹ par effet de la loi, (la gestion d'affaire n'étant pas compatible avec le mandat qui unit le syndicat au syndic⁵⁴²). Cette dualité de pouvoirs est cependant délicate à appréhender puisqu'elle ne correspond pas à la répartition des tâches donnant lieu ou non à rémunération complémentaire. Par exemple, le syndic a le pouvoir – par application combinée de l'article 18 de la loi de 1965 et de l'article 55 du décret de 1967 - de procéder au recouvrement des charges impayées sans que l'assemblée générale ne le mandate spécialement à cet effet⁵⁴³. Pourtant ce pouvoir est visé dans la liste des missions pouvant donner lieu à rémunération particulière, qui plus est à la charge du copropriétaire poursuivi alors même que le syndic n'a de contrat qu'avec le syndicat. Cette distinction nuit à notre avis à la clarté du contrat et il conviendrait de la réviser afin que toutes les missions dévolues légalement au syndic intègrent le forfait afin de faciliter la lecture et la compréhension du contrat. Par ailleurs, les pouvoirs du syndic trouvent une limite majeure à l'article 17 de la loi de 1965 qui habilite l'assemblée générale des copropriétaires à prendre les décisions du syndicat. Ainsi, en dehors des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi, et la convention, le syndic devra obtenir un pouvoir spécial, de nature conventionnelle, de l'assemblée générale pour agir. C'est le cas, par exemple, pour la représentation en justice. En effet, si le syndic est de plein droit le représentant du syndicat en cas d'assignation par un tiers, il ne peut prendre, sauf exception - cette étude permettra de préciser qu'elle est assez large⁵⁴⁴ - l'initiative d'engager une action en justice au nom du syndicat. Il doit être spécialement

⁵⁴⁰ V° l'ensemble de la 2^e partie de cette thèse.

⁵⁴¹ Par exemple le syndic doit prendre en cas d'urgence l'initiative de faire réaliser les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble selon l'art. 18 I de la loi du 10 juillet 1965 ; V° J.-M. ROUX, « Les travaux urgents et le syndic de copropriété », *Administrer* juin 2006, n° 389, p. 23.

⁵⁴² Civ. 3^e, 10 févr. 1988, n° 86-17.494 : *JCP N* 1988, II, 353 ; Civ. 3^e, 9 nov. 1964 : *Bull. civ.* III, n° 187 ; Civ. 3^e, 29 mai 2002, n° 00-21.739 : *Bull. civ.* III, n° 115 : *RTD Civ.* 2003, p. 109, obs. P.-Y. GAUTIER ; Civ. 3^e, 16 oct. 2013, n° 12-20.881 : *AJDI* 2014, p. 383, obs. D. TOMASIN ; *RTD Civ.* 2014, p. 139, obs. P.-Y. GAUTIER (à ce titre le syndic ne peut-être remboursé des avances qu'il pourrait consentir au syndicat) ; Le droit italien connaît une mesure identique mais à l'égard du copropriétaire qui s'occuperait des affaires du syndicat sans autorisation de l'administrateur ou de l'assemblée générale (art. 1134 C. Civ. italien).

⁵⁴³ Art. 18, L. 10 juill. 1965 et art. 55, d. 17 mars 1967.

⁵⁴⁴ V° § 289 et s.

habilité par une décision de l'assemblée générale, conformément à l'article 55 du décret de 1967, malgré le pouvoir général d'ester en justice prévu par l'article 18 de la loi de 1965. Cela signifie que l'exercice du pouvoir général délégué par effet de la loi au syndic est assujéti à l'autorisation conventionnelle des membres du groupement. Cette situation qui excluait généralement le recours au droit commun du mandat⁵⁴⁵ n'est plus aujourd'hui incompatible avec le nouveau droit commun de la représentation dans le Code civil⁵⁴⁶, qui consacre tant les effets des pouvoirs dévolus par la loi, par le juge, que par la convention à travers l'exercice d'un mandat et permet de constater l'aspect règlementaire que peut recouvrir le mandat. Cette qualification est tout à fait possible et elle est même déterminante ici, tant pour la définition des intérêts propres du syndicat que des prérogatives finalisées du syndic qui en découlent. Elle l'est également pour l'exercice de ceux-ci et le contrôle *a priori* et *a posteriori*⁵⁴⁷ qui en résulte, conformément à la théorie du pouvoir qui permet justement « de prendre en compte la pluralité des centres de décisions ainsi que la spécialité des buts susceptibles de leur être assignés »⁵⁴⁸.

106. Contrat conclu *intuitu personae*. - Le contrat de syndic est conclu *intuitu personae*, c'est-à-dire en fonction de la personne, de la confiance que place en elle le client. L'article 18 de la loi de 1965 dispose ainsi de l'impossibilité de la cession du contrat en ces termes : « Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer ». Cette interdiction emporte tout à la fois l'impossibilité pour le syndic de céder son contrat⁵⁴⁹ mais également de déléguer ses fonctions à un tiers sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. La personne du syndic ne constitue pas la cause de l'engagement – qui est de désigner un administrateur - mais du mobile qui est ici pris en considération de telle sorte qu'il est déterminant de l'engagement. Toute cession,

⁵⁴⁵ En ce sens, Ch. ATIAS, Rep. droit imm., Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis, n° 540.

⁵⁴⁶ V° en ce sens G. WICKER, « Le nouveau droit commun de la représentation dans le Code civil », *D.* 2016, p. 1942 ; V° également, M. THIOYE, « Les incidences « sur mesure » de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 sur le mandat de gestion immobilière », *Loyers et copr.*, janv. 2017, p. 9 et s.

⁵⁴⁷ V° l'ensemble de la 3^e partie.

⁵⁴⁸ E. GAILLARD, *Le pouvoir en droit privé*, thèse, Economica, 1985, p. 231, n° 345.

⁵⁴⁹ V° J.-M. ROUX, « Le syndic en fusion », *Loyers et copr.* n° 12, décembre 2010, étude 13 ; V° P.-Y. BÉRARD, « Les fusions à l'épreuve de l'*intuitus personae* », *RTD Com.* 2007, p. 279.

location-gérance⁵⁵⁰ ou même fusion-absorption⁵⁵¹ ne peut en conséquence être réalisée valablement sans l'accord préalable du syndicat de copropriétaires⁵⁵². La Cour de cassation a toutefois admis, dans un arrêt intéressant, bien que non publié au bulletin⁵⁵³, la validité du mandat en cas de changement de dénomination et de forme sociale d'un syndic, considérant que la société poursuivait son existence. La Cour a précisé, pour éviter toute confusion, que cette situation diffèrait de la cession de fonds, de la fusion-absorption et de la location gérance. Néanmoins, dans ce cas, la possibilité de la cession des parts de la société, titulaire du contrat de mandat, en dehors de ces trois hypothèses, permettrait, dès lors, une forme de cession, la condition étant finalement de ne pas transférer la titularité de la carte professionnelle de syndic et d'ainsi conserver le lien personnel entre le syndicat et son représentant personne morale. La question de l'apport en société d'un fonds exploité en nom propre pose ainsi question lorsqu'il ne s'agit que d'un changement de la modalité d'exploitation du fonds par un même titulaire. Cette opération devrait être possible et ne pas entraîner la nullité du mandat, dans la mesure où le titulaire personne physique deviendrait le représentant du syndicat. Cette situation ne devrait pas s'apparenter à la cession de fonds, sauf si la représentation de la société-syndic n'est pas assurée par l'apporteur du fonds. Néanmoins le changement de titulaire de carte est incontestable et la Cour de cassation pourrait remettre en cause la validité des mandats « apportés ». La question de l'adjonction ou du changement de représentants légaux à une société anciennement créée soulève la question inverse en ce qu'il modifie la représentation de celle-ci sans altérer le lien personnel. La jurisprudence de la Cour de cassation semble dans ce cas favorable à

⁵⁵⁰ Civ. 3^e, 18 nov. 1997, n° 96-12.303 : *RDI* 1998, 137, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

⁵⁵¹ Civ. 1^{re}, 10 nov. 1998, n° 97-12.369 : *Bull. civ.* I, n° 212 ; *RDI* 1999, p. 152, obs. P. CAPOULADE ; *RDI* 1999, p. 442, obs. D. TOMASIN ; *D.* 1999, p. 77, obs. Ch. ATIAS ; *RTD Civ.* 1999, p. 416, obs. P.-Y. GAUTIER ; *RTD Civ.* 1999, p. 397, obs. J. MESTRE ; *JCP* 1999, II, 10 051, note A. DJIGO ; Com. 30 mai 2000, n° 97-18.457 : *Bull.* n° 113, p. 101 ; *D.* 2001, somm. 349, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 29 fév. 2012, n° 10-27.259 : *Bull. civ.* III, n° 34 ; Civ. 3^e, 13 nov. 2012, n° 11-23.121 ; Civ. 3^e, 17 déc. 2013, n° 12-26.117 : *Administrer* mars 2014, 45, obs. J.-R. BOUYEURE.

⁵⁵² *Contra* : R. RAFFRAY, thèse, *précit.*, p. 383, n° 496, pour l'auteur, le contrat de syndic n'est pas un contrat conclu *intuitu personae* et celui-ci devrait être valablement « présumé transmis, sauf preuve qu'il a été conclu *intuitu personae* et que la qualité de la personne du syndic qui avait déterminé le syndicat des copropriétaires à s'engager ne se retrouve pas à l'identique chez le bénéficiaire de la transmission universelle ».

⁵⁵³ Civ. 3^e, 18 sept. 2012, n° 11-17.701.

l'opération puisque pour reprendre sa formule « la société poursuit son existence »⁵⁵⁴ bien que l'atteinte au lien personnel soit plus grande, bien que moins apparente. La solution est conforme avec l'idée de l'opposabilité de l'existence des groupements personnifiés dans l'ordre externe. Elle est toutefois contraire à l'esprit de la règle. En effet, dans le contrat de syndic, le nom des représentants légaux doit figurer. Peut-être faudra-t-il prendre en compte, depuis son adoption, autant la société que ses représentants légaux pour caractériser l'*intuitu personnae*. La solution jurisprudentielle pourrait en être modifiée.

Cette règle n'implique cependant pas que le syndic ne puisse pas céder son contrat. Il le peut de deux manières⁵⁵⁵. La première est de faire approuver le contrat de syndic du bénéficiaire de la cession, du locataire-gérant ou de la société absorbante. Dans ce cas, il ne s'agit pas exactement d'une cession mais de la simple nomination du nouveau syndic. La seconde consiste à faire approuver par l'assemblée générale une autorisation préalable de transfert de mandat « *in futurum* »⁵⁵⁶. Les deux solutions sont viables mais se distinguent dans leurs conséquences comme l'a illustré un arrêt de la Cour de cassation en 2013⁵⁵⁷ : en cas d'acceptation du transfert futur du mandat de syndic, tous les droits et obligations afférents au contrat de syndic sont transférés, y compris la dispense d'ouvrir un compte séparé⁵⁵⁸.

Notons enfin que dans l'hypothèse de désignation d'un nouveau syndic, et non du transfert du mandat en cours, il semble que l'assemblée générale devrait être réunie au moins

⁵⁵⁴ V° en ce sens : Rép. min. n° 47915 : *JO* 22 fév. 2005, p. 1962.

⁵⁵⁵ Dans la pratique les cessions semblent s'effectuer très généralement sans qu'aucune demande ne soit formulée à l'assemblée générale, l'assemblée constatant après la réalisation de la cession le changement de représentant. Pour lutter contre cette pratique une proposition de loi, n° 1912, avait été enregistrée à l'assemblée nationale le 15 septembre 2009 pour insister sur les effets légaux du caractère *intuitu personae* et surtout imposer à l'acquéreur d'informer les copropriétaires de l'opération, par l'ajout d'un article 18-3 à la loi du juillet 1965 : « En cas de rachat ou de fusion du syndic, le groupe acquéreur est tenu d'en informer individuellement les copropriétaires sous un délai de trente jours. Cette information interrompt le mandat du syndic. L'assemblée générale décide le renouvellement du mandat du syndic ou la désignation d'un autre syndic selon les modalités prévues à l'article 24. ».

⁵⁵⁶ Civ. 3^e, 24 avr. 2013, n° 08-14.987 : *AJDI* 2014, 42, obs. Ch. ATIAS ; *AJDI* 2014, p. 208, N. FIGUIÈRE ; La précision du nom du bénéficiaire semble cependant nécessaire afin d'assurer une délibération valable.

⁵⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁵⁸ En ce sens, la Cour a pu suggérer que seule la dispense d'ouverte nécessite le renouvellement du vote puisqu'elle constitue une dérogation. La décision de ne pas ouvrir de compte bancaire séparé supposerait donc un nouveau vote en cas de changement de représentant (ce qui signifierait que la dérogation est donnée *intuitu personae*), V° Civ. 3^e, 23 janv. 2013, n° 11-28.246 : *Bull. civ.* III, n° 13 ; *AJDI* 2013, p. 835, D. TOMASIN.

trois mois avant que la cession ne soit effective puisque selon l'article 18 de la loi de 1965 le syndic, en plus de ne pouvoir se faire substituer, ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois. En cas de méconnaissance de cette disposition le respect d'un délai de deux mois, à compter de la notification, serait prudent pour éviter toute contestation possible.

107. Un contrat civil par nature. - Une association a récemment affirmé que le syndic était un commerçant et que cette qualité était en conflit d'intérêt avec son statut de mandataire, car il « cherche par tous moyens à augmenter ses profits en facturant le plus possible de prestations à son client, qui est le syndicat de copropriétaires, tout en réduisant ses dépenses de fonctionnement »⁵⁵⁹. En somme cette association reprochait au syndic, de manière générale, d'être une entreprise à but lucratif. Ce reproche pourrait être adressé plus généralement à la plupart des professions libérales qui ne recherchent, pas *a priori*, à s'appauvrir dans l'exercice de leur activité. Le problème soulevé par l'affirmation ne résulte donc pas du rejet de l'approche capitaliste de la prestation de service, mais de la qualification erronée de commerçant, résultant d'une confusion entre spéculation et recherche de bénéfice. En effet, les actes de syndic ne sont pas des actes de commerce par nature ou par la forme. Ils ne présentent pas les critères de la spéculation. Il s'agit au contraire d'actes civils résultant d'une prestation intellectuelle à l'occasion d'une fonction de représentation⁵⁶⁰. Cette qualification a d'ailleurs permis aux avocats de l'exercer, avant que le conseil national des barreaux ne l'autorise, puisqu'il leur était interdit d'exercer toute activité de caractère commercial d'après l'article 57 du décret du 9 juin 1972⁵⁶¹.

⁵⁵⁹ « Billet » du 26 janvier 2018, <https://arc-copro.fr/documentation/syndic-commerçantmandataire-une-equation-impossible> ; L'affirmation avait déjà été formulée le 10 mai 2016 : <https://arc-copro.fr/documentation/rappels-utiles-sur-la-delivrance-des-cartes-professionnelles-des-syndics-de>.

⁵⁶⁰ En ce sens, V° E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *précit.*, p. 391 : « À l'égard du syndicat, le mandat du syndic est toujours civil. L'administration d'un immeuble donne lieu à des actes civils. De plus plus, le syndicat ne poursuit pas la recherche de bénéfices. Si le syndic est copropriétaire de l'immeuble sans être un professionnel, son mandat est de nature civile. Dans les immeubles importants, le syndic est en général un professionnel. Si celui-ci l'est à titre principal commerçant, agent d'affaires ou administrateur de biens, le mandat sera commercial à l'égard du syndic. Le mandat du syndic est alors de nature mixte : civil vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et commercial vis-à-vis du syndic. (...) Toutefois, dans la mesure où ils sont accomplis par un non-commerçant, les actes d'un syndic de copropriété conservent un caractère civil. ».

⁵⁶¹ Civ. 1^{re}, 11 juill. 1988, n° 86-18642 : *Bull. civ.* I, n° 235 ; *D.* 1991, p. 297 : « attendu que si, aux termes de l'article 57 du décret du 9 juin 1972, la profession d'avocat est incompatible avec toutes les activités de caractère

Les actes d'un syndic de copropriété ne relèvent en effet pas de la définition des actes de commerce des articles L. 110-1 et L. 110-2 et s. du Code de commerce⁵⁶². Les actes du syndic ne sont commerciaux que si l'activité est exercée accessoirement à une activité commerciale ou exercée par une société commerciale.

108. Conclusion du chapitre. – Malgré l'encadrement dont font l'objet les actes du syndicat il est possible de retenir leur nature conventionnelle. L'état descriptif de division permet de préciser l'objet des droits des copropriétaires, la répartition de ces droits et en conséquence la répartition du *quantum* de pouvoirs et de devoirs au sein du groupement. Le règlement de copropriété définit aussi la destination de l'immeuble, qui détermine le sens dans lequel l'objet du groupement, qui est la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, est mis en oeuvre afin d'assurer la poursuite de sa finalité : la jouissance de l'immeuble aux membres du groupement. Les deux ont la nature d'acte unilatéral conjonctif. Le groupement est donc institué par un contrat et la personnalité morale qui en résulte est fonctionnelle. Elle se confond avec la partie unique mais plurale des membres qui forme le syndicat de copropriétaires.

De même, la qualification du contrat de syndic peut paraître difficile à l'aune de la loi ALUR dans la mesure où la liberté contractuelle est réduite à peu de chose. Néanmoins, cette absence partielle de négociation et d'expression de liberté n'est pas incompatible avec la qualification de contrat, comme c'est le cas pour le contrat de bail, dans la mesure où un élément déterminant est celui du choix de la personne. Le mandat de syndic n'est pas incompatible avec l'encadrement strict dont il fait l'objet⁵⁶³. Cet encadrement n'est que le reflet des finalités que la loi impose au syndicat de copropriétaires et que le syndic met en oeuvre à l'occasion de son activité qui peut être qualifiée de civile et non de commerciale.

commercial, la cour d'appel, qui a justement énoncé que les actes d'un syndic de copropriété, dans la mesure où ils sont accomplis par un non-commerçant, ne ressortissent pas à une activité commerciale ».

⁵⁶² V° par exemple, pour une étude d'ensemble sur les critères de définition des actes de commerce permettant la qualification d'une activité commerciale par nature : D. HOUTCIEFF, Rép. com., Dalloz, v° Acte de commerce, spéc. 1 à 89 ; V° également Ch. LEBEL, Rép. com., Dalloz, v° Commerçant, spéc. Chap. 1.

⁵⁶³ V° Sur les difficultés anciennes de concilier la nature contractuelle et l'encadrement légal : H. CALFAN, « Les fonctions du syndic de copropriété en rapport avec leur nature juridique », *JCP G*, 1979, I, 2948 : il faut convenir que le contrat unissant le syndicat à son représentant constitue « un mandat de syndic » d'une nature particulière, contrat « sui generis ». ; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *La copropriété des immeubles bâtis*, Litec, 1994, p. 62 : « on se trouve en présence d'une situation hybride où le mandat domine mais où la loi intervient également ».

Le syndic est ainsi le représentant légal du syndicat de copropriétaires, de la partie unique que composent les copropriétaires, à l'égard des tiers. Il est toutefois lié au groupement par un contrat de mandat qui peut lui conférer des pouvoirs supplémentaires ou lui en retrancher sur décision des autres titulaires du pouvoir que sont l'assemblée générale et le conseil syndical.

109. Conclusion du titre. - La nature conventionnelle des actes de la copropriété peut être reconnue dès lors que l'on admet la valeur normative qu'une convention peut comporter et son assujettissement à un intérêt supérieur. Cette explication permet de mieux appréhender la nature même du syndicat de copropriétaires, personne morale de droit privé, instituée pour organiser l'administration de l'immeuble divisé et répondre à l'intérêt commun des copropriétaires. Le cadre d'exercice des fonctions du syndic de copropriété est donc strictement défini par la loi mais également par la volonté des parties qui peuvent décider l'aménagement d'une partie du contenu du cadre. En effet, si le syndicat de copropriétaires est formé de plein droit dès que l'immeuble bâti fait l'objet d'une division en lots appartenant à des propriétaires distincts, l'état descriptif détermine tant l'assiette que le *quantum* des pouvoirs des membres du groupement et le règlement de copropriété permet d'aménager un certain nombre de règles relatives à l'administration du syndicat. Les actes du syndicat précisent donc le cadre général de l'action du syndic en déterminant l'objet de ses fonctions mais également les règles d'administration particulière de l'immeuble. En plus de cela le législateur a encadré le contrat de syndic tant dans sa forme que dans son contenu en précisant les missions et en les répartissant entre missions ordinaires et missions extraordinaires, ce afin de déterminer le mode de sa rémunération. Le cadre des fonctions du syndic est donc légalement et contractuellement défini, tout comme le sont les conditions d'exercice du syndic de copropriété qui ont été précisées et accentuées par la loi ALUR. Toute la difficulté pour le syndic consistera donc en la synthèse des intérêts que le contrat et la loi imposent de prendre en compte ; Cette dialectique devant opérer la synthèse de l'intérêt individuel, collectif et général finalisant tant le droit de propriété des copropriétaires que les prérogatives du groupement qui sont délégués au syndic pour mener l'action relative à l'objet de ses soins, l'immeuble en copropriété. Les conditions d'accès à sa fonction reflètent et précisent cet impératif.

TITRE II. LA FINALITÉ DE L'ACTION INDUITE PAR LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX FONCTIONS DE SYNDIC

110. L'encadrement légal et conventionnel du syndicat définit les conditions d'accès aux fonctions de syndic et permet de vérifier la finalité du groupement. Les conditions d'accès permettent en outre de préciser cette finalité en ce qu'elles posent des exigences devant, en principe, y répondre. Ainsi, le règlement de copropriété pourrait imposer que seul un syndic personne physique puisse exercer les fonctions de représentant du syndic ou qu'il ne pourrait s'agir que d'un syndic professionnel – dès lors que les caractéristiques du syndicat le justifieraient. Le cadre conventionnel d'accès aux fonctions n'est cependant pas le seul à définir des conditions. Il ne le fait d'ailleurs qu'accessoirement puisque le législateur a prévu expressément un certain nombre de conditions d'accès à la profession et aux fonctions de syndic visant à protéger les parties en présence. En effet, l'exercice de cette profession n'est pas libre et ne peut être envisagé que selon des conditions classiques, telles que présentées, autrefois, de manière générale, pour l'ensemble des professions dès 1791, par le « décret d'ALLARDE »⁵⁶⁴, de compétences et de capacités. C'est en ce sens que nous parlons de conditions d'accès aux fonctions plutôt que de conditions d'exercice⁵⁶⁵ des fonctions puisque ces conditions doivent être réunies afin d'obtenir la carte qui seule permet l'exercice⁵⁶⁶.

⁵⁶⁴ « Il sera libre à toute personne de faire tel négoce ou d'exercer telle profession, art ou métier qu'elle trouvera bon ; Mais elle sera tenue de se pourvoir auparavant d'une patente, d'en acquitter le prix suivant les taux ci-après déterminés et de se conformer aux règlements de police qui sont ou pourront être faits. ».

⁵⁶⁵ Cette distinction permet d'éviter un contre-sens avec les autorisations que le syndic devra obtenir de l'assemblée générale ou du conseil syndical pour exercer certaines fonctions. Ce sont là de véritables conditions d'exercice.

⁵⁶⁶ En ce sens l'exigence du diplôme, de la pratique professionnelle et de capacité sont des conditions d'accès à la profession de notaire (et définit comme telle par le législateur, v° décret n°73-609 du 5 juill. 1973. La garantie n'est pas une nécessité préalable mais postérieure à la désignation et il s'agit alors d'une condition d'exercice. Pour le syndic la garantie doit être justifiée pour l'obtention de la carte. Il s'agit donc d'une condition d'accès, non d'exercice.

111. Ainsi, pour accéder à la profession de syndic, le candidat doit remplir un certain nombre de conditions légalement définies (chapitre I). Ce n'est qu'à raison de remplir ces critères, nécessaires à l'obtention de la carte professionnelle, qu'il pourra valablement soumettre sa candidature à la désignation (chapitre II). Ces deux ensembles de conditions permettent de vérifier et de préciser les finalités imposées à l'action du syndic tout comme d'en permettre la réalisation.

Chapitre I. Les conditions légales d'accès à la profession de syndic renforcées

112. Afin de se porter candidat à sa désignation en qualité de représentant du syndicat de copropriétaires le professionnel qui entend exercer d'une manière habituelle⁵⁶⁷ l'activité de syndic doit être titulaire de la carte professionnelle de syndic selon la loi HOGUET de 1970⁵⁶⁸ et son décret d'application de 1972⁵⁶⁹. À défaut de cette carte ou en cas de perte ou de non renouvellement⁵⁷⁰ de celle-ci son mandat serait nul⁵⁷¹. Le titulaire de la carte devra en outre procéder à une déclaration d'activité pour chaque établissement dont il assure la direction⁵⁷².

113. Depuis la loi ALUR, la carte professionnelle comprend spécialement une mention pour l'activité de syndic qui était auparavant fusionnée avec celle de gestion. Par ailleurs, elle n'est plus délivrée par la préfecture du département mais par la chambre du commerce et de l'industrie⁵⁷³ et son obtention est subordonnée à des conditions strictes qui

⁵⁶⁷ D'autres professions pourront exercer les fonctions de syndic sans devoir répondre des obligations posées par la loi HOGUET du fait de la réglementation de leur propre activité professionnelle. C'est le cas notamment des notaires, des avocats (Civ. 11 juill. 1988, n° 86-18642 : *précit.*), des architectes et des experts-géomètre (art. 2, L. HOGUET ; V° D. TOMASIN, « L'exclusion de la réglementation Hoguet concernant les géomètres experts », *RDI* 1996, p. 397).

⁵⁶⁸ Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

⁵⁶⁹ Décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce.

⁵⁷⁰ Pour la nullité de la décision ayant désigné un syndic non titulaire de la carte professionnelle : Civ. 3^e, 4 janv. 1996, n° 93-19.238 : *Bull. civ.* III, n° 1 ; *D.* 1997, p. 15, obs. Ch. ATIAS ; *RDI* 1996, p. 270, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; pour l'impossibilité (sans qualifier le sort du mandat) de poursuivre ses fonctions en cas de non renouvellement de la carte en cours de mandat : Civ. 3^e, 2 juill. 2008, n° 06-17.202 : *Bull. civ.* III, n° 117 ; *D.* 2008, 2690, obs. Ch. ATIAS et P. CAPOULADE ; *AJDI* 2009, 307, obs. D. TOMASIN ; *Loyers et copr.* 2008, n° 202, obs. G. VIGNERON.

⁵⁷¹ Si le syndic perdait sa carte après son élection alors son mandat serait frappé non de nullité mais de caducité.

⁵⁷² L'omission de la déclaration préalable d'activité n'est cependant pas sanctionnée par les peines édictées par l'art. 16 de la loi du 2 janv. 1970 pour défaut de carte professionnelle : Crim. 8 oct. 1990 : *Bull. crim.*, n° 333.

⁵⁷³ Décret n° 2015-703 du 19 juin 2015 relatif au fichier automatisé des personnes titulaires de la carte professionnelle délivrée pour l'exercice de transactions et d'opérations de gestion immobilière portant sur les immeubles et les fonds de commerce ; arrêté du 19 juin 2015 fixant les informations figurant sur la carte professionnelle, sur le récépissé de déclaration préalable d'activité et sur l'attestation prévus par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 applicable aux agents immobiliers, syndics et gestionnaires de biens.

doivent être vérifiées à chaque demande de renouvellement puisque la carte est délivrée pour une durée définie par décret (3 ans actuellement)⁵⁷⁴. L'obtention de la carte professionnelle est donc une véritable condition d'accès aux fonctions de syndic et pour l'obtenir le syndic devra justifier d'une compétence professionnelle accentuée depuis 2014 (section I) ainsi que d'une capacité financière et morale (section II).

Section I. L'exigence de compétence professionnelle accentuée

114. L'accès à la profession de syndic est encadré par les limites classiques au libre exercice d'une activité par des conditions d'accès à la profession résultant de l'obligation de justifier d'une aptitude (I) et d'une capacité (II) particulière en vue d'obtenir une carte professionnelle. Cette aptitude doit être justifiée tant par le titulaire de la carte que par la personne qui, sans en être titulaire assume la direction de l'entreprise, de l'établissement, de la succursale, de l'agence ou du bureau selon l'article 16 du décret de 1972.

I. La discutabile exigence de formation initiale

115. L'exigence pour le syndic de justifier d'une aptitude professionnelle ne date pas de la loi de 1965 mais de la loi HOGUET de 1970 et révèle l'encadrement des pouvoirs⁵⁷⁵ qui lui sont attribués en ce que cette compétence est « l'aptitude à agir dans un intérêt au moins partiellement distinct du sien »⁵⁷⁶, en l'occurrence celui du groupement. Le niveau de qualification n'a été précisé qu'en 1993 par décret⁵⁷⁷ modifiant le décret fixant les conditions d'application de la loi HOGUET de 1972. L'exigence est donc relativement récente et assez peu contraignante dans la mesure où la formation diplômante (1) ne permet pas de justifier d'une véritable aptitude professionnelle à l'exercice de la fonction de syndic et qu'il peut y être dérogé par une formation pratique (2) qui n'est pas plus déterminante à notre sens.

⁵⁷⁴ Art. 80 du décret de 1972.

⁵⁷⁵ Sur l'encadrement des pouvoirs par la notion de compétence « en tant que moyen préventif d'éviter leur mauvais usage », V^o C. MANGEMATIN, *Faute de fonction en droit privé*, thèse, Dalloz, 2014, vol. 135, p. 138 et s.

⁵⁷⁶ E. GAILLARD, *Le pouvoir en droit privé*, thèse, Economica, 1984, n^o 75, p. 53.

⁵⁷⁷ Décret n^o 93-199 du 9 février 1993.

A. L'insuffisante exigence d'une formation diplômante

116. La nécessité d'un diplôme pour exercer l'activité de syndic professionnel. -

L'article 3 de la loi HOGUET dispose la nécessité de justifier d'une aptitude professionnelle en vue d'obtenir la carte professionnelle. Cette aptitude, selon l'article 11 du décret de 1972, est considérée comme justifiée par un diplôme délivré par l'Etat ou au nom de l'Etat, d'un niveau au moins égal à trois années d'études supérieures après le baccalauréat ou un diplôme ou titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales. L'aptitude professionnelle peut également être justifiée par un brevet de technicien supérieur professions immobilières⁵⁷⁸ ou encore un diplôme de l'institut d'études économiques et juridiques appliquées à la construction et à l'habitation. L'exigence de formation initiale ne s'applique pas aux personnes qui assument en qualité de copropriétaire la fonction de syndic bénévole⁵⁷⁹ ni aux préposés du syndic titulaire de la carte⁵⁸⁰, ce qui peut poser question, dans ce dernier cas, lorsque certaines entreprises emploient plusieurs dizaines de collaborateurs et que le titulaire de la carte ne s'occupe pas personnellement de l'activité de syndic mais seulement de l'administration financière de l'entreprise⁵⁸¹.

117. Insuffisance de l'exigence. - L'exigence de formation initiale semble à ce jour insuffisante pour garantir l'aptitude professionnelle du candidat et la qualité des prestations à venir du syndic impétrant compte tenu du champ d'expertise qu'il doit justifier (droit de la copropriété, de la construction et du recouvrement, comptabilité, maîtrise d'ouvrage, droit des assurances, etc.). Il serait préférable d'exiger que la qualification requise pour ce professionnel soit alignée sur celle requise pour le mandataire *ad hoc* considéré comme étant

⁵⁷⁸ Ce diplôme est organisé par le décret n° 86-496 du 14 mars 1986 et l'arrêté du 28 juillet 1994 fixant les conditions de délivrance du brevet de technicien supérieur professions immobilières.

⁵⁷⁹ CA Paris, 15 mai 1998 : *Administrer* oct. 1998, p. 60, J.-R. BOUYEURE.

⁵⁸⁰ CA Paris, 25 janv. 2001, n° 1999/18090 : *JurisData* n° 2001-134355 ; *Loyers et copr.* 2001, comm. 162 ; V° également, rép. min. : *JOAN* 10 sept. 2001, p. 5253.

⁵⁸¹ Les attestations de collaborateurs, prévues à l'article 9 du décret de 1972, ne nécessitent pour être obtenues d'aucune justification de compétence initiale ; Pourtant l'article 30 du décret de 1967 dispose expressément que « À l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés. ». S'il se fait représenter, le représentant ne devrait-il pas justifier des mêmes qualifications que le représenté ? La formation continue leur est bien imposée, comme pour le titulaire de la carte (V° § 124). La distinction ne paraît ainsi pas justifiée pour la formation initiale.

en capacité d'analyser les difficultés rencontrées par le syndicat, soit un master 2 attestant de compétences en droit civil, comptabilité et construction ou gestion immobilière. Et qu'ainsi le champ des études soit réduit aux études juridiques et aux études spécifiques à la copropriété, la construction et l'habitation dans la mesure où, aujourd'hui, un licencié ès économie et spécialiste en devenir de la macro-économie n'aura pas immédiatement les compétences nécessaires pour s'acquitter de ses fonctions professionnelles. Et, s'il paraît peu vraisemblable qu'un docteur en médecine justifie d'une compétence pour exercer la profession de notaire (et inversement), il semble tout aussi étrange que l'on puisse justifier d'une compétence de syndic par l'obtention d'une licence « Management interculturel à l'international »⁵⁸² obtenu après un BTS « viticulture-oenologie », aussi exigeantes et méritantes ces formations soient-elles. L'exigence d'une qualification pour l'exercice d'une profession n'a d'intérêt et de justification que si la formation correspond à l'activité. À défaut il ne faut pas exiger de qualification professionnelle ou alors il ne faut pas la restreindre à certains champs d'études mais simplement fixer un seuil de niveau d'étude sans viser des catégories particulières de formations. L'absence d'exigence d'une expérience pratique de la matière ne participe pas non plus à garantir la bonne connaissance du métier et il pourrait être intéressant de s'inspirer tant des formations des huissiers⁵⁸³, avocats⁵⁸⁴, ou administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires⁵⁸⁵ qui imposent toutes la réalisation d'un stage validé par « l'ordre professionnel » afin de prétendre à l'obtention du titre professionnel, que du droit étranger, notamment belge⁵⁸⁶, qui impose également, pour être titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier (qualification qui englobe celle de syndic), un tel stage suivi d'un examen d'aptitude.

⁵⁸² Mention d'une formation proposée par l'Université de Bordeaux dans le domaine « Droit, Economie, Gestion » répondant donc aux critères du décret de la loi HOGUET.

⁵⁸³ Art. 10 et s., d. n° 75-770 du 14 août 1975 relatif aux conditions d'accès la profession d'huissier de justice.

⁵⁸⁴ Art. 58, d. n° 91-1197 du 27 nov. 1991 organisant la profession d'avocat.

⁵⁸⁵ Art. R. 812-18-1 et R. 811-28-1 du Code de commerce.

⁵⁸⁶ Arrêté royal du 3 févr. 1999 n° 1999016075 portant approbation du règlement de stage de l'Institution professionnel des agents immobiliers.

118. Proposition de réforme de l'article 11 du décret de 1972. – « Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er les personnes qui produisent :

Un diplôme délivré par l'Etat ou au nom de l'Etat, d'un niveau égal ou supérieur à cinq années d'études supérieures après le baccalauréat et sanctionnant des études de droit civil, comptabilité et construction ou gestion immobilière ;

Un certificat d'aptitude professionnelle délivré par le Conseil national de la Transaction sanctionnant une expérience professionnelle d'au moins 12 mois selon les modalités définies par décret. »

B. L'exigence dérogatoire d'une formation pratique inadaptée

119. Régime dérogatoire à la formation initiale. - Faute d'un diplôme justifiant, au moins légalement, de la compétence acquise, le candidat à la profession de syndic professionnel pourra justifier de son aptitude, selon l'article 12 du décret de 1972, s'il est titulaire d'un baccalauréat ou d'un diplôme ou titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales et – la condition est cumulative – s'il a occupé au moins pendant trois ans un emploi subordonné se rattachant à l'activité de syndic. L'expérience doit bien être en rapport avec l'activité de syndic et non simplement avec la gestion de biens⁵⁸⁷. À défaut de diplôme, le candidat pourra obtenir la carte professionnelle s'il justifie, d'après l'article 14 du décret de 1972, d'une expérience de 10 ans ou de 4 ans dans un emploi de statut cadre au titre duquel le demandeur était affilié comme tel auprès d'une institution de retraite complémentaire ou d'un emploi public de catégorie A ou de niveau équivalent. La durée d'occupation des fonctions s'entend ici, selon l'article 15 du décret en emploi à temps complet ou de l'équivalent en temps complet d'un emploi à temps partiel.

⁵⁸⁷ V° en ce sens, CE 8 juin 1998, Ministère de l'Intérieur c/ BERNARD et JACQUES TAVITIAN, n° 170322 : *RDI* 1998, p. 403, com. D. TOMASIN.

120. Inadéquation du régime dérogatoire. - Au regard des dispositions légales précédemment exposées une simple expérience peut suffire à obtenir la carte professionnelle, et ce, même si la personne qui obtient le poste était assistant-secrétaire, agent d'accueil, assistant-comptable ou assistant-technique. Sans décrédibiliser ces fonctions qui sont des rouages essentiels au bon fonctionnement de l'activité de syndic, il n'est pas évident que leur exercice permette de justifier de la capacité à mener pleinement les fonctions du syndic de copropriété. Et, pour reprendre le parallèle avec d'autres professions règlementées, il n'est pas apparu au législateur justifié que l'agent d'accueil non diplômé d'un cabinet d'avocat, même doté d'une expérience de 10 années, puisse exercer efficacement la profession de ceux qui l'emploient. Par ailleurs, on ne comprend pas la distinction faite entre les cadres et non cadres dans la mesure où cette qualification est parfois refusée par les employés qui ne voient pas l'intérêt du régime social et fiscal. Il apparaît que cette distinction entre deux personnes de formation et d'expérience à un poste équivalent n'a aucun sens.

Ainsi, là encore, la condition ne semble pas répondre à l'exigence de qualification professionnelle en vue d'assurer la protection du syndicat et de ses membres ainsi que du professionnel lui-même. Un rapprochement du régime dérogatoire avec celui, par exemple, des avocats⁵⁸⁸ pourrait également permettre de meilleures garanties par l'obtention d'une autorisation d'admission par le Conseil national de l'immobilier nouvellement créé et la réussite d'un examen de contrôle des connaissances en déontologie et en réglementation professionnelle. Dans le même sens il semblerait plus pertinent de permettre une reconnaissance d'aptitude professionnelle aux personnes ayant été employées, pendant une durée minimale de 8 ans, sanctionnée par le contrôle du CNTGI⁵⁸⁹ qui pourra

⁵⁸⁸ L'article 98 du décret du 27 nov. 1991 organisant la profession d'avocat dispense de l'obtention du CAPA et du stage par exemple « les juristes d'entreprise justifiant de huit ans au moins de pratique professionnelle au sein du service juridique d'une ou plusieurs entreprises ». Ceux-ci doivent cependant tenir un arrêté favorable rendu par le Conseil de l'Ordre puis réussir l'examen de contrôle des connaissances en déontologie et réglementation professionnelle.

⁵⁸⁹ La Belgique, qui ne connaît pas de régime dérogatoire, subordonne l'inscription au tableau des titulaires de la profession à l'obtention d'un diplôme, à la réalisation d'un stage d'au moins 200 jours, d'une formation complémentaire organisée ou agréé par l'Institut professionnel des agents immobiliers et un test d'aptitude pratique organisé par l'Institut (Arrêté royal du 6 sept. 1993 portant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier). Le niveau de qualification en Belgique est ainsi nettement supérieur à celui de la France et de telles exigences, qui pourraient être mises en place graduellement, permettraient sans doute de « redorer » une profession bien souvent mal considérée.

alors vérifier la cohérence du parcours. Une telle exigence serait à même de garantir le syndicat des aptitudes du professionnel qui le représente mais également de donner du crédit à la profession et de diminuer les risques de mise en cause de la responsabilité du syndic. Ce n'est qu'avec un tel renforcement de la formation initiale que la nouvelle obligation de formation continue aurait une véritable utilité.

121. Proposition de réforme du décret de 1972 par la suppression de l'article 14 et la réforme de l'article 12 du décret de 1972. - « Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er les personnes qui *remplissent cumulativement les conditions suivantes* :

1° Être titulaire soit d'un baccalauréat, soit d'un diplôme ou d'un titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau IV) et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ;

2° Avoir occupé pendant au moins huit ans un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée et correspondant à la mention demandée ;

3° Avoir suivi la formation complémentaire organisée ou agréée par le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière ;

4° Avoir réussi un test d'aptitude organisé ou agréé par le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière. »

122. Transposition de l'arrêté du 30 avril 2012 fixant le programme et les modalités de l'examen de contrôle des connaissances en déontologie et réglementation professionnelles prévu à l'article 98-1 du décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991 organisant la profession d'avocat, à la profession de syndic et donnant compétence au CNTGI pour accorder les dispenses de formation initiale au titre du test d'aptitude pratique.

II. La nouvelle obligation de formation continue

123. Le législateur a introduit, selon les propositions de la FNAIM et de l'UNIS⁵⁹⁰, lors de la réforme de 2014, une obligation de formation continue visant à professionnaliser le métier de syndic et à assurer l'acquisition et le perfectionnement de ses connaissances. Néanmoins, l'obligation de formation continue est minimaliste par rapport à celle d'autres professions, et l'est également au regard de la formation initiale obligatoire (A). Surtout, elle ne s'adresse qu'au syndic professionnel alors qu'elle aurait pu s'imposer au syndic bénévole qui exerce les mêmes fonctions (B).

A. Une obligation minimaliste

124. Nouvelle condition de renouvellement de la carte professionnelle. - Qualifiée d' « affermissement de la professionnalisation »⁵⁹¹, l'obligation de formation continue est apparue avec la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et s'applique tant aux représentants légaux et statutaires des personnes morales qu'aux personnes physiques exerçant l'activité de syndic, selon l'article 3-1 de la loi HOGUET. À défaut de suivre la formation continue, leur carte professionnelle, ou la délégation délivrée aux préposés, ne pourra pas être renouvelée. La portée de cette obligation de formation continue a été précisée par décret en 2016⁵⁹². La durée de la formation continue est de quatorze heures par an ou de quarante-deux heures au cours de trois années consécutives d'exercice (durée de la validité de la carte professionnelle) selon l'article 2 de ce décret. Le professionnel devra obtenir des justificatifs de sa formation, selon l'article 5 du décret, et les présenter, selon l'article 6, au président de la chambre de commerce et d'industrie au plus tard au moment de la demande de renouvellement de leur carte professionnelle.

⁵⁹⁰ FNAIM, UNIS, « États généraux des professions immobilières, Livre Blanc, Proposition pour une réforme des métiers de l'immobilier », *AMI*, mai 2011, p. 38.

⁵⁹¹ M. THIOYE, « Le renforcement de la formation, de la déontologie et du contrôle des professions de l'immobilier », *AJDI* 2014, p. 362 ; V^o également sur le sujet : M. THIOYE, « De la formation continue des professionnels de l'immobilier », *AJDI* 2016, p. 412.

⁵⁹² Décret n^o 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier.

125. Domaine de formation encadré. - Le domaine de cette formation est encadré puisque le professionnel souhaitant voir sa carte renouvelée devra justifier de formations ayant trait, selon l'article 3 du décret, aux domaines juridique, économique, commercial, à la déontologie ainsi qu'aux domaines techniques relatifs à la construction, l'habitation, l'urbanisme et à la transition énergétique. Le thème des formations devra avoir un lien direct avec l'activité professionnelle exercée et la formation à la déontologie, nouveau sujet imposé par le législateur pour moraliser la pratique, doit être de deux heures tous les trois ans.

126. Nature de la formation restrictivement définie. - La nature des activités de formation est également définie puisque le professionnel devra soit participer à des actions de formation telles que définies aux 2°, 6° et 14° de l'article L. 6313-1 du Code du travail, soit assister à des colloques qui ne seront pourtant pris en compte que pour deux heures par an malgré la durée effective de la manifestation, ou enfin se consacrer à des activités d'enseignement dans la limite de trois heures par an. Cette distinction entre formation et colloque ou activité d'enseignement est étonnante dans la mesure où un colloque n'est pas, *a priori*, moins enrichissant et pas moins actif, intellectuellement, qu'une « action d'acquisition, d'entretien ou de perfectionnement des connaissances ». Il semble même étonnant qu'un professionnel dispensant des enseignements tout au long de l'année et s'obligeant en conséquence à l'actualisation de ses connaissances et à la maîtrise de son sujet soit considéré par le législateur, puisque c'est le cas, comme moins à jour que celui qui assistera à deux formations par an de 7 heures chacune. On peut donc s'interroger sur le choix effectué, bénéficiant davantage, à notre avis, aux organismes de formation, qu'aux professionnels et à leurs clients. La distinction est d'autant plus étonnante que l'obligation de formation continue, des avocats⁵⁹³, des architectes⁵⁹⁴, des huissiers⁵⁹⁵ ou des notaires⁵⁹⁶, n'établit pas une telle distinction et que les colloques ou les enseignements dispensés sont pris en compte au même titre que les journées de formation.

⁵⁹³ Art. 85, décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991 organisant la profession d'avocat.

⁵⁹⁴ Art. 71, arrêté du 12 janvier 2016 portant modification de l'arrêté du 19 avril 2010 portant approbation du règlement intérieur du Conseil national de l'ordre des architectes.

⁵⁹⁵ Art. 21, décret n° 75-770 du 14 août 1975 relatif aux conditions d'accès à la profession d'huissier de justice ainsi qu'aux modalités des créations, transferts et suppressions d'offices d'huissier de justice et concernant certains officiers ministériels et auxiliaires de justice.

⁵⁹⁶ Art. 43-8, décret n° 73-609 du 5 juillet 1973 relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire.

127. Condition insuffisante au regard de l'actuelle obligation de formation initiale. - La nouvelle obligation de formation continue pourrait être satisfaisante et répondre aux objectifs fixés si la formation initiale était renforcée. Elle servirait en effet à mettre à jour les connaissances acquises ou à les approfondir. En revanche, lorsque le professionnel n'aura bénéficié d'aucune formation initiale spécifique à l'exercice de sa profession, ces formations, équivalant à 6 jours sur 3 ans, ne seront que d'une faible, si ce n'est d'aucune, utilité afin de lui permettre de s'acquitter en conscience de ses fonctions et ne permettront donc pas d'atteindre l'objectif envisagé de la loi de professionnaliser davantage la fonction.

D'ailleurs, même pour les professions règlementées telles que celles d'avocat, notaire, architecte, huissier, dont la formation initiale est supérieure à celle exigée pour l'exercice de la profession de syndic, l'exigence de formation continue est plus élevée (entre 20 et 30 heures annuelles). Aussi, en l'état, à défaut de renforcer la formation initiale, et même en cas de renforcement, il semble nécessaire d'accentuer cette formation afin d'assurer véritablement la mise à jour et le perfectionnement (si ce n'est l'acquisition) des connaissances du professionnel exerçant l'activité de syndic.

128. Proposition de réforme de l'article 2 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016. - « La durée de la formation continue est de *vingt-neuf heures par an ou de quatre-vingt sept heures* au cours de trois années consécutives d'exercice. »

129. Proposition de réforme de l'article 3 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016. - « Les activités validées au titre de l'obligation de formation continue sont :

- 1° La participation aux actions de formation mentionnées aux 2°, 6° et 14° de l'article L. 6313-1 du Code du travail. Ces actions peuvent être celles considérées comme prioritaires par la Commission paritaire nationale de l'emploi et de la formation professionnelle de l'immobilier ;
- 2° L'assistance à des colloques organisés dans les conditions définies à l'article L. 6353-1 du Code du travail ;
- 3° L'enseignement.

Ces activités ont trait aux domaines juridique, économique, commercial, à la déontologie ainsi qu'aux domaines techniques relatifs à la construction, l'habitation, l'urbanisme,

la transition énergétique. Elles ont un lien direct avec l'activité professionnelle exercée. Au cours de trois années consécutives d'exercice, la formation continue inclut au moins quatre heures portant sur la déontologie. ».

B. La possible extension au syndic bénévole

130. Discordance de régime. - L'exigence de formation continue ne s'applique pas aux copropriétaires qui assument la fonction de syndic bénévole. Pourtant, ils ont les mêmes fonctions (tenue des comptes, convocation et notification de l'assemblée générale, immatriculation et mise à jour du registre des copropriétés, déclaration des sinistres, etc.) desquelles découlent les mêmes risques pour le syndicat. L'élargissement de cette mesure aux syndicis bénévoles ne semble donc pas dénué d'intérêt pour éviter les difficultés qu'ils peuvent rencontrer sans avoir même conscience de la responsabilité qu'ils engagent. En effet, permettre l'élection d'un néophyte sans formation ni garantie financière semble aujourd'hui être une source d'insécurité juridique importante pour le syndicat. La dichotomie qui existe entre le syndic professionnel et bénévole ne se justifie donc pas au regard de l'exigence d'une formation continue (l'absence d'obligation de garantie financière pour le syndic bénévole ne paraît pas non plus justifiée)⁵⁹⁷. Car, s'il est unanimement reconnu que la profession de syndic est exigeante, il est difficile de comprendre comment un non professionnel sans aucune formation pourrait l'exercer correctement et, en plus, qu'un membre du groupement puisse exprimer les intérêts propres du syndicat, parfois au détriment de l'intérêt individuel de ses membres, y compris, donc, du sien. Le conflit d'intérêt, au regard de la finalité que le législateur impose, est patent.

Bien sûr, cette formation continue obligatoire serait insuffisante à offrir une réelle capacité d'exercice au syndic bénévole, mais à défaut d'interdire la pratique bénévole de la fonction de syndic, elle aurait au moins le mérite d'attirer l'attention du copropriétaire en charge de l'administration du syndicat sur la portée de ses engagements et actes, par exemple lorsqu'il établit un état daté au dernier moment, avant une vente, en qualité de syndic

⁵⁹⁷ V° § 138 et s.

bénévole nommé *in extremis* par une assemblée générale qui ne s'est pas toujours réunie et dont le procès-verbal ne sera jamais notifié⁵⁹⁸.

131. Proposition de réforme de l'article 17-2 de la loi de 1965. - « Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer.

Tout syndic non professionnel est soumis à la même obligation de formation continue que le syndic professionnel tel que définie à l'article 3 du décret du 18 février 2016 à l'exception de la formation relative à la déontologie. Le coût de la formation est pris en charge par le syndicat de copropriétaires. »

132. Conclusion de la section. Malgré l'accroissement de l'exigence de formation professionnelle, par la création d'une obligation de formation continue, la condition d'aptitude paraît insuffisante à garantir au syndicat de copropriétaires un niveau suffisant de compétence. Un renforcement de la formation initiale comme de la formation continue pour les professionnels semble nécessaire, tout comme l'exigence pour les syndics bénévoles d'une formation continue minimale qui ne pourra cependant pallier l'absence d'exigence de la capacité financière et morale. Ils pourront exercer, contrairement au professionnel, même après de lourdes condamnations et en l'absence de garantie financière.

Section II. L'exigence d'une capacité financière et morale précisée

133. La protection financière du mandant a été érigée comme une condition d'accès à la profession de syndic. Cette exigence a été partiellement précisée par les réformes récentes. Le syndic doit en effet justifier d'une capacité financière par la production d'assurance et de garantie (I) afin d'obtenir la carte professionnelle de syndic ainsi que d'une bonne moralité par l'absence de condamnation et d'interdiction d'exercer (II).

⁵⁹⁸ Ces cas sont avérés en pratique et sont loin d'être anecdotiques.

I. La protection financière du mandant

134. Afin d'obtenir la carte professionnelle ou son renouvellement le syndic doit protéger son mandant, le syndicat de copropriétaires, par une garantie contre son insolvabilité (A) et contre les conséquences pécuniaires de son action par une assurance responsabilité civile professionnelle (B).

A. La justification par la garantie de la solvabilité du syndic

135. La solvabilité par la garantie financière. - Conformément à la loi HOGUET⁵⁹⁹, le syndic doit justifier de sa solvabilité par une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés⁶⁰⁰. Afin d'informer la clientèle de l'existence de cette garantie le syndic doit faire figurer partout où il la reçoit ainsi que sur tous les documents et sur sa correspondance le numéro et le lieu de délivrance de sa carte professionnelle mais également le nom et l'adresse de son garant⁶⁰¹. Cette garantie, d'un minimum de 110 000 euros⁶⁰², qui doit être souscrite auprès d'un professionnel agréé⁶⁰³ ou résulter d'une consignation déposée sur un compte ouvert auprès de la caisse des dépôts et consignations, a pour but d'assurer le syndicat de copropriétaires contre les risques d'insolvabilité et de détournement de fonds du syndic détenteur des fonds collectés au nom du syndicat⁶⁰⁴. La loi ALUR a également étendu la garantie au fonds de travaux nouvellement créé et détenu par le syndic⁶⁰⁵.

⁵⁹⁹ Art. 3, L. HOGUET ; V° pour une étude avant la réforme de la loi ALUR : P.-H. HANOUNE, « La garantie financière des professionnels de l'immobilier : enfin une réforme ? », *Administrer*, déc. 2014, n° 482.

⁶⁰⁰ Les modalités de cette garantie sont définies aux art. 19 à 38 du décret de 1972.

⁶⁰¹ Art. 92 et 93, décret de 1972 ; Cette formalité n'est pas toujours respectée en pratique par les syndicats qui se contentent souvent d'indiquer le nom du garant sans en préciser l'adresse.

⁶⁰² Art. 30, décret de 1972.

⁶⁰³ Il s'agit le plus souvent d'une caisse de caution mutuelle (CEGC), parfois incorporée dans une activité plus générale d'assureur (GALIAN (ex-CGAIM), SOCAF, LLOYD'S).

⁶⁰⁴ Civ. 3^e, 8 juin 2004, n° 02-21.044 : *Administrer* oct. 2004, p. 67.

⁶⁰⁵ Ainsi, peu importe que les comptes bancaires soient séparés. L'obligation de garantie demeure. V° Ph. SIMLER, « La loi ALUR dispense-t-elle les syndicats de copropriété de la justification d'une garantie ? », *Loyers et copr.* juin 2015, étude 8.

136. Limite de garantie. - La garantie financière ne couvre que les fonds perçus par le syndic au cours de son mandat, donc pendant l'exécution de son contrat. Les sommes remises avant ou après ne sont pas garanties⁶⁰⁶. Cette application jurisprudentielle pose une difficulté lors de la révocation du syndic. En effet, il arrive, fréquemment, dans la pratique, que le syndic révoqué reçoive encore des fonds notamment par virement sur le sous compte ou le compte séparé du syndicat de copropriétaires. Les absents à l'assemblée ne seront prévenus que par la réception du procès-verbal d'assemblée générale. Or en cas de changement de syndic le procès-verbal sera généralement adressé par le syndic nouvellement élu qui ne disposera des archives pour ce faire qu'un mois après sa désignation⁶⁰⁷. On peut également imaginer un cas, plus rare, d'un prêt délivré après la révocation dans les mains du syndic révoqué qui en avait fait la demande au nom et pour le compte du syndicat. Surtout, il détient les fonds jusqu'à leur remise un mois après la cessation de ses fonctions. Il semble donc qu'il serait plus favorable pour le syndicat, et plus conforme à la pratique, notamment pour le protéger du risque du détournement de fonds, que la garantie soit étendue après la fin du contrat pour une période de trois mois⁶⁰⁸ durant laquelle le syndic révoqué devra transmettre les archives et le nouveau syndic aura notifié le procès-verbal assurant la publicité du changement. L'infléchissement de la jurisprudence paraît nécessaire afin de garantir les sommes détenues par le syndic que ce soit en cours ou non du mandat.

137. Calcul du montant de la garantie. - L'organisme chargé de garantir les fonds détenus par le syndic doit assurer des contrôles réguliers afin de vérifier que le montant de la garantie est au minimum égal au montant des sommes détenues par le syndic pour le

⁶⁰⁶ CA Paris, 26 oct. 2011, Pôle 4, ch. 2, RG 06/19905 : *JurisData* n° 2011-023289 ; *Loyers et copr.* 2012, comm. 29 ; CA Paris, 19 juin 2008, 15^e ch. Sect. B, RG 06/14620 : *JurisData* n° 2008-368637.

⁶⁰⁷ En pratique certains syndics, principalement de grands groupes, dont le service comptable est centralisé et dispose d'un service automatisé, adressent des appels de fonds et des relances après leur révocation entraînant l'interrogation des copropriétaires et parfois la perception de fonds alors qu'ils ne disposent plus du pouvoir ni de les demander ni de les recevoir.

⁶⁰⁸ C'est la période maximale de remise totale des archives. Elle permettrait également de couvrir le temps qui s'écoulera entre la remise des archives courantes et des fonds et le transfert effectif de ceux-ci par le changement de représentant du syndicat auprès de l'établissement bancaire.

compte du syndicat⁶⁰⁹ au cours de la précédente période de garantie⁶¹⁰. Il est impératif que ce montant soit déterminé correctement, et dans la pratique le montant de la garantie est souvent supérieur à celui des fonds détenus ou qui seront détenus dans la période à venir, puisque le titulaire de la carte professionnelle ne peut recevoir ou accepter de versements et remises que dans la limite du montant de la garantie accordée.

En revanche, l'organisme n'a pas l'obligation légale de contrôler l'ensemble de la situation financière, juridique et comptable de la personne à laquelle il a accordé sa garantie⁶¹¹, bien que dans la pratique il veillera généralement à entreprendre ce contrôle afin de vérifier que l'entreprise ne rencontre pas de difficultés financières qui pourraient engendrer un risque pour les syndicats⁶¹².

138. Financement de la garantie. Changement de perspective ? - Aujourd'hui la garantie est financée par le syndic qui ne peut facturer à son mandant une quote-part de prise en charge de ce coût. Il est donc indirectement intégré au forfait. Néanmoins, la solution ne paraît que peu judicieuse pour deux raisons au moins. La première est de principe et veut que le mandataire ne supporte pas les frais engagés pour le compte du mandant⁶¹³ (à ce titre, l'obligation pour le syndic d'intégrer dans son forfait les coûts administratifs – papiers, etc. n'est pas non plus judicieuse d'autant que, comme il a été remarqué, l'intégration de ce coût a fait augmenter les forfaits d'un montant très supérieur aux coûts administratifs eux-mêmes). La seconde est plus pragmatique mais repose sur le même principe. La garantie bénéficie exclusivement au syndicat de copropriétaires. Il semble donc plus transparent et plus rigoureux que la charge de cette garantie pèse sur le syndicat qui en bénéficie et pour lequel les contrôles devraient être faits, sans qu'il y ait à les adapter. Un expert-comptable serait désigné par le garant, comme c'est souvent le cas actuellement, afin de contrôler l'activité du syndic. Le rapport du contrôle serait alors adressé au garant de chaque syndicat administré par le syndic. De la sorte,

⁶⁰⁹ À défaut l'organisme commet une faute. En ce sens : Civ. 1^{re}, 16 juin 1987, n° 85-17.200 : *Bull. civ. I*, n° 196 ; Civ. 1^{re}, 27 nov. 1990, n° 89-10.628 : *Bull. civ. I*, n° 271 ; *RDI* 1992. 86, obs. D. TOMASIN.

⁶¹⁰ Art. 29, décret de 1972.

⁶¹¹ CA Versailles, 10 nov. 1988 : *Gaz. Pal.* 1990. 1. Somm. 81 ; CA Grenoble, 14 oct. 2008, ch. civ. 2 : *JurisData* 2008-371497 ; *Loyers et copr.* fév. 2009, comm. 52, G. VIGNERON.

⁶¹² V° sur le contrôle de l'activité du syndic par les garants financiers, § 461 et s.

⁶¹³ Art. 1999 du Code civil.

l'indépendance du garant serait assurée vis-à-vis du syndic et le système pourrait être très simplement mis en place. Le syndicat choisirait en assemblée générale l'organisme chargé de garantir les fonds détenus par son représentant, de la même manière que le syndicat choisit son assurance multirisque. L'avantage serait qu'en cas de changement de syndic le garant resterait le même et pourrait assurer la pérennité du contrôle au regard de la spécificité du syndicat. En plus, les fonds détenus seraient également garantis en cas d'administration par un syndic bénévole puisque les risques de détournement sont *a priori* les mêmes⁶¹⁴. Ils le seraient également en cas de changement de syndic. Ce changement permettrait enfin de séparer les activités aujourd'hui regrettamment regroupées de garant, de formateur, d'assureur et de représentant professionnel et parfois même de banque qui peuvent laisser craindre un conflit d'intérêt. Nous retiendrons principalement une proposition en ce sens pour le syndic bénévole bien qu'elle puisse être généralisée au syndic professionnel.

139. Proposition d'insertion d'un article 17-3 à la loi de 1965. – « Lorsqu'un syndic bénévole est désigné le syndicat souscrit une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés, selon les modalités définies par décret. »

140. Séparation souhaitable des activités. - Il est regrettable de constater la confusion qui règne à ce jour entre les caisses de garanties, les assureurs pour qui le syndic joue parfois le rôle – discutable – de courtier, et les représentants de la profession. C'est le cas, pour prendre l'exemple le plus frappant, du « groupement » FNAIM – GALLIAN⁶¹⁵. Le premier est la fédération nationale de l'immobilier qui se revendique comme la « première organisation des professionnels de l'immobilier en Europe »⁶¹⁶ et qui a pour

⁶¹⁴ Peut-être même sont ils plus importants, et sans avoir à rechercher une intention frauduleuse, car il n'est pas exceptionnel que les syndicats bénévoles de petites copropriétés reçoivent les fonds sur leur compte personnel. Il n'est pas non plus exceptionnel, toujours dans de petits ensembles, que des syndicats bénévoles s'acquittent avec leurs fonds propres des dettes du syndicat avant d'en demander le remboursement aux autres copropriétaires sans qu'un budget n'ait été préalablement voté.

⁶¹⁵ La caisse de garantie GALLIAN et la chambre syndicale FNAIM ont ainsi pu être analysées comme un « tout indissociable » : CA Aix-en-Provence ch. 08 C, 21 déc. 2017, n° 15/16962 ; C'est également le cas du « groupement » SOCAF, SAA et CEPSO ainsi que de la CEGC qui émane du groupe bancaire BPCE.

⁶¹⁶ <http://www.fnaim.fr/3574-qui-sommes-nous.htm>.

vocation « de défendre les intérêts des professionnels de l'immobilier et de leurs clients⁶¹⁷ ». À ce titre la Fédération propose des partenaires (logiciels métiers, banques, professionnels du droit et de la comptabilité) et des formations afin de libérer valablement le syndic de son obligation de formation continue. La seconde est une caisse de garantie issue de la FNAIM dès 1965⁶¹⁸. Cette caisse de garantie propose à ce jour, bien sûr, de garantir l'activité de syndic, mais aussi d'assurer les syndicats de copropriétaires (multirisques, charges impayées, protection juridique, etc.), ou bien encore d'assurer la couverture santé du dirigeant de l'entreprise, de lui fournir son assurance responsabilité civile professionnelle ou même de réaliser l'évaluation de son activité, ou bien encore de financer le rachat ou la reprise d'entreprise exerçant l'activité de syndic.

Aussi, dans la lignée des mesures visant à assurer une plus grande morale et transparence dans la vie des affaires, une réforme des caisses de garanties séparant strictement cette activité de celle d'assureur, de formateur et de celle de représentant de la profession devrait être entreprise. Cela permettrait de s'assurer que la caisse de garantie ne puisse avoir d'intérêts à voir l'activité du syndic perdurer malgré les problèmes qu'elle détecterait à l'occasion de contrôles pouvant normalement aboutir à lui retirer la garantie. La proposition de mettre à la charge du syndicat le coût et le choix de la caisse de garantie serait également à même, en plus de la séparation des activités, d'assurer la plus grande transparence de la pratique et une plus grande sécurité pour les mandataires.

141. Proposition de réforme du décret de 1972 par l'insertion d'un article 20. -

« Le titulaire de la carte professionnelle ne peut solliciter une garantie financière auprès d'un organisme ayant un lien de droit, ou de fait, direct ou indirect, avec lui, ou avec son syndicat professionnel, sa compagnie d'assurance responsabilité civile ou son établissement de crédit.

⁶¹⁷ Il est toutefois possible de s'interroger sur la protection des clients lorsque des clauses de règlement intérieur imposent une obligation pour les adhérents de prévenir leur confrère en cas de mise en concurrence de celui-ci. V° sur la pratique étonnante pouvant laisser craindre une pratique de « devis de couverture », bien que jugée non-anticoncurrentielle : Com. 9 mars 1993, n° 91-16.591 : *Bull.* IV, n° 100 ; *RDI* 1993, p. 394, obs. D. TOMASIN.

⁶¹⁸ <https://www.galian.fr/fr/nous-connaitre/historique>.

Le titulaire de la carte s'interdit d'engager toute relation contractuelle pour le compte de ses clients avec l'organisme assurant sa garantie financière sans autorisation préalable de l'assemblée générale. »

B. L'assurance responsabilité obligatoire

142. Obligation d'assurance. - Obligation générale résultant des articles 1991 et 1992 du Code civil, l'obligation d'assurance du mandataire est également précisée pour le syndic à l'article 3 de la loi HOGUET ainsi qu'à l'article 49 du décret de 1972. Elle impose au syndic, afin de pouvoir obtenir et renouveler sa carte professionnelle, de justifier d'une assurance responsabilité civile professionnelle. Cette obligation, classique, doit permettre de protéger tant le syndic que le syndicat qu'il administre en assurant le syndicat contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle. À ce titre il semble que cette exigence devrait être étendue au syndic bénévole qui n'est pas moins susceptible de commettre des fautes.

143. Proposition d'insertion d'un article 17-4 à la loi de 1965. – « Lorsqu'un syndic bénévole est désigné, le syndic souscrit une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il encourt en raison de son activité dans les mêmes conditions que pour le syndic professionnel ».

144. Conditions minimales exigées. - L'assurance responsabilité civile professionnelle du syndic doit répondre à des conditions minimales, selon un arrêté de 2015⁶¹⁹. D'abord, selon l'annexe I de l'arrêté, l'objet du contrat doit être de garantir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il peut encourir dans l'exercice

⁶¹⁹ Arrêté du 1er juillet 2015 modifiant l'arrêté du 1er septembre 1972 modifié fixant les conditions minimales du contrat d'assurance et la forme du document justificatif prévus par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

de l'activité professionnelle⁶²⁰ « du fait des dommages incorporels causés à autrui par suite d'erreurs, omissions ou négligences commises par l'assuré, ses collaborateurs ou préposés⁶²¹, ou par suite de perte ou de destruction des pièces ou de documents à eux confiés⁶²² ». Sont par ailleurs exclus de la garantie un certain nombre de dommages pris en fonction de leur nature ou des personnes à qui ils sont causés. C'est par exemple le cas des dommages causés aux « proches »⁶²³ du syndic, ceux résultant d'une faute intentionnelle et dolosive, etc. Cette exclusion ne peut cependant plus résulter d'une limite dans le temps par l'introduction d'une clause « *claim's made* » qui est dorénavant illégale, suite à l'abrogation de l'arrêté du 27 juin 1980⁶²⁴.

Ensuite, le contrat d'assurance ne doit pas comporter, d'après l'article 2 de l'arrêté de 2015, une limite de garantie inférieure à 75 000 euros par année pour un même assuré et ne doit pas prévoir de franchise à la charge de l'assuré supérieure à 10% des indemnités dues. La question pourrait se poser de savoir s'il ne faudrait pas assurer, *a minima*, le syndic à la valeur d'un préjudice maximal potentiel estimé au regard du coût de reconstruction de l'immeuble le plus volumineux administré par le syndic dont la destruction pourrait résulter de sa négligence (par exemple en cas d'incendie). Il semblerait que non dans la mesure où le syndicat doit également être assuré ainsi que les copropriétaires et chaque occupant de l'immeuble. Le préjudice qu'ils pourront subir sera couvert par chacune de ces assurances. *In fine* le syndic pourrait supporter, pour partie ou totalité, le coût mais il lui appartient alors de s'assurer contre ce risque. En ce sens, contrairement à la garantie financière, l'assurance

⁶²⁰ Notamment du fait des dommages incorporels causés à autrui par suite d'erreurs, omissions ou négligences commises par l'assuré, ses collaborateurs ou préposés, ou par suite de perte ou de destruction des pièces ou de documents qu'ils détiennent.

⁶²¹ La Cour de cassation entend assez largement les personnes dont l'activité est garantie et permet l'application du contrat à des « négociateurs indépendants » pour un agent immobilier, celui-ci étant assimilé à un « collaborateur » par la Cour : V° Civ. 1^{re}, 4 mai 2012, n° 10-28.313.

⁶²² La garantie ne couvre pas en principe l'astreinte qui pourrait être prononcée contre le syndic afin de le contraindre à remettre les documents qu'il détient. Une Cour d'appel a précisément rappelé « que lorsque l'assuré, condamné sous astreinte, n'exécute pas volontairement sa condamnation, il détruit tout aléa dans l'obligation de payer qui pèse sur lui ; que l'astreinte a pour but de contraindre le débiteur assuré à exécuter une décision judiciaire et que, un tel risque n'étant pas au nombre de ceux qui sont garantis par le contrat, l'assureur n'a pas à prendre en charge la condamnation à une astreinte due au comportement de l'assuré », CA Versailles, 14 mars 2011, n° 09/0940.

⁶²³ Conjoints ; ascendants et descendants, associés, collaborateurs, etc.

⁶²⁴ V° Ph. CASSON, « A propos de l'assurance obligatoire de responsabilité des professionnels de l'entremise et de la gestion immobilière », *LPA*, 22 avr. 2003, n° 80.

responsabilité protège principalement celui qui la souscrit dès lors que chaque partie est corrélativement assurée. Il n'y a donc pas lieu de relever le montant minimal garanti par l'assurance⁶²⁵.

145. Conséquence inadaptée de la perte de l'assurance. - Le défaut d'assurance, ne suffit pas à justifier ni l'annulation des actes accomplis ni l'annulation de plein droit du mandat⁶²⁶. La solution paraît étonnante, bien que ce soit la caducité qui soit ici en jeu et non la nullité, pour les mêmes raisons que pour la perte de la garantie financière⁶²⁷.

146. La « capacité financière » du syndic est une condition d'accès à la profession. À défaut d'une assurance civile professionnelle et d'une garantie financière le syndic ne pourra obtenir la carte professionnelle. En revanche, la perte de cette « capacité financière », visant à protéger les mandants, n'entraîne pas la nullité de plein droit du mandat et des actes accomplis ce qui implique que le syndic pourra continuer à exercer sa profession jusqu'à l'échéance de sa carte dont il ne pourra obtenir le renouvellement sans justifier à nouveau de cette capacité si le syndicat n'invoque pas cet état de fait. La conséquence de la perte de la garantie et de l'assurance civile professionnelle méritait donc d'être précisée et devrait entraîner la caducité de plein droit du mandat de syndic de la même manière que la perte de la capacité d'exercice.

II. L'exigence imprécise d'une capacité d'exercice

147. Pour accéder à la profession de syndic, contrairement à la fonction de syndic bénévole, il est nécessaire de justifier d'une capacité à exercer. La capacité civile du syndic n'a pourtant pas été envisagée (A) par le législateur. Seule des précisions relatives à « l'incapacité d'exercer » en raison d'interdictions résultant de condamnations sont établies par la loi HOGUET (B).

⁶²⁵ Le droit italien tire les conséquences de cette protection plutôt favorable au syndic qu'au syndicat et ne l'impose pas. Il permet simplement à l'assemblée générale de l'ériger comme condition de désignation du syndic si elle le souhaite (art. 1129 C. Civ. italien).

⁶²⁶ Civ. 3^e, 11 mai 1994, n° 92-10.610 : *Bull. civ.* III, n° 92 ; *Loyers et copr.* 1994, comm. 404 ; *Administrer* sept. 1996, p. 36 ; *D.* 1996, p. 164, obs. P. CAPOULADE.

⁶²⁷ V° § 468.

A. L'exigence lacunaire de la capacité civile

148. Exigence induite de capacité civile. – Les articles 1984 et suivants du Code civil n'impose aucune condition de capacité pour la validité des actes accomplis par le mandataire. Néanmoins, l'exigence serait justifiée au regard « de l'importance des pouvoirs dont le syndic de copropriété dispose ainsi que des responsabilités dont il doit répondre à l'égard des copropriétaires comme des tiers dans l'exercice de sa mission »⁶²⁸. S'il semble assez évident, d'un point de vue pratique, que le syndic qui engage le syndicat ainsi que sa responsabilité devrait jouir de la pleine capacité civile, la loi n'impose pas cette condition. En effet, l'article 3 de la loi HOGUET ne vise que les incapacités résultant d'une interdiction d'exercer. Il ne paraît donc pas y avoir lieu de considérer que la capacité civile est une condition d'exercice de la profession de syndic. Il faut toutefois noter que la réforme du droit des obligations a institué la cessation de plein droit des pouvoirs du représentant s'il est atteint d'une incapacité⁶²⁹. La nature de cette incapacité n'est toutefois pas précisée.

149. Conséquence de l'incapacité civile. - Les conséquences de l'incapacité civile ne sont pas plus énoncées par la loi que l'exigence de capacité civile comme condition d'exercice de la profession de syndic, ce qui est assez logique. Ainsi, d'après la loi, un mineur non émancipé⁶³⁰ pourrait être syndic (bénévole s'entend puisqu'il ne devrait pas remplir la condition de diplôme, notamment, nécessaire à l'exercice professionnel) comme une personne sous administration légale, tutelle ou curatelle. Mais, dans ce cas, le tuteur ne devrait-il pas lui même remplir toutes les conditions d'exercice pour représenter le syndic valablement ? Une telle représentation ou assistance devrait être considérée comme une délégation puisque le tuteur ou le curateur va représenter ou accompagner la personne dans les actes qu'elle accomplit. Or la délégation n'est possible qu'avec l'accord de l'assemblée générale, le contrat de mandat étant conclu *intuitu personae*. Une telle représentation devrait donc entraîner, à notre sens, la caducité du mandat en raison de l'empêchement du syndic d'exercer ses fonctions. La capacité civile ne paraît donc pas

⁶²⁸ G. VIGNERON, JcL Copropriété, V^o Syndic de copropriété, Fasc. 88-10 ; V^o également, en ce sens, Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON, *La copropriété*, Dalloz, éd. 1968, § 353, p. 260-261.

⁶²⁹ Art. 1160 C. civ.

⁶³⁰ L'article 1990 du Code civil permet expressément de désigner un mineur non émancipé pour mandataire.

être, explicitement, à ce jour une condition d'accès à la fonction de syndic. Cet aspect mériterait sans doute quelques retouches à la loi HOGUET, et à la loi de 1965 pour le syndic bénévole, qui pourraient être assez simples et similaires à la perte de « capacité morale » : l'impossibilité d'obtenir la carte professionnelle si l'incapacité est constatée avant son obtention et la cessation des activités du syndic dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision constatant l'incapacité est devenue définitive et lui a été notifiée⁶³¹.

150. Proposition de réforme de la loi HOGUET par l'ajout d'un article 9-1. -

« Nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1er s'il fait l'objet d'une mesure d'incapacité civile telle que définie au titre X et XI du Code civil. La survenance d'une telle mesure en cours d'activité constitue un cas d'empêchement. »

151. Proposition de réforme complémentaire⁶³² de l'article 17-2 loi de 1965 :

« Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. Le copropriétaire doit jouir de sa pleine capacité civile afin de pouvoir être désigné syndic bénévole ou coopératif.

Tout syndic non professionnel est soumis à la même obligation de formation continue que le syndic professionnel tel que défini à l'article 3 du décret du 18 février 2016 à l'exception de la formation relative à la déontologie. Le coût de la formation est pris en charge par le syndicat de copropriétaires. »

B. L'exigence stricte d'une « capacité morale »

152. L'obligation de moralité. - L'article 3 de la loi HOGUET impose, pour l'obtention de la carte professionnelle, de ne pas être frappé d'une interdiction d'exercer. Cette interdiction peut résulter d'une condamnation mais également, depuis la loi ALUR,

⁶³¹ Art. 13, L. HOGUET.

⁶³² V° § 131. Le complément par rapport à la précédente proposition est ici souligné pour plus de clarté.

d'une sanction disciplinaire prononcée par le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. La loi HOGUET consacre un titre à l'incapacité d'exercer résultant de ces interdictions.

153. Interdiction résultant d'une condamnation. - Selon les termes de l'article 9 de la loi HOGUET, nul ne peut⁶³³, de manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1er s'il a fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive pour crime, pour destitution des fonctions d'officier public ou ministériel ou d'une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour vingt et un motifs principaux, de l'abus de confiance au proxénétisme, du détournement de fonds à la discrimination, dont les principaux sont des délits financiers⁶³⁴. Cette incapacité s'applique également, selon l'article 10 de la loi HOGUET, à toute personne à l'égard de laquelle a été prononcée une mesure définitive de faillite personnelle ou une autre mesure définitive d'interdiction dans les conditions prévues par le livre VI du Code de commerce ainsi qu'aux administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires au redressement et à la liquidation des entreprises ayant fait l'objet d'une décision de radiation de la liste prévue aux articles L. 811-12 et L. 812-9 du Code de commerce. L'incapacité s'applique aussi aux membres et anciens membres des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé ayant fait l'objet d'une décision définitive prononçant une interdiction d'exercer d'une durée au moins égale à six mois.

Cette incapacité s'applique enfin à toute personne non réhabilitée ayant fait l'objet d'une interdiction d'exercer prononcée par une juridiction étrangère quand le jugement a été déclaré exécutoire en France. Les restrictions à l'exercice de la profession de syndic sont donc assez larges et protègent le syndicat des copropriétaires de toute récidive malencontreuse... Un syndic bénévole pourra au contraire accéder à la fonction et poursuivre son activité. Ainsi, tout bandit patenté pourra librement administrer l'immeuble

⁶³³ Cette incapacité s'applique tant aux personnes physiques qu'à toute personne morale dont les associés ou actionnaires détiennent au moins 25 % des parts ou des droits de vote.

⁶³⁴ Blanchiment, corruption, détournement de fonds, banqueroute, fraude fiscale, pratique de prêt usuraire, etc.

dans lequel il possède un lot ce qui semble tout à fait contraire à l'intérêt des membres du groupement.

154. Proposition de réforme complémentaire⁶³⁵ de l'article 17-2 de la loi de 1965.

– « Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. *Le copropriétaire doit jouir de sa pleine capacité civile et ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation visée aux articles 9 et 10 du 2 janvier 1970 afin de pouvoir être désigné syndic bénévole ou coopératif.*

Tout syndic non professionnel est soumis à la même obligation de formation continue que le syndic professionnel tel que défini à l'article 3 du décret du 18 février 2016 à l'exception de la formation relative à la déontologie. Le coût de la formation est pris en charge par le syndicat de copropriétaires. »

155. Perte de la capacité résultant d'une sanction disciplinaire⁶³⁶. - Institué par la loi ALUR, et précisé notamment par la loi du 27 janvier 2017⁶³⁷, le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNTGI) a été doté d'un pouvoir de contrôle et d'un pouvoir disciplinaire qui en résulte à l'égard des syndics professionnels. Le CNTGI peut prononcer une interdiction temporaire ou définitive d'exercer, selon le nouvel article 13-4-1 de la loi HOGUET pour tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le Code de déontologie mentionné à l'article 13-1 ou toute négligence grave. Outre l'aspect disciplinaire de ce nouvel organe, c'est le contrôle de la déontologie qui est nouveau. Le syndic ne doit plus seulement exercer ses fonctions conformément à la loi, il doit en plus de cela le faire de manière déontologique, ce qui implique, de le faire, entre autres, dans le respect de ses concurrents. Il faudra donc suivre avec attention le contrôle qu'exercera en la matière le Conseil national qui pourrait s'avérer romanesque, si tant est que le législateur ne supprime pas cette fonction avant même d'avoir pourvu les sièges encore vacants de ses membres⁶³⁸...

⁶³⁵ V° § 131 et 151 ; le complément aux autres propositions est ici souligné pour plus de clarté.

⁶³⁶ V° sur le contrôle disciplinaire les § 434 et s.

⁶³⁷ Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

⁶³⁸ V° § 426.

156. Conséquence de la perte de la capacité. - L'article 13 de la loi HOGUET indique le sort des personnes frappées d'une interdiction. Celles-ci doivent cesser leur profession ou activité dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision entraînant l'incapacité est devenue définitive et leur a été notifiée. Ce délai peut être réduit ou supprimé par la juridiction qui a rendu cette décision. L'interdiction d'exercer entraîne ainsi la déchéance du mandat⁶³⁹.

Les personnes auxquelles l'exercice d'une activité professionnelle est interdit ne peuvent pas non plus exercer l'activité de syndic sous le couvert d'un tiers ni être employées à un titre quelconque, soit par l'établissement qu'elles exploitaient, soit par la société qu'elles dirigeaient, géraient, administraient ou dont elles avaient la signature, ni gérer, diriger, administrer une personne morale quelconque exerçant cette activité. Elles ne peuvent davantage être employées au service de l'acquéreur, du gérant ou du locataire de leur ancienne entreprise.

Le fait d'exercer, ou même de tenter d'exercer l'activité de syndic, malgré la perte de capacité, est puni des peines prévues à l'article 313-1 du Code pénal selon l'article 15 de la loi HOGUET.

157. Conclusion du chapitre. - À l'aune de l'élection présidentielle de 2017, la question de la moralisation de la vie politique était vivement débattue. Une rapide comparaison avec la situation du syndic, qui doit justifier à la fois d'une aptitude professionnelle, d'une caisse de garantie pour les fonds détenus, d'une assurance responsabilité civile professionnelle, d'absence de conflit d'intérêt par une déclaration préalable à son mandat et d'une moralité irréprochable pourrait faire l'objet d'une source d'inspiration pour le monde politique. Il en va plus généralement de même pour la plupart des professions intellectuelles qui doivent justifier de bien davantage de conditions que le candidat élu à la fonction de président de la République Française ou de représentant de la Nation au sein de l'Assemblée Nationale ou du Sénat ou encore de Maire... Il n'en demeure pas moins que ces exigences mériteraient d'être renforcées pour permettre une meilleure protection du syndicat de copropriétaires et assurer la réussite des syndics dans l'exercice

⁶³⁹ CA Paris, 17 mai 2002, n° 2002/02798 : *JurisData* n° 2002-182245 ; *Loyers et copr.* 2002, comm. 269.

des fonctions qui leur sont dévolues. À l'inverse, les conditions de désignation du syndic renforcées par la loi mériteraient d'être réformées pour assurer une simplification nécessaire.

Chapitre II. L'encadrement de la désignation du syndic précisé

158. Le syndic, unique administrateur du syndicat⁶⁴⁰, est le représentant légal du syndicat de copropriétaires. Dès lors que le syndicat est constitué, le syndic doit être désigné et le syndicat ne peut en être dépourvu. Afin d'assurer la représentation et l'administration du groupement, deux modes de désignation coexistent. Le premier, de principe, relève de l'exercice de la liberté contractuelle (section I) et de la décision des membres du groupement. Le second, palliatif, résulte d'une procédure judiciaire (section II).

Section I. Une procédure conventionnelle de désignation au caractère concurrentiel renforcé

159. Le principal mode de désignation du syndic est conventionnel. Il peut l'être par le règlement de copropriété, lors de la constitution du syndicat. Cette procédure de désignation non concurrentielle *ab initio* fait l'objet d'une mise en concurrence obligatoire dès après un an (I). Il peut également l'être, ce qui est le plus courant, par élection lors de l'assemblée générale. À cette occasion la procédure de mise en concurrence a non seulement été renforcée mais rendue obligatoire (II).

I. La désignation du syndic provisoire par le règlement de copropriété

160. Les modalités de désignation (A) du syndic par le règlement de copropriété sont encadrées par la loi et ne peuvent donner lieu qu'à une mission de courte durée au terme de laquelle une procédure de mise en concurrence justifiée mais incohérente dans sa forme est obligatoire (B).

⁶⁴⁰ Il ne peut être désigné qu'un syndic s'il n'existe qu'un syndicat : Civ. 3^e, 22 sept. 2016, n° 15-13.896 : *D.* 2016. 1929 ; *D. act.*, 30 sept. 2016, obs. Y. ROUQUET ; *Loyers et copr.* 2016, n° 240, obs. G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALUS.

A. Modalités de désignation

161. Désignation du syndic lors de la constitution du syndicat. - L'article 17 de la loi de 1965 fixe les modalités de désignation du syndic lors de la mise en copropriété de l'immeuble et donc de la constitution du syndicat de copropriétaires. Le syndic désigné par le promoteur, le marchand de biens ou le propriétaire unique divisant l'immeuble, dans le règlement de copropriété ne pourra être changé selon son bon vouloir jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires⁶⁴¹. En effet, dans ce cas, le syndic est qualifié de provisoire, depuis la loi ALUR, afin de « mieux rendre compte de son rôle »⁶⁴², qu'il ait été nommé par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties. Il ne pourra être maintenu dans ses fonctions que sur décision de la première assemblée générale qui se réunira, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic. Seule l'assemblée pourra statuer sur sa reconduction ou non⁶⁴³, selon les mêmes modalités que pour l'élection « classique » du syndic⁶⁴⁴. À défaut de confirmation par l'assemblée générale, le mandat du syndic provisoire prendra fin de plein droit un an au plus tard après l'institution du syndicat de copropriétaires⁶⁴⁵. Si l'assemblée est convoquée, il n'aura alors plus aucune fonction dès sa réunion⁶⁴⁶.

Cette mesure marque une défiance vis-à-vis du syndic désigné au moment de la mise en copropriété de l'immeuble. Cette approche est compréhensible dans la mesure où le

⁶⁴¹ Toute clause contraire inscrite dans l'acte de vente est nulle : Civ. 3^e, 27 mars 2013, n° 12-13.328 : *Bull. civ.* III, n° 42 ; *AJDI* 2014, 41, obs. D. TOMASIN ; *JCP N* 2013, 1248, n° 9, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *JCP N* 2013, 1179, note J.-M. ROUX.

⁶⁴² D. GOLDBERG et A. LINKENHELD, Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Tome 1, enregistré à la présidence de l'assemblée nationale le 26 juillet 2013, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r1329-tI.asp>.

⁶⁴³ Civ. 3^e, 27 mars 2013, n° 12-13.328 : *précit.* ; toute clause contraire qui imposerait le renouvellement tacite du contrat de syndic serait réputée non écrite : Civ. 3^e, 17 mai 2018, n° 17-15.000.

⁶⁴⁴ Avec cependant une exception notable : à défaut d'obtenir une majorité absolue ou par suite une majorité relative par application de l'article 25-1, le syndic ne pourra convoquer à nouveau l'assemblée générale par application de l'article 25-1 alinéa 2, son mandat prenant fin le jour de l'assemblée générale qui s'est tenue pour ratifier son mandat.

⁶⁴⁵ Art. 28, L. 10 juill. 1965 ; Civ. 3^e, 8 janv. 1970, n° 68-14.208 : *Bull. civ.* III, n°19 ; *JCP* 1970, II, 16266, note E.-J. GUILLOT ; Civ. 3^e, 24 oct. 1972, n° 71-11.035 : *Bull. civ.* III, n° 539.

⁶⁴⁶ Civ. 3^e, 16 janv. 1979 : *D.* 1979, IR 447, obs. Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 29 janv. 1980, n° 78-13.768 : *Bull. civ.* III, n° 24 ; *D.* 1980, IR 275, obs. Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 27 avr. 1994, n° 92-12.332 : *Rev. loyers* 1994, 412 ; *RDI* 1994, 497, obs. P. CAPOULADE.

promoteur ou le marchand de biens pourrait choisir un syndic dans son propre intérêt et non dans l'intérêt du syndicat⁶⁴⁷ (selon les *scenarii* on peut imaginer, par exemple, un accord sur la durée d'ouverture d'un dossier mettant en cause la garantie de parfait achèvement).

Cette mesure est confortée par celle prévue à l'article 28 du décret réduisant la durée maximale du contrat à un an lors de sa reconduction⁶⁴⁸, pendant une durée de 10 ans⁶⁴⁹, dès lors que le syndic, son conjoint, partenaire, parents, préposés, commettants et employeurs qui ont participé directement ou indirectement à la construction de l'immeuble, pour toute la durée de la garantie décennale⁶⁵⁰. En conséquence, une filiale d'un groupe de promoteur ne semble pas visée par cette règle si elle n'a pas participé à la construction. Le législateur aurait été plus avisé de désigner le lien avec le constructeur de l'immeuble qui aurait dépassé le champ d'application actuel.

À cet égard, à l'instar de l'obligation faite aux administrateurs provisoires intervenant dans le cadre des copropriétés en difficultés⁶⁵¹, il semble qu'il devrait plus généralement être fait interdiction aux promoteurs⁶⁵² et marchands de biens et généralement à celui qui édifie l'immeuble ou le divise de nommer un syndic avec lequel il entretient des liens de droit (que le syndic appartienne au même groupe ou appartienne par exemple au groupe de l'organisme de prêt⁶⁵³ qui a financé l'opération de promotion et/ou l'assureur qui a couvert

⁶⁴⁷ Ce risque n'était pas inconnu lors de l'étude du projet de loi ALUR, les rapporteurs ayant souligné le risque de la désignation d'un « syndic de complaisance, choisi par le promoteur » : D. GOLDBERG et A. LINKENHELD, *précit.*

⁶⁴⁸ Il ne s'agit plus de la question de la désignation première mais bien du renouvellement. Nous abordons toutefois la question dès à présent car les deux sont intimement liés par leur objet et leur finalité.

⁶⁴⁹ L'article 28 du décret renvoie à l'article 1792-4-1 du Code civil et au délai qu'il contient. Le plus long étant de dix ans, il faut considérer que c'est durant cette période que s'applique la restriction prévue par l'article 28 du décret de 1967.

⁶⁵⁰ La limitation s'applique même lorsque l'associé ou le dirigeant a perdu cette qualité au moment de sa désignation : Civ. 3^e, 02 déc. 2009, n° 08-20.073 : *Bull. civ.* III, n° 267 ; *AJDI* 2010, p. 643, obs. D. TOMASIN.

⁶⁵¹ Art. 29-1 IV, L. 10 juill. 1965 : « L'administrateur provisoire ne peut, dans un délai de cinq ans à compter de l'issue de sa mission, être désigné syndic de la copropriété. ».

⁶⁵² Les cas de constructeurs-syndic ne sont pas anecdotiques : NEXITY, PICHET, *etc.*

⁶⁵³ Le crédit agricole, par exemple, exerce dorénavant l'activité de syndic (square habitat dans le sud-ouest) mais également d'agent immobilier et d'assureur. Le groupe AXA détient le promoteur Groupe logement français ; La société générale détient le promoteur Sogeprom. La BNP Paribas exerce par le biais de la BNP Paribas Real Estate l'activité de promotion. C'était également le cas lorsque le groupe BPCE possédait le groupe FONCIA et le groupe NEXITY avant de les céder (en plus de cela le groupe BPCE possède la banque palatine qui est l'une des banques auprès de laquelle les syndics ouvrent des comptes de copropriété ainsi que le crédit foncier, organisme spécialisé dans le financement des investisseurs et des professionnels de l'immobilier qui propose notamment le « prêt copropriété »).

l'opération, les deux pouvant être confondus), ou de fait, directs ou indirects. Ce pour éviter tout conflit d'intérêt puisque l'on voit difficilement, dans la pratique, un syndic conseiller le syndicat qu'il administre d'engager, lorsqu'il le faut, la responsabilité du promoteur qu'il est par ailleurs, ou avec qui il entretient une relation d'affaire, de poursuivre la banque qui le finance et l'assureur qui le garantit... Une telle interdiction frappe déjà les syndics des résidences services⁶⁵⁴. Elle devrait être utilement étendue pour assurer la protection des syndicats et éviter des risques importants d'abus, et du moins la suspiscion, nuisible à la profession et à la nécessaire relation de confiance entre le groupement et son représentant, de collusion qui peut peser dans ce genre de circonstances. Une telle extension serait ainsi conforme à l'esprit de la règle portée par l'article 1161 du Code civil telle qu'issue de la réforme des obligations, interdisant au représentant d'agir pour le compte de deux parties au contrat ou de contracter pour son propre compte avec le représenté.

162. Proposition de réforme de l'article 17 al. 2 de la loi de 1965. - « Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires. *Aucune personne entretenant des liens, directs ou indirects, avec la personne physique ou morale ayant construit, rénové ou mis en copropriété l'immeuble ne peut être désignée syndic provisoire.* »

163. Proposition de réforme de l'article 28 al. 2 du décret de 1967. - « En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du Code civil, *aucune personne physique ou morale ayant*

⁶⁵⁴ Art. 46-1, L. 10 juill. 1965 : « Le prestataire des services individualisables et non individualisables ne peut être le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ni ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ni les entreprises dans le capital desquelles les personnes physiques mentionnées précédemment détiennent une participation ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont préposées. Lorsque le syndic est une personne morale, l'interdiction d'être prestataire des services individualisables et non individualisables est étendue aux entreprises dans lesquelles le syndic détient une participation et aux entreprises qui détiennent une participation dans le capital du syndic. ».

participé directement ou indirectement à la construction ou à la division de l'immeuble ne pourra être désignée syndic. »

B. La mise en concurrence postérieure à la désignation

164. Mise en concurrence obligatoire. - L'article 17 de la loi de 1965 dispose que la mise en concurrence doit être effectuée obligatoirement par le conseil syndical, lorsqu'il en existe un. À défaut les copropriétaires seront libres d'y procéder sans y être contraints. Cette mise en concurrence devra être effectuée dès la première assemblée générale qui devra se réunir dans l'année de la mise en copropriété de l'immeuble.

165. Mise en œuvre et conséquence aléatoire de la mise en concurrence. - Il faut noter ici l'impossibilité pour le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence puisque celui-ci ne peut-être désigné que par l'assemblée générale⁶⁵⁵. Or l'assemblée générale des copropriétaires qui devra étudier les contrats de syndic sera, en principe, la première. Il convient donc de remarquer qu'il ne peut y avoir de conseil syndical, pouvant mettre en concurrence le syndic, préalablement à l'assemblée qui doit en désigner les membres et que la rédaction de l'article 17 est particulièrement maladroite. Par ailleurs, il paraît délicat de mettre en œuvre cette obligation en l'état puisque, comme le relèvent certains auteurs⁶⁵⁶, il faudrait que les copropriétaires soient informés de la date de l'assemblée générale afin de pouvoir mettre en œuvre cette mise en concurrence. Cela suppose que le promoteur ou le syndic provisoire informe au préalable et suffisamment tôt les copropriétaires de cette date, ce dont il n'a pas l'obligation. Pour rendre efficace cette norme il faudrait donc contraindre le syndic provisoire à informer l'ensemble des copropriétaires au moins trois mois avant l'assemblée générale de la tenue de celle-ci et de la nécessité de le mettre en concurrence.

Les conséquences de l'absence de mise en concurrence sont aujourd'hui incertaines, la loi ne prévoyant pas de sanctions et aucune jurisprudence, à notre connaissance, n'ayant

⁶⁵⁵ L'article 21 al. 8 de la loi de 1965 ne prévoit pas la possibilité d'en désigner un au sein du règlement de copropriété comme c'est le cas pour le syndic provisoire.

⁶⁵⁶ J. LAPORTE et A. DE COSTER, « De la naissance du syndicat des copropriétaires à la première assemblée générale », *AJDI* 2016, p. 583.

donné une interprétation des textes sur ce point. Il pourrait toutefois être fait application de l'article 21 al. 6 de la loi de 1965⁶⁵⁷, même si l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic visée par cet article ne s'applique pas dans la même hypothèse. Dans ce cas l'obligation imposée pourrait purement et simplement être écartée et l'obligation inopérante. Il est donc tout à fait nécessaire de procéder à la réécriture de l'article 17 de la loi de 1965 afin d'assurer l'effectivité de la mesure.

166. Proposition de réforme complémentaire de l'alinéa 2 de l'article 17 de la loi de 1965. - « Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne pourra être maintenu que par décision de l'assemblée générale, *précédée trois mois avant sa réunion par l'information de tous les copropriétaires, notifiée par le syndic provisoire, de la possibilité de mise en concurrence de son contrat.* Aucune personne entretenant des liens, directs ou indirects, avec la personne physique ou morale ayant construit, rénové ou mis en copropriété l'immeuble ne peut-être désignée syndic provisoire. ».

167. Le problème rencontré sur l'applicabilité de la mesure de mise en concurrence du syndic provisoire est assez similaire à celui de la mise en concurrence du syndic lors de son renouvellement par décision de l'assemblée générale.

II. La désignation du syndic par l'assemblée générale

168. Les modalités de désignation (A) du syndic par l'assemblée générale, comme la désignation par le règlement de copropriété, sont encadrées par la loi. La désignation peut être convenue pour une durée plus longue que pour le syndic provisoire mais fait également l'objet, en principe, d'une mise en concurrence incohérente dans sa forme et injustifiée, cette fois, sur le fond (B).

⁶⁵⁷ « Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. ».

A. Modalités de désignation

169. L'élection du syndic par l'assemblée générale. - Lorsque le syndicat est pourvu d'un syndic non provisoire, l'assemblée générale, qui seule peut le désigner⁶⁵⁸, est régulièrement appelée à nommer son syndic. Ainsi, la question de la désignation du syndic doit être portée à la connaissance de l'ensemble des membres du syndicat en même temps que le reste de l'ordre du jour et le contrat du syndic candidat, professionnel ou non, doit y être annexé⁶⁵⁹.

Le mandat du représentant ne pouvant excéder trois ans⁶⁶⁰, l'assemblée devra approuver le renouvellement du contrat, qui s'analyse comme une nouvelle désignation, ou voter la désignation d'un autre syndic. Passé le délai fixé et dans tous les cas la durée de trois ans le syndic sera dépourvu de mandat, donc de pouvoirs⁶⁶¹. Le contrat de syndic n'a cependant pas de durée minimale et l'on peut, au moins en théorie, imaginer un contrat de plus courte durée sur lequel l'assemblée générale se prononcerait par exemple tous les deux mois. En pratique, cela serait coûteux puisque la plupart des syndicats facturent les assemblées générales supplémentaires à celle réunie pour approuver les comptes. Compte tenu de cette obligation, la pratique est de fixer la date d'échéance du contrat de syndic à la date maximale d'approbation des comptes. Ainsi, par exemple, un syndic présentant son contrat en février

⁶⁵⁸ Civ. 3^e, 17 juin 2008, n° 06-19.464 ; L'assemblée ne peut déléguer cette prérogative. V° en ce sens : Civ. 3^e, 25 mai 1976, n° 75-10.126 : *Bull. civ.* III, n° 226 ; *D.* 1976, IR 252, obs. Cl. GIVERDON ; Et le mandat ne peut être tacite : Civ. 3^e, 26 mars 1997, n° 95-15.915 : *précit.*

⁶⁵⁹ Art. 11-4, d. 17 mars 1967 ; Civ. 18 déc. 1996, n° 94-18.906 : *Bull. civ.* III, n° 241.

⁶⁶⁰ Le syndic doit proposer, selon les termes de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, un contrat précisant les dates calendaires de prise d'effet de fin de son mandat. En ce sens, Civ. 3^e, 31 mai 2018, n° 17-18.046 : *LEDIU* 01 juill. 2018, n° 07, obs. G. GIL ; *Loyers et copr.* juill. 2018, comm. 186, obs. Ch. COUTANT-LAPALUS ; (V° également : CA Aix-en-Provence, 31 oct. 1996, 4^e ch. A : *D.* 1998, somm., p. 118, obs. Ch. ATIAS) ; Cet arrêt doit mettre fin à l'incertitude relative à la désignation pour une durée « illimitée » du syndic que des auteurs estimaient pouvoir être retenue sur le fondement de l'article 28 al. 2 du décret de 1976 : P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss la dir), *précit.*, n° 341.154 ; À titre de comparaison précisons que le droit italien ne permet l'élection du syndic que pour la durée d'un an (art. 1129 C.Civ.). Cette courte durée ne semble toutefois pas assurer l'intérêt du syndicat qui peut avoir besoin pour réaliser des projets sur le long terme d'un administrateur dans une situation moins précaire.

⁶⁶¹ La gestion d'affaire et la représentation de fait sont tout aussi exclues que le mandat tacite. V° Civ. 3^e, 3 juin 1987, n° 85-18.650 : *Bull. civ.* III, n° 115 ; Civ. 3^e, 14 oct. 1987, n° 85-18.749 : *Bull. civ.* III, n° 172 ; La situation est identique si le mandat du syndic prend fin en cas d'annulation judiciaire définitive de la décision de sa désignation.

pour un exercice clôturé au 31 décembre proposera son contrat pour une durée d'un an et 4 mois (jusqu'au 30 juin de l'année suivante) pour éviter d'avoir à convoquer spécialement une assemblée générale en vue d'approuver son contrat s'il n'était pas en mesure de présenter les comptes avant. Le rythme auquel le contrat de syndic est examiné par l'assemblée générale est donc encadré tant par la loi que par la pratique au regard des besoins du syndicat.

170. Majorité requise pour la désignation du syndic⁶⁶². - La désignation du syndic doit être votée à la majorité absolue de tous les membres du syndicat, que ce soit ou non pour la première désignation du syndic⁶⁶³. Il est néanmoins possible, de procéder à un second vote, au cours de la même assemblée, par application de l'article 25-1 de la loi de 1965 qui a vocation à s'appliquer à l'élection du syndic⁶⁶⁴, comme à sa révocation⁶⁶⁵, à la majorité simple des copropriétaires présents et représentés prévue par l'article 24. Il faut pour ce faire que le projet de résolution ait recueilli lors du premier vote au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires. Et si des propositions de contrat de syndic ont été mises en concurrence, alors toutes les propositions doivent être votées à l'article 25 avant d'envisager, par application de l'article 25-1, un vote à l'article 24⁶⁶⁶. À défaut d'obtenir le tiers des voix, il sera alors possible pour le syndic, si tant est qu'il le soit encore après l'assemblée générale, de convoquer l'assemblée générale dans un délai maximal d'un mois, qui statuera alors directement à la majorité simple. Dans ce cas, le projet soumis à l'ordre du jour devra être strictement identique à celui de la première assemblée sous peine de nullité de la désignation et ce même si le projet est plus favorable au syndicat de copropriétaires⁶⁶⁷. Cette procédure appelle principalement deux remarques. La première est que c'est bien la collectivité des membres qui désigne le syndic, ce qui correspond à l'hypothèse du mandat. La seconde est que le pouvoir de cette collectivité est attribué à un organe spécialement désigné par la loi

⁶⁶² Pour une étude sur la question V° Ch. ATIAS et L. ATIAS, « Les votes sur la désignation du syndic en assemblée générale des copropriétaires », *AJDI* 2015, p. 348.

⁶⁶³ Civ. 3^e, 14 juin 1989, n° 87-19.249 : *Bull. civ.* III, n° 136 ; *AJDI* 1990, 93 ; *RDI* 1989, 394 et 504 ; *IRC* 1989, 324, note P. CAPOULADE.

⁶⁶⁴ Civ. 3^e, 5 nov. 2014, n° 13-26.768 : *Bull. civ.* III, n° 141 ; *D. act.*, 19 nov. 2014, obs. N. LE RUDULIER ; La mise en jeu de la procédure de l'article 25-1 n'a pas à faire l'objet d'une décision propre et peut l'être directement : Civ. 3^e, 23 janv. 2013, n° 11-26.800 : *Bull. civ.* III, n° 14.

⁶⁶⁵ L'assemblée générale a expressément la faculté de révoquer le syndic aux termes de l'article 25 c, et selon l'article 18 V, al. 3, l'élection d'un nouveau syndic emporte révocation du précédent.

⁶⁶⁶ Civ. 3^e, 05 nov. 2014, n° 13-26.768 : *précit.*

⁶⁶⁷ Civ. 3^e, 12 mai 2016, n° 15-15140 : *Bull. civ.* III, n° 550 ; *Gaz. Pal.* 2016, n° 21, p. 35, obs. C. BERLAUD.

afin de prendre cette décision ce qui confirme l'hypothèse de la technique de délégation de pouvoir au sein du groupement et de la représentation de la partie unique que forment les copropriétaires.

B. L'obligation incohérente de mise en concurrence par le conseil syndical

171. Mise en concurrence obligatoire par le conseil syndical. - Le contrat de syndic, jusqu'en 2014, n'avait pas à être obligatoirement mis en concurrence⁶⁶⁸, ni à être soumis à avis préalable du conseil syndical⁶⁶⁹. Depuis la loi ALUR, la mise en concurrence a été, plus ou moins, définie dans ses modalités et surtout dans son principe⁶⁷⁰. Peu de temps après son adoption, le principe a néanmoins fait l'objet d'un assouplissement⁶⁷¹ mais également de la suppression d'une dérogation. Initialement, si la mise en concurrence était rendue impossible du fait de l'état du « marché local des syndics »⁶⁷² le conseil syndical pouvait proposer au syndic de ne pas y procéder. Ce dernier qui devait alors en informer les copropriétaires suffisamment tôt pour qu'ils puissent eux-mêmes procéder à la mise en concurrence à titre individuel. Cette dérogation a été supprimée par la loi Macron.

Cette même loi a cependant permis à l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25, d'autoriser le conseil syndical à déroger à cette obligation de mise en concurrence⁶⁷³. La question de la dérogation devra être obligatoirement posée ce qui est une

⁶⁶⁸ Civ. 3^e, 15 avr. 2015, n° 14-13.255 : *Bull. civ.* III, n° 39 ; *AJDI* 2015, p. 779, note D. TOMASIN ; Rép. min. n° 70894 : *JOAN Q*, 11 mars 2001, p. 1457 ; *Administrer* mai 2002. 71 ; *JCP N* 2002, n° 13, p. 508 ; *IRC* avr. 2002, 28.

⁶⁶⁹ En ce sens : CA PARIS, 23^e ch. Sect. B, 10 nov. 2005, n° 05/01415.

⁶⁷⁰ Art. 21, L. 10 juill. 1965.

⁶⁷¹ Article 88 de la loi n° 2015-990, dite loi *Macron*, du 6 août 2015 ; V° sur la question : L. GUÉGAN, « La mise en concurrence du contrat de syndic après la loi Macron du 6 août 2015 », *Loyers et Copr.*, n° 12, déc. 2015, étude 14 ; Fl. BAYARD-JAMMES, *La copropriété en questions*, Edilaix, 2014, p. 174.

⁶⁷² Art. 19-2, d. 17 mars 1967.

⁶⁷³ Suite à un amendement, il avait été initialement prévu de modifier le délai de mise en concurrence (suite à l'élection 2 fois consécutives d'un même syndic, ce qui pouvait porter le délai à 6 ans) mais pas de permettre la dérogation à la règle. V° amendement n° 2296 présenté par M. FERRAND, M. SAVARY, M. CASTANER, M. GRANDGUILLAUME, M. ROBILIARD, M. TOURET, M. TRAVERT, Mme UNTERMAIER et Mme VALTER, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/2498/AN/2296.asp> ; V° également en ce

invitation systématique à la dérogation, le législateur ayant peut-être pris conscience de la curiosité de la mesure. Elle n'en reste pas moins problématique puisque si l'assemblée générale n'autorise pas le conseil syndical à déroger à son obligation, alors pèsera sur un organe qui n'a aucune consistance juridique une obligation légale de faire. Par ailleurs, le délai de trois ans au terme duquel doit être mis en concurrence le syndic, délai correspondant à la durée maximale du contrat de syndic, peut s'avérer complexe à mettre en œuvre, et la pratique inutile dans la mesure où de nombreux syndicats élisent leur syndic annuellement afin de conserver la faculté de les mettre en concurrence régulièrement. La mise en concurrence obligatoire paraît également inutile si le syndic a changé au cours de ces trois ans. Surtout, il peut s'avérer, que le syndicat soit satisfait des prestations du syndic et ne souhaite pas procéder à une mise en concurrence. Par ailleurs, la loi n'impose pas, en tout cas de manière explicite, à ce que la mise en concurrence effectuée par le conseil syndical soit présentée devant l'assemblée générale. De plus, le conseil syndical n'a pas, en tant que tel, de consistance juridique et ne peut mettre à l'ordre du jour un contrat ès qualité de conseil syndical. Seul un copropriétaire peut le faire, qu'il soit membre ou non dudit conseil. Enfin, les modalités de réunion du conseil syndical n'étant pas définies, il n'est pas précisé la manière dont devra être organisée la mise en concurrence et il est difficile d'évaluer dans quelle mesure une mise en concurrence sera considérée comme effective.

Malgré la vacuité de ce texte, qui doit, d'après l'Assemblée Nationale favoriser la baisse des prix⁶⁷⁴, sans succès⁶⁷⁵, il faut constater que, sous réserve d'une dérogation

sens, C. DEROCHE, D. ESTROSI SASSONE, M. PILLET, Rapport fait au nom de la commission spéciale, déposé le 23 juin 2015, rapport n° 541, <http://www.senat.fr/rap/114-541-1/114-541-1.html>.

Il avait été également envisagé, par le Sénat, de supprimer cette obligation de mise en concurrence, avant d'être rétablie puis finalement définitivement supprimée dans le projet de loi tel qu'adopté par cette Assemblée (art. 59 bis I) : v° en ce sens R. FERRAND, Rapport fait au nom de la commission spéciale chargée d'examiner, après engagement de la procédure accélérée, le projet de loi, modifié par le sénat en première lecture, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, tome I, enregistré à la Présidence de l'assemblée nationale le 11 juin 2015, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r2866-tI.asp> ; Pour le projet adopté : <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>.

⁶⁷⁴ Rapport d'information, n° 4401, Assemblée nationale, 25 janvier 2017 : « Vos rapporteurs espèrent que les copropriétaires se saisiront de ces outils et que la concurrence accrue, associée à la « forfaitisation » de la rémunération des syndicats, incitera les professionnels à améliorer la qualité de leurs services tout en réduisant leurs coûts. Dans ce cadre, les conseils syndicaux, investis de nouveaux pouvoirs de contrôle, ont un rôle majeur à jouer afin de conseiller les copropriétaires dans leur choix de contrat de syndic. ».

⁶⁷⁵ Selon le journal Le Monde, les honoraires de syndic auraient augmenté de 10% entre 2017 et 2018 : N. COULAUD, « Copropriétés : les honoraires de syndic s'envolent », Le Monde, 22 février 2018 ;

autorisée par l'assemblée générale, le conseil syndical, s'il en existe un, devra, tous les trois ans, procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic. Cette pluralité doit à notre avis s'entendre restrictivement et la mise en concurrence d'un contrat de syndic avec celui du syndic en place – s'il se représente – devrait suffire à caractériser la mise en concurrence conformément à l'article 21 de la loi de 1965⁶⁷⁶. Il semble également que la mise en concurrence doit être caractérisée par la demande effectuée auprès de plusieurs syndics (syndic en place compris) mais pas par la présentation effective des propositions de contrats si aucun ne répond à la sollicitation⁶⁷⁷. Quoiqu'il en soit, l'obligation de mise en concurrence qui pèse sur le conseil syndical n'emporte à ce jour pas explicitement de sanctions⁶⁷⁸. Les premières jurisprudences sur la question sont donc attendues afin de préciser la portée de la mesure. Il serait toutefois étonnant que l'absence de mise en concurrence du syndic par le conseil syndical emporte la nullité de la décision ayant désigné un syndic puisqu'il ne pèse pas sur le syndic en place l'obligation de se mettre en concurrence afin d'assurer la légalité de son élection. La nullité de la décision, qui emporterait avec elle la nullité de son contrat, viendrait ainsi sanctionner le syndic élu par l'assemblée pour défaut de mise en concurrence alors même que chaque copropriétaire peut proposer librement un autre contrat. De plus, une telle sanction laisserait le syndicat sans administrateur ce qui devrait emporter comme conséquence la désignation judiciaire d'un syndic provisoire par application de l'article 17 de la loi de 1965⁶⁷⁹, ce qui semble tout à fait inopportun et contreproductif puisque dans ce cas l'assemblée générale serait privée dans un premier temps de la faculté de choisir, faculté qu'elle avait

La DGCCRF a fait le même constat en 2017 : S. DORÉ, « Syndics de copropriété : des tarifs élevés et des contrats pas toujours conformes », 20 nov. 2017, <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/syndics-copropriete-des-tarifs-eleves-et-des-contrats-pas-toujours-conformes>. La FNAIM avait constaté le même phénomène en 2015 : *JCP N* 2 oct. 2016, act. 959 ; les tarifs qui devaient baisser sont donc en constante augmentation depuis l'adoption de la loi ALUR, ce qui marque l'échec du contrat-type à faire baisser les prix. Au contraire son adoption semble avoir entraîné un effet de hausse des prix du fait de l'intégration d'un certain nombre de missions supplémentaires dans le forfait de base ainsi que par l'intégration des frais administratifs.

⁶⁷⁶ En ce sens, pour un contrat de nettoyage : Civ. 3^e, 15 avr. 2015, n° 14-13.255 : *précit*.

⁶⁷⁷ En ce sens, pour un marché de travaux : Civ. 3^e, 27 nov. 2013, n° 12-26.395 : *Bull. civ.* III, n° 153 ; *D.* 2013, 2846, obs. Y. ROUQUET.

⁶⁷⁸ Un auteur appelle cependant à la prudence compte tenu du risque qu'elle estime pouvoir peser sur les membres, pris individuellement, du conseil syndical : N. FIGUIERE, « Mise en concurrence des syndics : le rôle du conseil syndical », *IRC* avr. 2017, p. 13 et s.

⁶⁷⁹ Art. 17, L. 10 juill. 1965.

pourtant exercée en votant le contrat proposé. Cela engendrerait alors un coût important alors que la mesure est censée permettre au syndicat de réaliser des économies par le jeu de la concurrence. La sanction de l'absence de mise en concurrence devrait donc être, au plus, la mise en cause de la responsabilité des membres du conseil syndical et cette mesure ne devrait pas être considérée comme étant d'ordre public, en attendant sa réécriture ou sa suppression pure et simple⁶⁸⁰.

172. Conclusion de la section. La procédure de désignation du syndic permet de vérifier la nature contractuelle de la relation. Le syndic est désigné par celui qui divise l'immeuble ou par le groupement. La distinction entre les deux procédures, selon qu'il soit désigné par l'un ou l'autre, souligne également l'intérêt que doit prendre en compte le syndic : celui du groupement. C'est ce qui explique la restriction de la durée des fonctions du syndic désigné par celui qui divise l'immeuble et la durée maximale du contrat renouvelé dont peut bénéficier celui qui a un lien avec lui. Cette restriction devrait sans doute être renforcée pour garantir l'intérêt du groupement. Au contraire, la procédure de mise en concurrence, dont l'efficacité est censée résulter du contrat-type permettant une comparaison efficace, ne sert qu'à créer de la confusion. Celle-ci est en effet mal conçue et ne semble pas garantir davantage l'intérêt du groupement que la libre mise en concurrence par tout copropriétaire et à tout moment. Il est donc possible, *a minima*, de reléguer cette obligation à une option décidée par l'assemblée générale, notamment pour éviter tout risque de contestation de l'assemblée ayant désigné le syndic sans cette mise en concurrence préalable par le conseil syndical. Ce qui évitera de mettre en difficulté le syndicat, qui, faute de représentant, devra recourir à la procédure subsidiaire de désignation judiciaire.

⁶⁸⁰ La suppression de cette mesure est proposée par le projet de Loi ELAN tel qu'il résulte des modifications proposées par le Sénat (Art. 59 bis I), <http://www.assemblee-nationale.fr/15/projets/pl1216.asp>.

Section II. Une procédure subsidiaire de désignation judiciaire précisée

173. La désignation judiciaire est une procédure de désignation supplétive. Elle n'a vocation à être mise en œuvre qu'à défaut de désignation contractuelle du syndic et par conséquent en cas d'absence de représentant légal du syndicat (I). Elle peut également être mise en œuvre en cas de difficulté avérée du syndicat (II).

I. Le syndicat dépourvu de syndic

174. Le syndicat dépourvu de syndic caractérise une situation anormale. Aussi, une procédure judiciaire pourra être engagée en cas d'absence de désignation d'un syndic par l'assemblée générale invitée à y procéder (A) afin d'en faire désigner un. Une possibilité dérogatoire à cette procédure a été récemment introduite par le législateur afin de pallier l'absence de syndic dans le cas où l'assemblée générale n'a pas eu à se prononcer sur sa désignation (B).

A. La désignation judiciaire d'un syndic en l'absence de désignation par l'assemblée générale invitée à y procéder

175. « Les absences » du syndic faute de désignation. L'article 17 de la loi de 1965 prévoit plusieurs hypothèses dans lesquelles doit être désigné un administrateur provisoire lorsque l'assemblée générale convoquée à cet effet n'a pas élu de syndic. Cette procédure subsidiaire de désignation recouvre trois hypothèses. Celle où les copropriétaires refusent le ou les contrats proposés, celle où, malgré l'entente des copropriétaires, la majorité requise de l'article 25 et 25-1 pour désigner le représentant du syndicat n'est pas acquise⁶⁸¹, et celle enfin où les copropriétaires ne se prononcent pas, par exemple par « oubli ». Dans un cas comme dans l'autre le président du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble⁶⁸² doit être saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la

⁶⁸¹ Ce peut être le cas lorsque les membres du syndicat sont en situation d'égalité.

⁶⁸² Art. 61-1, décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble⁶⁸³. Il n'y a pas ici de faculté dérogatoire permettant à un copropriétaire de convoquer l'assemblée générale pour nommer le syndic, ce qui peut s'expliquer partiellement par le défaut d'entente lors de l'assemblée. Néanmoins il se peut simplement que les copropriétaires n'aient pas anticipé la convocation et n'aient pu proposer de contrat. L'opportunité de la convocation par les copropriétaires n'est donc pas nulle. Par ailleurs on comprend mal pourquoi tout intéressé ne peut saisir le juge, comme pour la procédure où le syndicat est dépourvu de syndic sans que l'assemblée n'ait été appelée à voter⁶⁸⁴. Dans les deux cas la situation est identique : le syndicat n'est plus représenté.

Le juge saisi sur requête⁶⁸⁵ statuera alors par une ordonnance dans laquelle il fixera la durée de la mission du « syndic », qui ne devrait pouvoir excéder trois ans⁶⁸⁶. Il ne s'agit donc pas ici d'un administrateur provisoire tel que vu précédemment mais bien d'un « syndic de plein exercice »⁶⁸⁷ qui doit administrer la copropriété conformément aux 18 à 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967⁶⁸⁸. La mission du syndic désigné par le président du tribunal cessera de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale ou en cas d'ordonnance du juge saisi à nouveau sur requête par les mêmes personnes qui pouvaient le saisir pour la désignation de l'administrateur⁶⁸⁹.

⁶⁸³ Le projet de Loi ELAN tel qu'adopté par le Sénat permettrait également à tout intéressé de saisir le président du tribunal de grande instance (art. 59 bis I) : <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>.

⁶⁸⁴ V° § 185 et s.

⁶⁸⁵ Art. 46, décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

⁶⁸⁶ En ce sens : Rép. Min. n° 14523 : *JO Sénat Q* 24 juil. 1975, p. 899 ; *Rev. loyers* 1974, p. 474 ; Cette durée ne peut-être interprétée au regard de la mission du syndic provisoire. Si la mission n'est pas menée à bien avant la fin de la durée impartie, alors la mission prend fin à la date prévue : Civ. 14 janv. 2016, n° 14-24.989 : *Bull. civ. III*, n° 37.

⁶⁸⁷ Ch. ATIAS, « Mandataire *ad hoc* et administrateur *ad hoc* du syndicat des copropriétaires », *AJDI* 2012, 652 ; La mesure est identique à défaut de désignation des membres du conseil syndical. L'action est ouverte au syndic ou aux copropriétaires afin de faire désigner, par le président du tribunal de grande instance, sur requête, les membres du conseil (Art. 21, L. 1965 et 48, d. 1967).

⁶⁸⁸ V° en ce sens, Civ. 3°, 11 janv. 2012, n° 10-16.217 : *Bull. civ. III*, n° 8 ; *D.* 2012, p. 218, obs. Y. ROUQUET.

⁶⁸⁹ En revanche, aux termes de l'article 59 al. 3 du décret de 1967, seuls les copropriétaires, à qui doit être notifiée l'ordonnance, peuvent relever appel de l'ordonnance dans les quinze jours de la notification.

Sans doute faudrait-il abaisser la majorité requise pour la désignation du syndic, ce qui permettrait d'éviter l'écueil de la désignation judiciaire⁶⁹⁰, coûteuse et souvent inutile dans un tel cas, afin d'éviter le défaut de nomination faute de réunir la majorité de l'article 25 ou 25-1 qui entraînera la convocation d'une nouvelle assemblée générale, et générant les coûts lui étant liés, pouvant décider à la majorité simple de l'article 24, si tant est que le syndic le puisse, c'est-à-dire qu'il soit encore titulaire du pouvoir de convoquer. Par ailleurs, dans la pratique, il est possible de constater le recours à un « vote forcé » lors de la première assemblée, c'est-à-dire, l'adoption du projet de résolution malgré le défaut de majorité requise et l'attente de l'écoulement du délai de 2 mois pour consolider la décision prise. Ce qui n'est pas source de sécurité juridique.

176. Proposition de réforme de l'article 25. - Suppression de la référence au syndic de copropriété à l'aliéna c qui sera ainsi, par défaut, désigné à la majorité de l'article 24.

177. Proposition de réforme de l'alinéa 3 de l'article 17 de la loi de 1965. – « À défaut de nomination par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, *l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic dans un délai d'un mois à compter du constat de cette situation.* À défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un syndic. »

178. Proposition de réforme de l'article 46 du décret de 1967. – « À défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête de *toute intéressé.* »

⁶⁹⁰ L'adoption de la majorité simple permettrait également d'éviter certaines « crispations » entre copropriétaires et entre eux et le syndic au moment de l'élection, les opérations de comptage et de double vote pouvant engendrer des tensions dommageables au sein du groupement.

B. La procédure alternative de désignation d'un administrateur provisoire en cas de carence ou dans tous les autres cas d'absence de syndic

179. Les autres procédures de désignations judiciaires présentent une utilité certaine mais manquent de cohérence, sans doute du fait de l'ajout successif de ces procédures par le législateur. Afin de rétablir une certaine cohésion d'ensemble nous proposons de voir dans un premier temps les procédures de désignation en cas de carence ou d'empêchement du syndic (1) puis en cas d'absence du syndic (2).

1. Les procédures complexes de désignation d'un administrateur provisoire en cas de carence ou d'empêchement du syndic

180. La carence du syndic n'est pas une situation qualifiée par une simple faute, ni une irrégularité de sa désignation⁶⁹¹. Il s'agit d'une « attitude générale de négligence »⁶⁹² ou d'un comportement généralement fautif qui peut, seul, justifier le transfert judiciaire de certains ou de tous ses pouvoirs à un administrateur provisoire. Les situations de carence sont généralement assimilées à la non-action persistante et fautive du syndic⁶⁹³ plutôt qu'à l'action simplement fautive du syndic. L'empêchement est quant à lui l'impossibilité pour le syndic d'exercer ses fonctions et résulte par exemple d'une maladie ou d'un éloignement. La perte de la garantie financière ou de l'assurance responsabilité professionnelle⁶⁹⁴ sont également analysées comme des empêchements. Ces dernières hypothèses pourraient cependant être considérées comme des cas d'absence et non d'empêchement. Elles sont en effet des cas de caducité du mandat, au sens de l'article 1186 du Code civil, puisque ces

⁶⁹¹ Civ. 3^e, 6 juill. 2011, n° 10-14.780 : *Bull. civ.* III, n° 24 ; *LEDIU*, 1 sept. 2011, n° 8, p. 6, obs. P.-L. NIEL.

⁶⁹² *Contra* : P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, n° 321.122. Les auteurs retiennent au contraire qu'il ne s'agit pas d'une « attitude générale de négligence ou d'un comportement fautif ». Pourtant les exemples pour illustrer la situation que les auteurs proposent semblent bien caractériser cette situation : « l'absence de justification des comptes arrêtés en fin d'exercice », « défaut d'explication sur la persistance de la situation déficitaire du syndic », « omission de procéder aux appels de provisions et de poursuivre le recouvrement des charges », « de la négligence dans l'exécution et le paiement de travaux », etc.

⁶⁹³ V° par ex. : CA Paris, 14^e ch. A, 9 juin 1999 : *RDI* 1999, 461, obs. P. CAPOULADE (constatant la carence du syndic dans l'administration financière du syndicat).

⁶⁹⁴ TGI Créteil, 19 févr. 1981 : *D.* 1981. IR 397, obs. Cl. GIVERDON.

exigences sont des conditions légales essentielles d'accès à la profession de syndic et donc de validité du mandat⁶⁹⁵. En cas de défaut de capacité, de carte professionnelle, de garantie ou d'assurance *ab initio*, c'est-à-dire avant la désignation, la nullité doit être constatée et c'est encore un cas d'absence qui doit être caractérisé, justifiant une mesure d'urgence par la désignation d'un administrateur provisoire sur requête, et non un empêchement.

En cas d'empêchement du syndic, le président du conseil syndical pourra convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic, selon les termes de l'article 18 de la loi de 1965. Cela signifie toutefois qu'à défaut de conseil syndical ou même qu'à défaut de président désigné au sein de ce conseil, la procédure de désignation d'un administrateur provisoire, prévue à l'article 49 du décret de 1967 sera la seule possible⁶⁹⁶ (il s'agit de la même procédure qu'en cas de carence que nous précisons dès après). Il ne semble pas en effet possible de recourir aux dispositions des articles 8 et 50 du décret de 1967 relatives à la convocation de l'assemblée générale par tout autre copropriétaire à défaut d'action du président du conseil, dans la mesure où le texte ne fait pas état de cette option.

En cas de carence du syndic, il ne sera pas possible de recourir à la procédure de convocation de l'assemblée générale par le président du conseil ou par un copropriétaire,

⁶⁹⁵ V° n° 131 et s. ; Le projet du GRECCO considère ainsi l'ensemble des conditions d'exercice prévues par la loi HOGUET et la sanction qui doit lui être apportée : la caducité. Le GRECCO propose toutefois un effet différé d'un mois de cette caducité afin d'imposer au syndic de convoquer, « avant l'expiration de ce délai, une assemblée générale qui statuera sur la désignation d'un nouveau syndic » (art. 34). La mesure est pratique mais peu orthodoxe sur les effets de la caducité et peu protectrice du syndicat car le syndic exercera ses fonctions sans assurance ou sans garantie (nous avons proposé l'extension de la garantie à la durée de détention des fonds et non à la durée du mandat mais la jurisprudence semble à ce jour contraire à cette idée, v° § 136)... Il aurait pu être envisagé d'obliger le syndic à remettre sans délai au président du conseil ou à un copropriétaire une liste des copropriétaires à jour afin de lui permettre de convoquer l'assemblée sans délai (notons toutefois que la poursuite d'effets du mandat malgré sa disparition n'est pas inconnue à l'étranger. Le droit italien dispose ainsi l'obligation pour le syndic dont le mandat est échu de prendre toutes les mesures que l'urgence imposerait afin d'éviter un préjudice à l'intérêt commun (l'expression n'est pas la nôtre mais celle du législateur « *interessi comuni* ») et d'assurer le recouvrement des charges pendant les six mois suivant la fin de ses fonctions sauf à en être dispensé (art. 1129 C. Civ. italien).

⁶⁹⁶ La formulation de l'alinéa pouvait faire douter de cette faculté de désignation de l'administrateur provisoire (V° par ex. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON (ss. la dir), *précit.*, n° 341.122) mais la simple évocation de cette hypothèse suffit à se convaincre qu'elle doit être possible faute de quoi le syndicat sera dans l'impossibilité d'être à nouveau représenté ; Par ailleurs l'article 49 du décret de 1967 dispose beaucoup plus clairement que « dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé ».

sauf si le règlement de copropriété le prévoit, selon les termes de l'article 18 de la loi de 1965. Il est alors nécessaire de faire désigner un administrateur provisoire, après mise en demeure du syndic restée infructueuse (sauf cas d'urgence), par l'assignation de celui-ci. Le syndic pourra par conséquent se défendre et justifier, le cas échéant, de l'accomplissement de ses fonctions. Cette assignation peut être délivrée par tout intéressé⁶⁹⁷ devant le tribunal de grande instance qui statuera en matière de référé⁶⁹⁸. Cette procédure peut donc être engagée tant par les copropriétaires que par des tiers, par exemple prestataires impayés du syndicat, sans doute par analogie avec le droit des procédures collectives. Elle aboutira, si la carence est avérée, à la désignation d'un administrateur provisoire ayant les missions du syndic telles que définies à l'article 18 pour une durée déterminée, à moins que l'ordonnance ne limite expressément la mission de l'administrateur provisoire à plusieurs objets⁶⁹⁹. La mesure est sans doute utile puisque la carence peut être appréciée subjectivement par des copropriétaires mécontents ou par des tiers. Cette procédure sécurise donc la position contractuelle du syndicat avec le syndic qui ne pourra se voir dessaisi partiellement ou totalement de l'administration qu'en cas de carence manifeste et suffisamment caractérisée⁷⁰⁰ par le demandeur afin d'en permettre la constatation par le juge⁷⁰¹. Néanmoins cette position est anachronique au regard du droit des contrats qui permet à ce jour la résolution unilatérale du contrat ainsi qu'au droit de la copropriété qui permet aux copropriétaires réunis en assemblée générale de révoquer le représentant *ad nutum*.

Il faut en effet noter, au regard de ces diverses procédures, comme le font Monsieur le Conseiller P. CAPOULADE et Monsieur le Professeur D. TOMASIN, à trois reprises⁷⁰²,

⁶⁹⁷ Art. 49, d. 17 mars 1967.

⁶⁹⁸ Il avait initialement été prévu une procédure sur requête. Mais, afin de permettre au syndic de se défendre et de « faire connaître, le cas échéant, les raisons de son inaction », et éviter également que suite à l'ordonnance le syndic ne saisisse le tribunal et engendre une multiplication des procédures, c'est la procédure du référé qui a été privilégiée. J. FOYER, JOAN, *précit.*, p. 828.

⁶⁹⁹ Art. 49, d. 1967.

⁷⁰⁰ V° TGI Paris, réf., 3 nov. 2005, n° 05/58998 : *AJDI* 2006. 131 ; *Loyers et copr.* 2006, n° 45, obs. G. VIGNERON.

⁷⁰¹ Une exception existe en faveur des syndicats coopératifs comportant moins de dix lots principaux et au budget prévisionnel moyen sur trois années inférieur à 15 000€. Dans ce cas, « En cas d'empêchement du syndic ou de défaillance de celui-ci mettant en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic ou prendre les décisions nécessaires à la conservation de l'immeuble, de la santé ou de la sécurité de ses occupants. ».

⁷⁰² P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, n°341.121, n° 341.122 et n° 341.124.

que la désignation d'un administrateur provisoire n'emporte pas, dans les deux hypothèses visées, révocation du syndic. Ils ont raison d'insister car la solution peut étonner.

Nous avons précisé, à titre liminaire, que la désignation d'un administrateur emportait transfert des pouvoirs du syndic, il faut maintenant préciser le sens de cette affirmation : bien que qu'empêché ou en état de carence, celui-ci demeure le représentant du syndicat. Les textes ne prévoient pas la révocation, contrairement à la procédure prévue par l'article 29-1, relative aux difficultés financières du syndicat. La Cour de cassation a ainsi pu, dans un arrêt de principe, préciser « qu'il résulte de ces textes (*nota, art. 18 et 25 de la Loi de 1965*) que le syndic désigné par une assemblée de copropriétaires ne peut être révoqué que par elle et qu'il n'appartient pas à la juridiction qui désigne un administrateur judiciaire, en cas d'empêchement ou de carence de mettre fin aux fonctions dudit syndic »⁷⁰³. La portée de la désignation de l'administrateur est donc parfaitement claire. Les auteurs cités ont toutefois raison d'insister car elle peut étonner dans la mesure où l'administrateur provisoire peut-être doté de l'ensemble ou seulement d'une partie des pouvoirs du syndic. Dans ce premier cas le syndic sera associé, pour ne rien faire, à un administrateur provisoire et la question des honoraires du premier, dont le contrat perdure, pourra se poser. Dans le second cas, le syndic sera associé à un administrateur provisoire et devra coopérer avec lui, ce qui créera une direction bicéphale. La pratique n'est sans doute pas souhaitable et, souvent, les juges du fond désignent l'administrateur provisoire afin de réunir l'assemblée générale en vue de désigner un nouveau syndic... La solution pourrait être bien plus directe et généralisée ! Il suffirait de se référer au mécanisme de la résolution pour inexécution, qui ne s'applique qu'au moment où elle est prononcée et qui permet au juge ou de prononcer la résolution, ou d'ordonner l'exécution ou encore d'allouer des dommages et intérêts⁷⁰⁴. En cas d'empêchement, sur le modèle actuel, la résolution serait unilatérale (prononcée par l'assemblée générale convoquée par le président du conseil ou un copropriétaire) ou judiciaire⁷⁰⁵. En cas de carence elle serait possiblement unilatérale si le règlement de

⁷⁰³ Civ. 3^e, 20 juin 1978, n° 75-15.154 ; V° également : Civ. 3^e, 18 févr. 1987, n° 85-16.745.

⁷⁰⁴ Ces « palliatifs » semblent plus heureux que la désignation d'un administrateur provisoire par exemple pour notifier un procès-verbal d'assemblée générale... V° Civ. 3^e, 18 févr. 1987, n° 85-16.745 qui confirme la faculté pour le juge de désigner l'administrateur provisoire pour une telle mission.

⁷⁰⁵ C'est la solution retenue par le législateur italien qui regroupe sous la même qualification les cas de carence et de fautes – qualifiées de grave irrégularité (« gravi irregolarità ») pouvant emporter révocation conventionnelle ou judiciaire du mandat du syndic. La non convocation de l'assemblée générale pour

copropriété le stipule et sinon judiciaire avec, ici, la faculté pour le syndic de demander au juge le bénéfice d'un délai pour s'exécuter conformément à l'article 1226 du Code civil (sauf le cas du défaut d'ouverture des comptes bancaires séparés). Dans les deux cas le juge pourrait désigner un syndic plutôt qu'un administrateur provisoire supprimant ainsi les étapes nécessaires au retour à une administration classique.

Il faut par ailleurs relever un cas particulier d'absence⁷⁰⁶ du syndic, qui s'apparente davantage selon nous à l'état de carence : aux termes de l'article 18 de la loi de 1965 le défaut d'ouverture d'un compte bancaire, sauf dérogation, entraîne la nullité du mandat du syndic. Afin de faire désigner un administrateur provisoire, la nullité « doit avoir été constatée préalablement à l'issue d'une procédure contradictoire ». Une telle nécessité donc d'être précédée par une procédure distincte de celle demandant la désignation de l'administrateur puisque l'article 47, sur lequel se fonde la Cour, prévoit une procédure sur requête et non en référé ou comme en matière de référé. Ce fondement permet de relever que ce n'est pas la décision de l'assemblée qui est nulle mais le contrat du syndic. Cette situation ne se confond pas avec le défaut de désignation, même si l'ouverture du compte bancaire peut être considérée comme une condition résolutoire⁷⁰⁷. Il vaudrait mieux, nous semble-t-il, considérer que le défaut d'ouverture de compte bancaire n'est pas un cas d'absence mais un cas de carence puisque le syndic ne se sera pas acquitté de ses obligations. Cet état justifiera alors, comme nous l'avons proposé précédemment, la résolution pour inexécution du mandat. Cette solution permettrait une certaine harmonie entre les solutions retenues et permettrait d'éviter d'avoir à tort systématiquement les effets de la nullité qui, bien que de plein droit, n'emporte pas d'effet sur les actes passés avec les tiers de bonne foi. Le défaut d'ouverture ne serait alors plus une condition légale et résolutoire de l'entrée en fonction du syndic mais un défaut rédhibitoire d'exercice des fonctions entraînant sa résolution pour inexécution et la désignation d'un nouveau syndic.

l'approbation des comptes, la non ouverture du compte bancaire, la non-exécution des décisions de l'assemblée générale, etc., sont ainsi visées par une liste non exhaustive comme justifiant la mesure. (Art. 1129 C. civ. italien).

⁷⁰⁶ V° en ce sens, Ch. ATIAS, « Mandataire *ad hoc* et administrateur *ad hoc* du syndicat des copropriétaires », *AJDI* 2012, 652 ; P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, n° 341.131.

⁷⁰⁷ En ce sens, P. CAPOULADE et D. TOMASIN (ss la dir), *précit.*, n° 341.181, c).

181. Le législateur, en introduisant ces dispositions en 2010 et en 2014, a certainement cherché à faciliter les procédures de dessaisissement du syndic en cas de défaillance. Le législateur n'a toutefois pas jugé utile de préciser la majorité requise pour la désignation du syndic lorsque l'assemblée est convoquée par le président du conseil. À défaut, il semble nécessaire de se référer aux règles de majorité pour la désignation habituelle du syndic ce qui est regrettable puisque la situation d'urgence justifierait une dérogation à l'article 25⁷⁰⁸. Le législateur n'a pas non plus précisé les règles de délais de convocation notamment en cas d'urgence. Par ailleurs afin de protéger le syndicat, il semble utile d'élargir la faculté de convocation de l'assemblée en cas d'empêchement du syndic⁷⁰⁹.

182. Proposition de réforme de l'article 18 V de la loi de 1965. – « V. - En cas d'empêchement du syndic *ou de carence*, pour quelque cause que ce soit, *la résolution pour inexécution peut résulter soit, après mise en demeure infructueuse du syndic mentionnant expressément qu'à défaut pour lui de satisfaire à son obligation, le syndicat sera en droit de résoudre son contrat, d'une décision de l'assemblée générale, pouvant être convoquée en urgence par tout copropriétaire, appelée à désigner un nouveau syndic à la majorité de l'article 24, aux risques et périls du syndicat, soit d'une décision de justice conformément aux articles 1227 et s. du Code civil.*

La non ouverture des comptes bancaires séparés ou le non respect des prescriptions relatives à leur fonctionnement visés à l'article 18, II, al. 3 et 4, est un cas de carence qui ne peut être invoqué que par les copropriétaires.

⁷⁰⁸ Nous avons proposé plus généralement l'abaissement de cette majorité pour la désignation du syndic, v° § 175.

⁷⁰⁹ Le projet du GRECCO procède apparemment à cet élargissement mais de manière plus radicale et générale : les cas de carence et d'empêchement disparaissent et seule subsiste l'hypothèse où le syndicat est dépourvu de syndic. Reste à savoir si cette hypothèse recouvre les deux autres ou si en cas de carence et d'empêchement il ne sera plus possible pour le syndicat d'agir car les hypothèses sont bien distinctes... Le projet harmonise également les cas d'absence de syndic pour lesquels il ne sera plus possible que de faire désigner sur requête un administrateur provisoire. Il n'est pas évident que la disparition du syndic judiciairement désignée soit un progrès car la procédure multiplie les étapes et accroît les coûts. (V° art. 26 du projet) ; Le droit des sociétés est plus souple puisqu'il permet, comme à ce jour en droit de la copropriété, la désignation d'un mandataire – et non la désignation d'un administrateur (Art. 1846, c. civ. : « Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants »).

Le syndic ne peut bénéficier d'un délai pour s'exécuter lorsque la carence résulte de la méconnaissance des dispositions des articles 18, II, al. 3 et 4, dans les trois mois qui suivent la prise d'effet de son mandat.

Le syndic ne peut renoncer à son mandat *ou à son renouvellement*⁷¹⁰ sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. ».

183. Adaptation des alinéas 1 et 2 de l'article 49 du décret de 1967 à la proposition précédente. – « Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du présent décret, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un syndic. *En cas de carence résultant du défaut d'ouverture des comptes bancaires séparés, le syndic en fonction peut être assigné par tout copropriétaire seulement.*

L'ordonnance fixe la durée de la mission du syndic définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le présent décret. ».

184. Adaptation de l'article 18, II, al. 3 et 4, aux propositions précédentes. – La sanction de la méconnaissance par le syndic de l'obligation d'ouverture des comptes est supprimée.

⁷¹⁰ Cet ajout permettra d'empêcher un syndic de ne pas présenter son contrat sans en avoir averti préalablement les copropriétaires afin de ne pas laisser le syndicat sans représentant faute pour les copropriétaires d'avoir pu porter à l'ordre du jour des contrats de syndic.

2. *La procédure supplétive de désignation d'un administrateur provisoire en cas d'absence de syndic*

185. Dans tous les autres cas que ceux précédemment envisagés (donc en cas de disparation du syndic⁷¹¹, d'incapacité, d'assemblée générale non convoquée⁷¹², ou d'assemblée générale convoquée sans être saisie de la question de la désignation du syndic⁷¹³, ou si la décision ayant désigné le syndic ou son contrat ont fait l'objet d'une annulation de la désignation ou que le mandat du syndic a été annulé⁷¹⁴, etc.), l'article 17 de la loi de 1965 dispose qu'un administrateur provisoire (qui n'a pas qualité de mandataire de la copropriété)⁷¹⁵, peut être désigné⁷¹⁶. Cette procédure, d'après le ministère de la justice, « permet de désigner rapidement un professionnel impartial sans risque de conflit d'intérêt »⁷¹⁷. C'est pourquoi le président du tribunal de grande instance statue également sur requête, et non plus comme en matière de référé, qui peut être déposé par tout intéressé⁷¹⁸.

⁷¹¹ Décès, dissolution de la personne morale.

⁷¹² Le syndic pourra être tenu responsable, et c'est logique, de cette situation. Les frais de désignation de l'administrateur pourront être mis à sa charge : CA Paris, 23^e ch. A, 25 nov. 1998, RG n° 1997/12909 : *Loyers et copr.* avr. 1999, p. 109. Sans doute les frais de missions de l'administrateur pourront-il également lui être réclamés.

⁷¹³ CA Nîmes, 26 oct. 2004, Ch. civ. 1, sect. B, n° 03/02539 : *JurisData* n° 2004-255889.

⁷¹⁴ Civ. 3^e, 3 oct. 2001, n° 00-15.622 : *Bull. civ.* III, n° 112 ; *Rev. loyers* 2001, p. 516 ; Civ. 3^e, 5 juill. 2018, n° 17-21.034 : *Bull. civ.* III, n° 772.

⁷¹⁵ En ce sens, Civ. 3^e, 14 janv. 2016, n° 14-23.898 : *Bull. civ.* III, n° 38 ; *Loyers et copr.* 2016, comm. 72 ; *D. Act.* 8 févr. 2016, obs. N. LE RUDULIER : l'administrateur n'a pas, selon la Cour de cassation, l'obligation d'ouvrir un compte séparé n'ayant pas qualité de mandataire du syndic : le défaut d'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat n'est pas susceptible d'entraîner l'annulation du mandat de l'administrateur dès lors habilité à convoquer l'assemblée générale ; L'administrateur a qualité d'auxiliaire de justice et en conséquences ses honoraires peuvent être fixés par le magistrat par application des articles 704 et s. du CPCiv. En ce sens : Civ. 2^e, 10 déc. 1986 : *Bull. civ.* II, n° 181 ; *RDI* 1987, p. 483 ; Civ. 3^e, 28 juin 1995, n° 93-15.684 : *Bull. civ.* III, n° 157 ; *RDI* 1995, p. 788, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; Depuis, la rémunération du mandataire *ad hoc* et de l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriété en difficulté a été fixée par arrêté du 8 octobre 2015.

⁷¹⁶ Il peut également l'être à la demande du syndic démissionnaire dont le mandat produit encore des effets : Civ. 3^e, 4 févr. 2004, n° 02-14.742 : *Bull. civ.* III, n° 21 ; *AJDI* 2004, 557, note P. CAPOULADE ; *Administrer* mai 2004, 39, note P. CAPOULADE ; *Deffrénois* 2004, 1170, obs. Ch. ATIAS ; Le droit italien retient expressément cette solution (Art.1129, C.civ. italien) ; Il en va de même pour un créancier du syndicat : CA Paris, 7 nov. 1979 : *D.* 1981, IR 100, obs. O. BRANE.

⁷¹⁷ *JOAN* du 07 juillet 2016, p. 5140.

⁷¹⁸ L'action en rétractation de l'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ne peut en revanche, d'après la Cour de cassation, être demandé que par le syndicat ou les copropriétaires. Le syndicat n'étant plus représenté que par l'administrateur provisoire, celui-ci pourra en faire la demande mais pas le syndic démis de ses fonctions, la demande en rétractation de l'ordonnance n'étant pas suspensive d'application de l'ordonnance.

Avant sa modification par la loi ALUR, comme pour le cas où l'assemblée avait été appelée à désigner le syndic sans y parvenir, le juge pouvait désigner sur requête un syndic de plein exercice. Il ne semblait en effet guère nécessaire de recourir à un « administrateur provisoire » qui ajoute une étape au retour à l'administration normale du syndicat et entraîne des coûts qui ne semblent pas nécessaires. Un retour à la solution antérieure paraît en ce sens souhaitable.

D'ici là, selon l'article 47 du décret de 1965, l'administrateur provisoire aura principalement pour mission de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic dans les conditions prévues à l'article 9 du décret de 1967⁷¹⁹. Néanmoins la liste des missions n'est pas limitée par l'article et le juge pourra conférer à l'administrateur nommé toutes les missions de gestion courante dévolues au syndic⁷²⁰. Quelque soit l'étendue de ses fonctions, l'administrateur provisoire désigné n'a pas à être un administrateur judiciaire relevant du statut des articles L. 811-1 et s. du Code de commerce dès lors que la mission ne répond qu'aux besoins de la gestion courante en vue de faire désigner un nouveau syndic par l'assemblée générale. Il peut ainsi s'agir d'un professionnel ou même d'un copropriétaire⁷²¹ qui devra exercer sa fonction de la même manière que le syndic.

Néanmoins cette procédure de désignation est dérogatoire depuis la loi du 6 août 2015, dite MACRON. En effet ce mode de désignation ne peut-être mis en œuvre qu'à défaut de convocation de l'assemblée générale par un copropriétaire afin de faire désigner un syndic⁷²². Cette procédure pose question car elle implique que si un copropriétaire saisit le

Cette absence de suspension pose toutefois difficulté car si l'ordonnance venait à être rétractée le syndicat aura été dépourvu de représentant entre la première et la seconde ordonnance : V° Civ. 3°, 3 oct. 2012, n° 11-20.751 : *AJDI* 2013, p. 680, obs. D. TOMASIN.

⁷¹⁹ Sa mission prendra fin, aux termes de l'article 47, al. 3, du décret de 1967, par « l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale ».

⁷²⁰ En ce sens : Civ. 3°, 5 déc. 1990, n° 89-13.043 : *Bull. civ.* III, n° 257 ; *Administrer* juin 1991. 40, obs. E.-J. GUILLOT. Ce n'est pas souvent le cas en pratique, l'ordonnance désignant fréquemment l'administrateur afin de faire nommer un nouveau syndic par l'assemblée générale ; v° également Civ. 3°, 18 déc. 1972, n° 71-13.825 : *Bull. civ.* III, n° 682.

⁷²¹ Civ. 3°, 11 janv. 2012, n° 10-16.217 : *précit.* ; La solution ne semble pas remise en cause par la réforme de la loi ALUR dans la mesure où les qualités de l'administrateur provisoire, dans ce cas précis, ne sont pas définies par la loi ni le décret qui ne visent que les critères de désignation de l'administrateur provisoire en cas de difficulté financière ou d'état dégradé du bâti (procédure de l'article 29-1 et s. de la loi de 1965).

⁷²² L'article 17, L. 10 juill. 1965, est ainsi libellé : « À défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un

juge afin de voir annuler le mandat du syndic ou la décision l'ayant désigné, il ne peut demander – ce qui était pourtant logique – la nomination d'un administrateur provisoire puisque cette désignation est subordonnée, d'après le texte, au défaut de convocation par un copropriétaire. Or, si la demande de nullité du contrat était formulée lors d'une procédure judiciaire, il serait impossible, par application de cette règle, pour un copropriétaire, de convoquer l'assemblée à cette fin puisque tant que la décision ou le mandat n'est pas judiciairement annulé celui-ci reste valable. Et ce, même si la nullité était acquise de manière certaine, puisque, par analogie, la Cour de cassation a pu préciser⁷²³ que pour obtenir la désignation judiciaire d'un syndic, la nullité du mandat du syndic nommé par l'assemblée doit avoir été prononcée, celle-ci ne pouvant être anticipée. De plus, il paraît difficile pour un tiers intéressé, tel qu'un créancier, d'être au courant de la convocation par un copropriétaire de l'assemblée générale et ce dernier ne sera mis au courant de la saisine du juge qu'une fois l'ordonnance rendue et notifiée par l'administrateur judiciaire désigné. Il semble donc sur ce point qu'il y ait une incohérence, si ce n'est une impasse, et qu'il faille aménager la disposition pour que la désignation judiciaire ne soit pas subordonnée, tel que le texte est formulé, à la convocation de l'assemblée par un copropriétaire mais que ces options soient concurrentes.

Par ailleurs, cette procédure pose la question de savoir si l'assemblée générale doit être convoquée selon le délai de principe (21 jours) prévu à l'article 9 du décret de 1967 ou si elle pourra l'être selon le délai abrégé prévu en cas d'urgence par le même article. Si le renouvellement du contrat de syndic n'est généralement pas considéré comme une urgence⁷²⁴, l'absence de syndic semble pourtant bien caractériser une urgence certaine, conforme à l'intérêt du syndicat puisqu'à défaut de représentant aucun contrat ne peut être adopté, notamment le contrat d'assurance, aucune facture ne peut-être payée, aucune déclaration de sinistre faite, aucune représentation en justice non plus ce qui fait peser sur le syndic un risque important. Le délai de convocation mériterait donc d'être précisé et il semble que la procédure de convocation en urgence devrait être permise dans

administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic ».

⁷²³ Civ. 3^e, 28 nov. 2012, n° 11-18.810 ; *Bull. civ.* III, n° 176 ; *Loyers et copr.* 2013, comm. 61 ; Civ. 3^e, 11 janv. 2012, n° 10-16.217 : *précit.*

⁷²⁴ CA Paris, 18 janv. 2001, 23^e ch. B, n° 1999/16794 : *AJDI* 2001. 615, obs. P. CAPOULADE.

une telle situation d'autant que ce n'est qu'à défaut de sa mise en œuvre que pourra être saisi le juge.

Se pose également la question de savoir si, à l'occasion de cette convocation, le copropriétaire peut faire d'autres demandes, notamment de proposer un budget prévisionnel, un contrat d'assurance, etc. ou s'il faudra attendre que le syndic convoque une nouvelle assemblée générale qui sera chargée de statuer sur ces questions. D'après la lettre du texte, le copropriétaire ne peut inscrire à l'ordre du jour que la désignation d'un syndic. Néanmoins, on peut imaginer possible la convocation de l'assemblée générale pour toute autre question par extension de l'article relatif à la carence du syndic qui permet à tout copropriétaire ayant mis préalablement en demeure le syndic de convoquer l'assemblée générale. Dans tous les cas, il semble hasardeux, si le copropriétaire convoque en urgence, qu'il interroge l'assemblée sur d'autres sujets qui ne relèveraient eux-mêmes pas de l'urgence. En revanche, si l'assemblée est convoquée dans un délai de 21 jours, la question est moins tranchée. En effet, si le législateur n'a pas expressément autorisé, dans cette situation, le copropriétaire à convoquer pour d'autres raisons que la nomination d'un syndic, celui-ci est en principe libre de poser toutes questions à l'assemblée générale. Par conséquent il semble possible, dans ce cadre, que le copropriétaire ait le pouvoir d'inscrire toute question qu'il désirerait voir débattue par l'assemblée. De telles précisions mériteraient d'être faites par le législateur tant au regard du délai de convocation qu'au contenu de celle-ci afin de sécuriser cette procédure qui ne pourra se faire qu'à condition que le copropriétaire dispose de la liste exacte des copropriétaires ainsi que de leur adresse afin de leur notifier valablement la convocation. Cette situation est pourtant peu vraisemblable notamment en cas d'absence de désignation de syndic lors de la mise en copropriété de l'immeuble. Car il semble, dans cette situation, qu'il soit également possible, d'après les nouvelles modalités de la loi MACRON, pour un copropriétaire de convoquer l'assemblée générale. Mais, la feuille de présence recensant les copropriétaires et leurs adresses étant une annexe au procès-verbal d'assemblée générale, et dans la mesure où il n'y en a jamais eu, il sera difficile à un copropriétaire de connaître l'ensemble des copropriétaires à moins que le promoteur ou le marchand de biens ne lui communique l'ensemble des documents nécessaires, ce qui suppose des opérations de recensement complexes pour un copropriétaire, particulièrement si le syndicat est composé de nombreux lots. À défaut, malgré la faculté légale de le faire, le copropriétaire devra se résoudre à saisir le juge.

186. Proposition de réforme du dernier alinéa de l'article 17 de la loi de 1965. -

« Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, *celui-ci peut être désigné par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cette fin exclusive par tout copropriétaire ou sur requête à la demande de tout intéressé, par le président du tribunal de grande instance statuant par ordonnance.* »

II. Le syndicat en difficulté

187. D'après l'ANAH, en 2012, 800 000 à 1 000 000 de résidences principales seraient touchées par la dégradation du bâti ou l'occupation sociale, soit 15 % du parc des 6,2 millions de résidences principales en copropriété⁷²⁵. Le constat de cette situation, portant atteinte à l'intérêt général, a attiré l'attention du législateur sur les difficultés rencontrées par les syndicats. Néanmoins ces procédures renforcées à l'occasion de la loi ALUR ne concernent pas uniquement les difficultés financières⁷²⁶. Il peut également s'agir de difficultés relationnelles aiguës entre les copropriétaires, ou de difficultés relatives aux bâtis, chacune de ces situations pouvant aboutir à la désignation d'un professionnel indépendant soit pour accompagner le syndic soit pour s'y substituer⁷²⁷. C'est la finalité de la propriété, surtout dans sa dimension d'habitat, qui est prise en compte et le syndicat en est le réceptacle. Nous verrons ainsi les procédures préventives et d'accompagnement du syndic par un mandataire *ad hoc* (A) puis les procédures curatives dessaisissant le syndic au profit d'un administrateur provisoire (B).

⁷²⁵ ANAH, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés », synthèse, janv. 2012, p. 5, https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2012/synthese_rapport.pdf.

⁷²⁶ V° sur les évolutions jusqu'au projet de réforme de la loi ALUR : J.-M. ROUX, « Le droit des copropriétés en difficulté : constats et évolutions », *BJE*, 01 septembre 2013 n° 5, p. 336 ; Pour une étude d'ensemble sur ces procédures v° J.-M. ROUX, « Le décret du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté », *Loyers et Copr.* n° 11, nov. 2015, étude 12 ; V° également : Actes du colloque « Copropriétés en difficulté » du vendredi 03 juin 2016, *IRC et Ann. loyers*, 2016.

⁷²⁷ Pour une étude complète, v° J.-M. ROUX, *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté*, Edilaix, 2016.

A. L'accompagnement du syndic par un mandataire ad hoc

188. Causes de l'accompagnement. - La loi du 25 mars 2009⁷²⁸ a introduit en droit de la copropriété une procédure de prévention des difficultés financières dès lors qu'à la clôture des comptes, selon l'article 29-1 A de la loi de 1965, les impayés atteignent 25% des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la même loi, c'est-à-dire des sommes exigibles au regard du budget prévisionnel⁷²⁹ et hors budget⁷³⁰. Si le seuil des 25% est atteint, ou 15%⁷³¹ si la copropriété est composée de plus de deux cents lots, le syndic a alors l'obligation d'en informer le conseil syndical⁷³² et de saisir, sur requête, le juge⁷³³ d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc⁷³⁴. Selon la lettre du texte, si le seuil est dépassé au jour de la clôture des comptes (et non de l'arrêté d'exercice), l'action doit être menée, même si dans le mois qui suit la situation est régularisée, ce qui est logique puisqu'il s'agit d'une mesure de prévention des difficultés et que même si la situation est régularisée, elle est censée permettre de détecter un risque à venir. Pour éviter l'écueil du franchissement de seuil du fait d'un appel de fonds juste avant la clôture, le législateur a précisé par décret du 20 avril 2010 que ne sont pas considérées comme impayées les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice (art. 61-2 du décret de 1967).

⁷²⁸ Loi n° 2000-103 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE).

⁷²⁹ L'article 14-1 vise les « dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ».

⁷³⁰ L'article 14-2 vise les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État ainsi que le fonds de travaux qui semble donc à prendre également en compte pour le franchissement ou non du seuil prescrit par l'article 29-1 A.

⁷³¹ La loi ALUR a abaissé le seuil de 25% à 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots afin de permettre une meilleure anticipation des difficultés.

⁷³² Le syndic doit adresser sans délai à chacun des membres du conseil syndical l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable selon l'article 61-4 du décret du 17 mars 1967.

⁷³³ L'article 61-3 du décret du 17 mars 1967 précise que « la demande tendant à la désignation d'un mandataire ad hoc prévue à l'article 29-1A de la loi du 10 juillet 1965 est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. ».

⁷³⁴ Au 31 juin 2018, d'après les statistiques du registre des copropriétés, 49 syndicats font l'objet d'un mandat ad hoc sur les 208 137 syndicats immatriculés, <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/statistiques>.

189. Saisine du juge. - À défaut d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, la demande peut être formulée⁷³⁵ par les copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat, un créancier⁷³⁶, le maire de la commune du lieu, ou le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. On retrouve la liste des personnes habilitées à saisir le juge en cas d'absence de représentant légal du syndicat mais avec quelques restrictions. L'hypothèse des difficultés financières n'est cependant pas la seule à connaître une procédure de désignation d'un mandataire *ad hoc*, mais il faut strictement les distinguer car elles ne produisent pas les mêmes effets⁷³⁷ et ne peuvent être demandées par les mêmes personnes. Ici la demande pourra être formulée par le syndic, après information du conseil syndical, sur requête selon les termes de l'article 29-1-A. La modalité de saisine par les autres personnes titulaires du droit d'agir n'est pas précisée mais il serait logique qu'elle le soit comme en matière de référé afin de permettre au syndic de présenter ses observations à l'occasion d'un débat. C'est en ce sens, à notre avis, qu'il faut interpréter la formule de l'article 29-1-B qui précise que le juge statue « par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé ». D'ailleurs, contrairement à l'ordonnance rendue sur requête, l'exécution ne peut être prononcée à titre provisoire⁷³⁸, ce qui distingue bien les deux procédures selon le demandeur.

⁷³⁵ Dans le cas où ce n'est pas le syndic qui agit, l'article 61-6 du décret précise que l'assignation est délivrée au syndicat et que le président du TGI statue en la forme des référés.

⁷³⁶ « Lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ».

⁷³⁷ Art. 55, L. 10 juill. 1965 : « Chaque fois qu'une action en justice intentée contre le syndicat a pour objet ou peut avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges, et indépendamment du droit pour tout copropriétaire d'intervenir personnellement dans l'instance, le syndic ou tout copropriétaire peut, s'il existe des oppositions d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs, présenter requête au président du tribunal de grande instance en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc*. » ; Art.56, L. 10 juill. 1965 : « « Tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire *ad hoc* pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction. ».

⁷³⁸ Art. 61-8, d. 17 mars 1967.

Enfin, dans les deux cas, la désignation doit faire l'objet d'une mesure de publicité par sa communication aux copropriétaires⁷³⁹ et au registre des copropriétés⁷⁴⁰.

190. Personnes pouvant être désignées. - Une fois saisi, le président du tribunal de grande instance se prononcera sur le bien fondé de la demande et désignera, si le seuil est franchi, le mandataire *ad hoc*. Celui-ci sera nommé sur le fondement de ses compétences et n'aura pas nécessairement à justifier d'une qualité d'administrateur judiciaire bien qu'il s'agisse du principe. À titre dérogatoire, lorsque les circonstances le justifient, le juge pourra ainsi désigner un expert-comptable, un architecte ou bien encore un syndic. Pour éviter tout conflit d'intérêt il est interdit de désigner une personne ayant eu un lien⁷⁴¹ au cours des cinq années précédant sa désignation avec le syndicat. Par ailleurs l'article 29-1 C de la loi de 1965 interdit au mandataire *ad hoc* d'être désigné syndic à l'issue de sa mission. En outre, dans le cas de la désignation d'une personne ne figurant pas sur la liste des administrateurs judiciaires elle devra alors justifier d'une expérience d'au moins trois ans dans le conseil des syndicats de copropriétaires et d'un diplôme de niveau master 2 attestant de compétences en droit civil, comptabilité et construction ou gestion immobilière⁷⁴². Cette personne devra également, selon l'article 61-1-3 du décret de 1967, justifier d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile encourue du fait de ses négligences, de ses fautes ou de celles de ses préposés, commises dans l'exercice de son mandat ainsi que d'une garantie affectée au remboursement des fonds, effets ou valeurs qu'il est amené à détenir dans le cadre de son mandat ainsi que des sommes versées au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

⁷³⁹ Art. 61-9, d. 17 mars 1967.

⁷⁴⁰ Art. L. 711-2 CCH.

⁷⁴¹ La nature des liens est définie à l'article 29-1-C, III, L. 10 juill. 1965.

⁷⁴² Art. 61-1-2, d. 17 mars 1967 ; Un recours en annulation de cette condition a été formulé par la FNAIM, sans doute afin de ne pas restreindre l'accès à ces fonctions à ses adhérents qui ne justifiaient pas d'un diplôme suffisant. Ce recours a été rejeté et permet ainsi d'assurer la meilleure protection possible au syndicat des copropriétaires ; V ° CE, 6^e et 1^{re} ch réunies, 12 juillet 2017, n° 394115 : *Les cahiers des copr. en diff.*, p. II et s., in *IRC* sept. 2017, n° 631, obs. J.-M. ROUX.

Elle n'aura, enfin, pas à présenter de contrat, sa rémunération étant définie par décret et pour certaines prestations, par le juge, tout comme pour l'administrateur provisoire⁷⁴³.

191. Missions d'accompagnement⁷⁴⁴. - Une fois désigné le mandataire *ad hoc* devra remplir sa mission selon les modalités fixées par le juge. Si sa désignation intervient suite à des difficultés financières, il devra adresser au juge, d'après l'article 29-1-B de la loi de 1965, dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat de copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Dans tous les cas, le mandataire *ad hoc* pourra, d'après l'article 29-1 B de la loi de 1965 mener des actions de médiation ou de négociation avec les parties en cause et d'après l'article 61-12 du décret de 1967, le rapport du mandataire *ad hoc* devra comprendre un certain nombre d'analyses et l'état des lieux permettant de faire un point complet sur la situation de l'immeuble ainsi qu'un ensemble de préconisations qui devront être priorisées et inscrites dans un calendrier de mise en œuvre ainsi qu'une estimation sommaire des dépenses et recettes en résultant qui devra être jointe au rapport. Selon l'article 29-1-B de la loi de 1965 et l'article 11 du décret de 1967, le syndic devra alors inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport. Si la prochaine assemblée générale n'intervient pas dans les six mois à compter de la remise du rapport, le syndic devra convoquer une assemblée générale spécialement à cet effet. Si le rapport du mandataire *ad hoc* préconise des mesures d'urgence, ce délai est ramené à trois mois.

Enfin, si les difficultés sont jugées par le mandataire *ad hoc* trop importantes pour la poursuite de l'administration par un syndic, il doit alors saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1⁷⁴⁵.

⁷⁴³ Décret n° 2015-999 du 17 août 2015 ; Pour une étude du texte, v° « Les dispositions réglementaires définissant le droit des copropriétés en difficulté », in « Les AJMJ à l'heure des réformes, 17^e congrès annuel du CNAJMJ » du 9 et 10 juin 2016, *BJE* sept. 2016, n° 5, p. 361.

⁷⁴⁴ Pour une étude détaillée, v° J-M. ROUX, *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté, précit.*, p. 45 et s.

⁷⁴⁵ Sur ce point, la commission relative à la copropriété recommandait « de prendre en compte d'éventuels conflits d'intérêts et, par exemple, d'éviter de faire désigner les mêmes personnes que celles qui sont

B. Le dessaisissement du syndic par un administrateur provisoire

192. Cause du dessaisissement. - D'après les termes de l'articles 29-1 de la loi de 1965, « si l'équilibre financier du syndicat de copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé⁷⁴⁶ ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. ». Le dessaisissement peut également, selon les articles 29-11-I de la loi de 1965 intervenir « si la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier »⁷⁴⁷.

Il s'agit d'une procédure d'administration dite renforcée. Dans tous les cas, cette mesure, qui n'a pas le caractère d'une sanction, doit permettre de garantir à chacun un logement décent en rétablissant la situation financière et la conservation de l'immeuble, motif d'intérêt général⁷⁴⁸. Largement commentée, cette procédure, introduite en 1994⁷⁴⁹, a clairement précisé que les syndicats n'étaient pas soumis aux procédures collectives du Code de commerce. Elle a connu de larges développements avec la loi ALUR, certains auteurs constatant un « évident rapprochement »⁷⁵⁰ avec les procédures commerciales, l'émergence d'un « droit de la faillite » du syndicat⁷⁵¹ et en tout cas que « les principales

susceptibles d'être nommées ultérieurement en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires concernés, en vertu de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. » : Recommandation n° 26 du 9 juin 2010, Relative au mandataire ad hoc des articles 29-1-A et 29-1-B de la loi du 10 juillet 1965.

⁷⁴⁶ La procédure relevait jusqu'au 13 mai 2009 du juge des référés. V° sur le changement opéré, M. DE ARAUJO et S. CHOISEZ, « Succession de syndics : le contentieux de l'article 18-2 de la loi de 1965 échappe au juge des référés », *Loyers et copr.* n° 3, mars 2010, alerte 22.

⁷⁴⁷ Au 31 juin 2018, d'après les statistiques proposées par le registre des copropriétés, 243 syndicats sur les 208 137 immatriculés seraient sous administration provisoire. <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/statistiques>.

⁷⁴⁸ En ce sens : Civ. 3^e, 5 oct. 2016, QPC, n° 16-40.228 P : *D. Act.*, 24 oct. 2016, obs. N. LE RUDULIER.

⁷⁴⁹ Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat ; décret n° 95-162 du 15 février 1995.

⁷⁵⁰ J.-M. ROUX, « L'arrêt des poursuites envers le syndicat », *Cahiers des copropriétés en difficulté* n° 4, in *IRC* mars 2016.

⁷⁵¹ FI. TULIER POLGE, « La réforme de l'administration provisoire des copropriétés en difficulté : l'émergence d'un « droit de la faillite » du syndicat », *Loyers et Copr.* n° 10, Octobre 2015, entretien 1.

nouveautés ne seront pas étrangères aux juristes familiaux du droit des entreprises en difficulté »⁷⁵².

193. Critère du dessaisissement. - Cette procédure, par laquelle le syndic est dessaisi de ses fonctions, et dont les premières mises en œuvre ont été jugées « prometteuses » par le législateur⁷⁵³, repose sur un critère assez souple offrant un large pouvoir d'appréciation au juge. Il s'agit soit de l'état « de carence » de l'immeuble, c'est-à-dire son état très dégradé, ou la précarité de son équilibre financier. Il s'agit de deux critères distincts qui peuvent, l'un ou l'autre, permettre l'ouverture de la procédure. Souvent les critères seront cumulatifs, l'absence de trésorerie ayant empêché la conservation de l'immeuble. Mais il se peut également que la dégradation de l'immeuble soit due à des conflits internes entre les copropriétaires qui n'auront pas réussi à s'accorder pour adopter les mesures idoines.

Si l'état de carence de l'immeuble semble plus objectif, l'équilibre financier du syndicat peut être apprécié selon plusieurs critères et par exemple à l'aune des créances en voie de recouvrement et le déséquilibre ponctuel – qui peut contraindre à la nomination du mandataire *ad hoc* – n'aboutira pas nécessairement à la désignation d'un administrateur provisoire. Cette désignation ne sera possible que si le juge constate la situation gravement compromise du syndicat ou l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Le législateur s'est ici gardé de faire référence au critère de cessation des paiements (impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible) connu en droit des procédures collectives et défini à l'article L. 631-1 du Code de commerce comme critère d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire⁷⁵⁴. L'expression semble d'ailleurs se rapprocher davantage, dans l'esprit, de celle employée pour désigner le critère d'ouverture

⁷⁵² S. BENILSI, « Moins de copropriétés dégradées ? », *Deffrénois*, 30/05/2015, n° 10, p. 549.

⁷⁵³ Rapport d'Informations, AN, n° 4401, 25 janvier 2017, déposé par la commission des affaires économiques sur la mise en application des titres Ier et II de la loi n° 2914-366 du 24 mars 2014, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 25 octobre 2016, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rap-info/i4156.asp>.

⁷⁵⁴ Article L. 631-1 C. Com. : « Il est institué une procédure de redressement judiciaire ouverte à tout débiteur mentionné aux articles L. 631-2 ou L. 631-3 qui, dans l'impossibilité de faire face au passif exigible avec son actif disponible, est en cessation des paiements. Le débiteur qui établit que les réserves de crédit ou les moratoires dont il bénéficie de la part de ses créanciers lui permettent de faire face au passif exigible avec son actif disponible n'est pas en cessation des paiements. ».

de la procédure de sauvegarde à l'article L. 620-1 du Code de commerce : « Il est institué une procédure de sauvegarde ouverte sur demande d'un débiteur mentionné à l'article L. 620-2 qui, sans être en cessation des paiements, justifie de difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter ». Toujours est-il que le juge devra quantifier les difficultés rencontrées par le syndicat afin de justifier la désignation ou non de l'administrateur provisoire. Et, peut-être, l'habitude d'utilisation du critère de cessation des paiements et l'utilisation récurrente du terme « redressement »⁷⁵⁵ visant la mission de l'administrateur provisoire invitera le juge à utiliser ce critère⁷⁵⁶ qui ne semble pourtant pas tout à fait être celui visé par le législateur qui laisse la place à des situations moins dégradées.

194. Modalité de saisine du juge. - Cette désignation peut intervenir après saisine du juge selon des critères similaires à celle du mandataire provisoire en cas d'absence de désignation par l'assemblée générale invitée à y procéder. Il est en outre permis au mandataire *ad hoc*, si le syndicat a fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, de saisir le juge afin de faire désigner l'administrateur provisoire. La demande de désignation de l'administrateur provisoire doit être communiquée au procureur de la République⁷⁵⁷. La non-communication de cette demande ne semble cependant pas entraîner de conséquence sur sa validité, pas plus que l'absence de notification, pourtant obligatoire, de la désignation de l'administrateur provisoire aux copropriétaires⁷⁵⁸. Une fois l'administrateur désigné, le mandat du syndic prendra fin de plein droit, sans qu'il n'ait droit à aucune indemnité, ce qui est également une marque de défiance car on ne comprend pas pourquoi le syndic qui aura mené à bien sa mission, faisant face à l'incurie des copropriétaires, et aura saisi le tribunal pour y remédier, serait privé des

⁷⁵⁵ Art. 29-9 et 29-14, L. 10 juill. 1965 ; Art. 62-10 et 62-25, d. 17 mars 1967.

⁷⁵⁶ Un président de TGI a récemment appliqué le critère de la cessation des paiements pour caractériser la situation gravement compromise d'un syndicat : « Vu l'état de cessation de ses paiements de la copropriété, qui ne dispose que d'un actif disponible de 1.024,23 euros alors qu'elle doit faire face à un passif exigible de 16.756,19 euros, et qu'elle enregistre des impayés de charges de copropriété pour 96.288,01 euros » : TGI Bordeaux, ordonnance sur requête n° 17/00511, 22 mai 2017.

⁷⁵⁷ Art. 62-3, d. 17 mars 1967 ; La réitération de la requête n'a en revanche pas besoin de lui être communiquée : Civ. 3^e, 23 janv. 2013, n° 09-13.398 : *Bull. civ.* III, n° 55 ; *D.* 2013, p. 304, obs. Y. ROUQUET.

⁷⁵⁸ Civ. 3^e, 24 sept. 2014, n° 13-20.169 : *Bull. civ.* III, n° 116 ; *D. act.* 15 oct. 2014, obs. C. DREVEAU.

droits acquis au titre de son contrat... Le syndic, sans droit mais non sans devoir, devra enfin transmettre l'ensemble des archives selon les délais ordinaires.

195. Personne pouvant être désignée. - Le juge peut désigner aux fonctions d'administrateur provisoire un administrateur judiciaire mais peut également désigner toute autre personne selon des conditions similaires, mais non identiques, à celle du mandataire *ad hoc*⁷⁵⁹, que ce soit au regard des compétences, assurances et garanties requises ainsi que de l'absence de tout conflit d'intérêt⁷⁶⁰. Le syndic en charge du syndicat ne pourra toutefois jamais être désigné⁷⁶¹, ce qui est une marque de défiance à son égard. Pourtant il est possible que dans un certain nombre d'hypothèses le renforcement judiciaire des pouvoirs du syndic suffirait à permettre le rétablissement de la situation. Une piste de réflexion sur ce sujet pourrait être suivie afin de distinguer la difficulté pouvant être levée de cette manière et les difficultés extraordinaires nécessitant l'intervention d'un tiers. Le législateur a d'ailleurs exploré cette piste en droit des entreprises en difficulté avec la procédure de sauvegarde qui permet au débiteur de conserver ses pouvoirs de gestion sans intervention d'un administrateur⁷⁶² ou avec une intervention limitée à une mission d'assistance mais également avec la possible conservation des pouvoirs du représentant légal de l'entreprise en cas de procédure de redressement. Dans ce cas un administrateur judiciaire accompagne le débiteur et accomplit une mission d'assistance⁷⁶³. En pratique la solution pourrait s'avérer heureuse car les administrateurs judiciaires ne disposent pas des logiciels professionnels des syndics

⁷⁵⁹ Art. 61-1-2 et 61-1-3, d. 17 mars 1967 ; La différence entre les deux porte principalement sur la nature de l'expérience. Le mandataire *ad hoc* doit justifier d'une expérience de « conseil » tandis que l'administrateur doit justifier d'une expérience de « gestion ». L'expérience est également entendue plus restrictivement puisqu'elle doit résulter d'une gestion de copropriété ayant fait l'objet de mesures de police au titre de la sécurité ou de la salubrité sur les parties communes ou inscrites dans les dispositifs prévus aux articles L. 303-1, L. 615-1, L. 741-1 ou L. 741-2 du Code de la construction et de l'habitation ou faisant l'objet d'une procédure d'administration provisoire ; Il faut également noter, comme le relèvent certains auteurs, que la dérogation semble plus largement admise puisqu'il n'est pas ici précisé que le recours à autre qu'un administrateur judiciaire n'est pas « à titre exceptionnel », et n'a pas à être « spécialement motivée », en ce sens, J.-M. ROUX, *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté*, précit., p. 78, n° 243, et J. LAFOND, « La loi ALUR et les copropriétés en difficultés », *Loyers et copr.* mai 2014, hors-série, étude 5, n° 20, p. 46.

⁷⁶⁰ Art. 29-1, L. 10 juill. 1965.

⁷⁶¹ Art. 29-1, I, al. 2, L. 10 juill. 1965.

⁷⁶² V° A. LIENHARD, *Procédures collectives*, Delmas, 7^e éd., 2016, p. 178 et s.

⁷⁶³ Art. L. 631-12, C. com ; Sur cette procédure, v° par ex., A. LIENHARD, précit., p. 434 et s.

ni des réflexes utiles en la matière⁷⁶⁴, les règles applicables étant très différentes de celles du droit des sociétés.

196. Missions de redressement⁷⁶⁵. - La mission de l'administrateur provisoire est de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, celle-ci pouvant aller jusqu'à la division du syndicat emportant dissolution du syndicat initial⁷⁶⁶. Il pourra à cette occasion se faire assister, y compris par l'ancien syndic⁷⁶⁷. Il bénéficiera pour ce faire de toutes les fonctions du syndic, dont le mandat cesse de plein droit, ainsi que des pouvoirs du conseil syndical et de l'assemblée générale que le juge considérera utile de lui confier. L'article 29-1 dispose sur ce point que le juge « confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26⁷⁶⁸, et de certains du conseil syndical ». Il est ajouté que « le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. ». Cette formulation laisse supposer que

⁷⁶⁴ L'administration d'un syndicat n'est en rien celle d'une entreprise. Les enjeux ne sont pas les mêmes, les rapports avec les membres du groupement ne sont pas non plus les mêmes.

⁷⁶⁵ V° pour une étude complète sur la mission de l'administrateur provisoire, J.-M. ROUX, *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté*, précit., p. 105 et s.

⁷⁶⁶ Art. 29-8, loi de 1965 ; V° sur les compétences de l'administrateur provisoire : J.-M. ROUX, « Syndicat en difficulté : l'administrateur provisoire et les pouvoirs de l'assemblée générale », *Rev. loyers*, n° 957, 1^{er} mai 2015.

⁷⁶⁷ En ce sens : Civ. 3^e, 9 novembre 2017, n° 15-10.807 : *BJE* mars 2018, p. 112, obs. J.-M. ROUX. L'assistance par l'ancien syndic est un palliatif à son dessaisissement mais ne lui permettra que de réaliser des missions ponctuelles telles que la tenue de la comptabilité et encore de manière limitée car l'assistance n'est pas la délégation. Il semble ainsi peu probable que le juge puisse déléguer les fonctions « essentielles » du syndic telle que l'administrateur courante, la gestion des assemblées et conseil syndicaux, etc.

⁷⁶⁸ Il est néanmoins possible à l'administrateur provisoire de déroger à cette règle sur saisine du juge. Par exemple, l'article 29-9 de la loi de 1965 dispose que « sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si le rétablissement financier de la copropriété le nécessite, le juge peut l'autoriser à modifier le règlement de copropriété afin de tenir compte de travaux concourant au redressement de la copropriété, notamment d'individualisation du chauffage, et modifiant la répartition des charges. Dans le cas de travaux d'individualisation du chauffage, le juge autorise par la même décision la réalisation de ces travaux. ». Le même article dispose également que « sur saisine motivée de l'administrateur provisoire et si leurs coûts d'entretien, de gestion ou de remise à niveau compromettent de façon irrémédiable l'équilibre financier du syndicat de copropriétaires, le juge peut autoriser l'administrateur provisoire à céder à titre gracieux à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat les parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique et modifier en conséquence le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. ».

l'administrateur devrait en principe disposer de certaines prérogatives de l'assemblée générale⁷⁶⁹ et du conseil syndical. Elle ne précise pas lesquelles seraient essentielles à la réalisation de sa mission. On peut supposer que le pouvoir d'engager des travaux d'entretien, courant ou non, de contracter ou de résilier des contrats pourraient faire partie des pouvoirs essentiels pour mener à bien sa mission⁷⁷⁰. Notons également que l'administrateur provisoire préside l'assemblée ce qui est normalement une prérogative appartenant strictement aux copropriétaires et qui est strictement interdite au syndic⁷⁷¹. Durant sa mission, dont la durée est fixée par le juge et ne peut-être inférieure à douze mois, l'administrateur provisoire devra rendre un rapport intermédiaire, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission présentant les mesures nécessaires au redressement du syndicat à moins qu'il n'ait été désigné pour liquider les dettes du syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat dans une procédure rappelant la procédure de liquidation.

197. Fin de mission et désignation d'un nouveau syndic. - Au terme de sa mission, sauf en cas de dissolution du syndicat, un syndic sera de nouveau désigné et l'administrateur provisoire ne pourra pas prétendre à cette fonction durant un délai de 5 ans. Il n'est pas fait de précision sur les modalités de nomination du syndic succédant à l'administrateur provisoire. Les articles 62-12 et 62-15 du décret de 1967 indiquent simplement, et incidemment, que le syndic est « désigné »⁷⁷². Or ce terme recouvre aussi bien la désignation par l'assemblée générale que la désignation par le règlement de copropriété ou par le président du tribunal de grande instance. Néanmoins, l'administrateur provisoire

⁷⁶⁹ Une décision récente n'a cependant conféré aucun pouvoir de l'assemblée générale ou du conseil syndical à l'administrateur provisoire : TGI Bordeaux, ordonnance sur requête n° 17/00511, 22 mai 2017.

⁷⁷⁰ Un arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a rendu sur ce sujet une décision très intéressante : Un administrateur provisoire désigné avait le pouvoir d'exercer tous les actes de l'assemblée générale après consultation du conseil syndical. À défaut de conseil, cet administrateur en a désigné les membres. Ayant été doté des pouvoirs de l'assemblée, sauf pour les décisions relevant de l'article 26, cette procédure ne semblait pas contestable. La Cour en a pourtant jugé différemment, non sans pertinence : l'administrateur ne pouvait exercer son pouvoir sans avoir consulté préalablement le conseil. Sans conseil, pas de désignation du conseil. Il fallait saisir le juge à l'effet soit de désigner les membres du conseil syndical, soit de constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical : CA Aix-en-Provence, 20 mars 2017, n° 17/17425.

⁷⁷¹ Art. 22, loi de 1965.

⁷⁷² Art. 62-12, d. 17 mars 1967 : « Le syndic désigné informe les copropriétaires » ; Art. 62-15, d. 17 mars 1967 : « Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. ».

pouvant être investi de tous les pouvoirs de l'assemblée⁷⁷³, il paraîtrait logique de ne pas assujettir la désignation du nouveau syndic par le vote de l'assemblée générale qui pourrait ne plus en avoir le pouvoir. La désignation du syndic se fera donc en fonction des pouvoirs donnés à l'administrateur provisoire par le juge et si ce dernier n'a pas reçu le pouvoir de désigner le syndic, alors l'assemblée générale devra être réunie par lui pour désigner le nouveau syndic qui aura alors la charge de mettre en œuvre le plan d'apurement homologué par le juge⁷⁷⁴.

198. Conclusion du chapitre. - Le syndic ne peut-être en principe désigné que par l'assemblée générale. Celle-ci représente alors le syndicat de copropriétaires et exerce ce choix en son nom. Le syndic est désigné dans l'intérêt des membres du groupement. Les modalités de la désignation sont ainsi strictement encadrées, par les règles de majorité, la potentielle obligation de mise en concurrence, toutefois incohérente, devant permettre la protection de l'intérêt collectif des membres. Le cumul de ces règles, parfois approximatives, semble toutefois nuire à leur mise en œuvre. Par ailleurs, dans certaines situations où le syndicat est dépourvu de syndic ou se trouve en difficulté financière, des procédures dérogatoires permettent la désignation d'un syndic par l'assemblée générale ou la désignation d'un représentant provisoire – syndic ou administrateur - par le juge. Cette situation n'empêche cependant pas de disqualifier la relation contractuelle existant en principe entre le syndic et le syndicat. En effet, cette situation est exceptionnelle et doit permettre de répondre à une situation de crise révélant un dysfonctionnement du syndicat. Il s'agit simplement d'une règle dérogatoire qui permet d'assurer la sauvegarde de l'intérêt du groupement et la prise en considération de la finalité sociale de la propriété immobilière.

199. Conclusion du titre. – Les conditions d'accès aux fonctions de syndic, qu'il s'agisse des conditions légales, de compétences ou de capacité, ou des conditions de la désignation, par l'assemblée ou le juge, participent tout autant à finaliser les fonctions du syndic qu'à répondre aux finalités imposées par les actes du syndicat et par la loi. À ces fins, il apparaît que les conditions légales sont à renforcer, particulièrement en matière de formation initiale et continue qui reste à ce jour insuffisante, de garantie et d'assurance,

⁷⁷³ Art. 29-1, L. 10 juill. 1965 et Art. 62-7, d. 17 mars 1967.

⁷⁷⁴ Art. 29-5, L. 10 juill. 1965.

particulièrement à l'égard du conseil syndical bénévole qui n'atteste d'aucun gage de réussite pour la réalisation des intérêts du syndicat de copropriétaires. Il apparaît également à l'étude des conditions de désignation que la procédure de mise en concurrence obligatoire présente des vices rédhibitoires et mériterait d'être supprimée alors que les procédures alternatives de désignation judiciaire d'un représentant du syndicat devraient être simplifiées afin de permettre plus aisément au syndicat de n'en jamais être dépourvu.

CONCLUSION DE LA PREMIÈRE PARTIE

200. Au terme de cette première étude, il apparaît que l'institution du syndicat de copropriétaires résulte de la volonté des propriétaires d'appréhender collectivement un bien par une division particulière de la propriété en parties divisées et indivises. Cet ensemble est réparti au sein d'un lot, bien unique ne pouvant toutefois être qualifié d'unitaire. L'ensemble de la structure est régi selon les actes conventionnels que sont l'état descriptif de division et le règlement de copropriété qui définissent et organisent la propriété collective et son administration. La place du syndic au sein du syndicat, groupement des copropriétaires, est bien celle du représentant légal d'une personne morale de droit privé, instituée par la volonté d'une pluralité de personnes de s'approprier un immeuble divisé par lots et de se placer sous l'application du statut prévu par la loi de 1965. Par suite, la relation qui unit le syndic au syndicat peut être qualifiée de contractuelle, malgré le fort encadrement dont fait l'objet sa désignation et les difficultés d'articulation des textes qui en résultent, dotant le syndicat d'un intérêt propre que le syndic doit poursuivre. L'encadrement légal et contractuel définit ainsi les finalités des fonctions du syndic qui doit prendre en compte les intérêts collectifs des membres du syndicat à titre principal mais également, parfois l'intérêt particulier des copropriétaires. Par effet de la Loi les fonctions du syndicat sont également finalisées à la poursuite de l'intérêt de tiers au groupement, particulièrement de celui des occupants. L'ensemble forme à notre sens l'intérêt propre du syndicat des copropriétaires dans lequel le syndic doit agir.

Les conditions d'accès à la fonction de syndic finalisent également l'exercice des fonctions en ce qu'elles définissent ou précisent l'intérêt poursuivi par la protection qu'elles assurent. Ainsi l'obligation de compétence professionnelle, de garantie, d'assurance et l'exigence de moralité tout comme la procédure de désignation contractuelle ou judiciaire confirme la nature de la représentation du syndicat par le syndic et le sens de son action dans l'intérêt propre, réunissant intérêt collectif des membres et intérêt de certains tiers jugés dignes de protection par le législateur.

L'étude des finalités était donc déterminante en ce qu'elles définissent l'étendue des fonctions du syndic, et leur nature, dont l'exercice oscille entre liberté et contrainte.

DEUXIÈME PARTIE : L'EXERCICE DES FONCTIONS DE SYNDIC : ENTRE LIBERTÉ ET CONTRAINTE

201. Le syndic exerce des fonctions qui peuvent apparaître variables ou éparses. Selon les situations son rôle paraît être plus ou moins important et son action plus ou moins libre et déterminante. Cette diversité peut cependant être organisée autour de trois grandes notions du droit privé : pouvoir, obligation et devoir. L'analyse systématique des fonctions du syndic permettra de préciser cette répartition.

202. Certaines fonctions du syndic peuvent être définies comme des pouvoirs, dont le terme est explicitement employé par le législateur à de nombreuses reprises pour qualifier les prérogatives du syndicat⁷⁷⁵, qui peuvent être déléguées, par effet de la loi au syndic⁷⁷⁶, à l'assemblée générale⁷⁷⁷ ou au conseil syndical⁷⁷⁸. Le terme de pouvoir est par ailleurs expressément employé par la loi à l'article 18 : « Seul responsable (le syndic) de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée ».

Tout pouvoir peut-être décomposé entre les prérogatives de son titulaire et les charges qui s'imposent à lui⁷⁷⁹. Ces charges peuvent être appelées « devoirs » et ne doivent pas être confondues avec les « devoirs » de conseil ou d'information. Ici, le devoir est une composante même du pouvoir dont il ne peut être dissocié : « le titulaire d'un pouvoir ne peut user de ce pouvoir que dans l'intérêt de la personne pour le compte de qui il agit »⁷⁸⁰. Le pouvoir est ainsi à la fois une faculté d'agir mais également une contrainte à agir dans l'intérêt représenté, tel que nous avons pu le définir précédemment.

⁷⁷⁵ V° par exemple : Art. 9 et 24-7, L. 10 juill. 1965.

⁷⁷⁶ Art. 18 I, L. 10 juill. 1965.

⁷⁷⁷ Art. 7 et 21, d. 17 mars 1967.

⁷⁷⁸ Art. 21, L. 10 juill. 1965.

⁷⁷⁹ En ce sens, P. ROUBIER, « Les prérogatives juridiques », *AJD*, 1960, p. 128.

⁷⁸⁰ ROUBIER, *Droits subjectifs et situations juridiques*, Dalloz, 1963, p. 19.

Le syndic agit alors en qualité de représentant du syndicat, lui-même titulaire des pouvoirs créés, par effet de la loi⁷⁸¹, dans l'intérêt collectif des copropriétaires pour lequel il est constitué. Le syndic bénéficie ainsi d'une subdélégation des pouvoirs du syndicat, par effet du mandat, qu'il représente et qui sont la transposition de prérogatives relatives à un droit subjectif dont il opère la dissociation : le droit de propriété des copropriétaires sur les parties communes. Par ce pouvoir, qui « est la prérogative qui permet à son titulaire d'exprimer un intérêt au moins partiellement distinct du sien par l'émission d'actes juridiques unilatéraux contraignants pour autrui »⁷⁸², le syndic va agir et son action va lier les membres du syndicat de copropriétaires⁷⁸³. C'est l'exercice des pouvoirs qui lui sont légalement ou conventionnellement dévolus *ab initio*. Nous les nommerons pouvoirs propres. Il peut les exercer librement du fait de la véritable représentation qui s'opère mais toujours dans l'intérêt de celui qu'il représente. Il peut également se voir contraint dans l'exercice de ses pouvoirs propres par la nécessité de recueillir un avis ou une autorisation préalable. Certains pouvoirs que le syndic pourra exercer ne lui sont pas délégués par les actes constitutifs du syndicat ou par la loi mais par des décisions spéciales des autres titulaires du pouvoir. Il sera alors titulaire de pouvoirs spécialement et conventionnellement délégués.

203. D'autres fonctions sont des obligations. Dans ce cas il n'a plus de pouvoir d'initiative ou de représentation. Le syndic est l'exécutant de ses obligations contractuelles résultant des dispositions légales transcrites dans son contrat de mandat. Et si toutes sont

⁷⁸¹ Il est depuis plusieurs décennies relevé que la source du pouvoir du syndic réside dans la loi. V° par ex. M.-C. VERDIÉ, *Les pouvoirs du syndic dans l'immeuble en copropriété*, thèse, 1975, Toulouse : « La source efficiente des pouvoirs du syndic réside bien dans la loi ». Cette présentation n'est pas inexacte dans la mesure où la loi organise le fonctionnement du syndicat mais occulte une autre réalité : la finalisation des droits des copropriétaires transférés au syndicat puis la délégation de ces pouvoirs au syndic de copropriété, le tout s'opérant sans contrariété avec la loi, mais dans un cadre contractuel, V° pour une telle approche en droit des sociétés : N. FERRIER, *La délégation de pouvoir, technique d'organisation de l'entreprise*, thèse, Litec, 2005, n° 72 et s. ; Fl. DEBOISSY, *précit.*, n° 42 et s.

⁷⁸² E. GAILLARD, *Le pouvoir en droit privé*, thèse, Economica, 1985, p. 222.

⁷⁸³ En ce sens, E. GAILLARD, thèse, *précit.*, p. 138 et 139 : « On a en effet souvent insisté, à propos du droit de propriété notamment, sur cet aspect du droit subjectif qui donne à son titulaire la liberté d'agir à sa guise, de décider ce qui est son propre intérêt. Le pouvoir confère également le droit de décider mais, à la différence du titulaire du droit subjectif qui décide pour lui-même, le titulaire du pouvoir est celui qui décide pour autrui. Pour reprendre une formule savante mais qui rend très exactement compte de l'idée, le droit subjectif est *autonomie*, le pouvoir, *hétéronomie*. On ne fera que développer cette idée en montrant que la puissance que confère le pouvoir se décompose en deux avantages, du reste indissociablement liés, qui sont le droit d'exprimer un intérêt et le droit d'édicter une norme ».

déterminées par la loi, il n'en demeure que le syndic est un mandataire, et qu'ainsi certaines peuvent être aménagées, ce qui permet de retenir la qualification d'obligations, au sens contractuel du terme. Dans ce cas le syndic agit comme un simple prestataire de service – comptable, archiviste, etc. – accomplissant des actes matériels en dehors de toute forme de représentation, sans initiative et sans accomplissement d'acte juridique pour le compte du syndicat. Ces obligations sont les accessoires du pouvoir de représentation, qui constitue la prestation principale du contrat de mandat du syndic. Contrairement à la présentation ordinaire le syndic n'a donc pas d'obligation d'exécuter les décisions de l'assemblée générale. Dans ce cas il exerce un pouvoir propre autorisé ou un pouvoir propre spécialement délégué. L'analyse permettra de bien différencier les deux situations.

204. Enfin, du contrat de mandat et de l'exercice des pouvoirs et des obligations qui en découlent, résultent des devoirs qui définissent non le sens mais la manière dont il doit remplir ses fonctions.

205. Cette distinction entre les différentes fonctions du syndic qui s'expriment en pouvoirs, obligations et devoirs est particulièrement importante afin d'étudier l'exercice des fonctions du syndic et d'analyser ensuite la responsabilité, qui en découle. Et, s'il a pu être écrit qu'« aucune disposition légale expresse, aucun principe général susceptible d'en être induit n'octroie au représentant de la personne morale des pouvoirs exclusifs » ou encore qu'« aucun domaine réservé ne paraît devoir lui être reconnu »⁷⁸⁴, l'analyse montrera qu'il s'agit d'une erreur. Le syndic dispose bien de pouvoirs propres lui permettant un libre exercice de ses fonctions (titre 1) afin de préserver l'objet du syndicat et de poursuivre l'intérêt collectif de ses membres, à côté desquels coexistent des pouvoirs dont l'exercice est contraint (titre 2) permettant aux autres titulaires de pouvoirs de défendre les intérêts du syndicat et de préserver certains intérêts individuels.

⁷⁸⁴ Ch. ATIAS, Rep. droit imm., Dalloz, V^o Copropriété des immeubles bâtis, n^o 611 ; V^o également Fr. TERRÉ et Ph. SIMLER, *Les biens*, Dalloz, 9^e éd., 2014, p. 609, n^o 695, ces auteurs reconnaissent pourtant que « si le syndic apparaît, à la lecture des textes, comme l'organe d'exécution de l'assemblée générale, ses attributions sont en fait et même en droit, plus nombreuses, plus variées et, en pratique, plus importantes ».

TITRE I. LE LIBRE EXERCICE DES FONCTIONS

206. Les pouvoirs du syndic font l'objet d'un fort encadrement par des dispositions légales et contractuelles qui finalisent ses fonctions à la réalisation de l'intérêt du syndicat de copropriétaires. Cette finalité ne réduit pourtant pas sa liberté d'action à un champ étroit mais au contraire lui donne une large part d'initiative dans de multiples domaines. Le syndic a ainsi le pouvoir d'assurer l'administration courante, et nous verrons que celui-ci est bien moins restreint qu'il n'est habituellement présenté (chapitre I). Le syndic est également doté d'un pouvoir, plus vaste encore, de représentation générale, civile et judiciaire, du syndicat (chapitre II).

Chapitre I. Les pouvoirs d'administration du syndicat

207. Les pouvoirs propres du syndic en matière d'administration du syndicat sont articulés autour de deux principales fonctions : celle de la réalisation de l'objet du syndicat (section I) avec des limites, parfois troubles, tenant à celles de la propriété collective et de la propriété individuelle mais qui peuvent être distinguées selon la finalité propre du groupement et la finalité du droit de propriété individuelle, et celle de la mise en œuvre du fonctionnement du groupement qui en est le corollaire (section II).

Section I. La réalisation de l'objet du syndicat

208. La réalisation de l'objet du syndicat ne relève pas uniquement du bâti. Il ne s'agit pas simplement d'assurer le ménage de l'immeuble ou de s'assurer de l'étanchéité de la toiture. Les pouvoirs du syndic ne sont pas cantonnés au simple entretien de l'immeuble bien qu'ils en constituent une partie (II). Ils dépassent au contraire largement ce rôle auquel il est parfois, dans les esprits, réduit, puisqu'il assure également la protection de la destination de l'immeuble (I).

I. Le pouvoir de faire respecter la destination de l'immeuble

209. **Pouvoir de police restreint.** - Certains auteurs ne voient dans l'action du syndic de faire respecter le règlement de copropriété qu'une mission d'exécution⁷⁸⁵. Sans doute parce qu'il a le devoir, imposée par l'article 18, d'agir en ce sens⁷⁸⁶. Pourtant, cela n'empêche pas que cette prérogative lui est dévolue et qu'en ce sens il est titulaire d'un pouvoir propre. Plus exactement, il est titulaire d'un pouvoir délégué, puisqu'il représente le syndicat, et l'exerce de sa propre initiative pour faire respecter le règlement de copropriété par délégation de la loi et par l'aménagement contractuel de ces dispositions.

⁷⁸⁵ En ce sens, G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, LexisNexis, 6^e éd., p. 56.

⁷⁸⁶ Art. 18, loi de 1965 : « (...) le syndic est chargé (...) : d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété » ; En ce sens : Civ. 1^{re}, 3 mars 1953 : *D.* 1953. 320.

Cette observation vaut également pour tous les pouvoirs détenus par les autres organes, chacun bénéficiant des pouvoirs délégués du syndicat qu'il met en œuvre. Par ailleurs, si le syndic a le pouvoir de faire respecter le règlement de copropriété, il en a aussi le devoir, ce qui n'est pas contradictoire. En effet, l'exercice du pouvoir emporte toujours avec lui un devoir⁷⁸⁷, celui-ci devant s'exercer dans un intérêt défini, finalisé, qui est ici celui du respect de la norme légale et contractuelle, comme défini précédemment. La jurisprudence a d'ailleurs pu rappeler que c'est pour le syndic une mission essentielle d'agir afin de faire appliquer le règlement de copropriété⁷⁸⁸, c'est-à-dire, en particulier, de s'assurer que la destination de l'immeuble et l'affectation donnée aux parties privatives est respectée ou encore que la jouissance des parties communes ne soit pas troublée. Pour ce faire le syndic a un pouvoir d'initiative – ce qui démontre qu'il n'est pas un simple exécutant - et doit préciser les termes du règlement de copropriété, pour les mettre en œuvre, comme par exemple en interdisant le stationnement de véhicules dans une cour non destinée à cet effet⁷⁸⁹. Il pourra par suite saisir les services de police afin de les faire évacuer. Il pourra également saisir le juge d'une procédure en référé afin de faire cesser le trouble.

Le syndic ne dispose en revanche pas des pouvoirs de poursuivre sa démarche par l'introduction d'une action en justice au fond ou d'actions emportant modification du bâti telles que la pose de bornes scellées dans le sol d'une cour commune où le règlement de copropriété interdisait le stationnement⁷⁹⁰. Il devra, à chaque fois qu'il n'aura pu résoudre par la mise en œuvre de ses propres pouvoirs, référer des infractions au règlement de copropriété à l'assemblée générale. On a pu lire à ce sujet qu'il ne pouvait « se faire justice lui-même »⁷⁹¹. Mais il y a là une confusion car le syndic n'agit pas pour lui-même mais par effet d'un mandat de représentation, dans l'intérêt exclusif d'autrui : le syndicat de copropriétaires. Il peut donc faire justice au syndicat, et non à lui-même, de sa propre

⁷⁸⁷ V° en ce sens, G. CORNU, préface de la thèse d'E. GAILLARD, précité, p. 4 : « Pour le juge, il n'est point de pouvoir sans devoir. Au-delà de la distinction de ce qu'il a obligation de faire ou faculté d'apprécier, il y a toujours, au creux de ce qu'il peut, le sceau de ce qu'il doit, un devoir gardien - comme une âme - de l'exercice du pouvoir. Tous les pouvoirs sont, à double face, des pouvoirs-devoirs » et plus généralement la thèse d'E. GAILLARD, *précit.*

⁷⁸⁸ CA Paris, 16 sept. 2004, Ch. 23, s. B, n° 03/21137.

⁷⁸⁹ CA Paris, Ch. 8 s. A, 2 Février 1993 : *JurisData* n° 1993-020551.

⁷⁹⁰ CA Paris, 28 nov. 2001, Ch. 14, S. A, n° 2001/13060 : *JurisData* n° 2001-160271 ; CA Paris, 12 mai 1987 : *D.* 1987, inf. rap. p. 141.

⁷⁹¹ G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, LexisNexis, 6^e éd. p. 56.

initiative, ses pouvoirs trouvant une limite dans ceux détenus par l'assemblée générale des copropriétaires⁷⁹². C'est la conséquence de la répartition légales et conventionnelles des pouvoirs entre ses différents titulaires au sein du groupement. Le syndic aura cependant le pouvoir de saisir le syndicat de copropriétaires de la question par la convocation de l'assemblée générale en vue de voter la décision nécessaire pour faire cesser l'atteinte.

210. Quelques pouvoirs renforcés. - Dans certaines hypothèses le syndic dispose de pouvoirs renforcés lui permettant non seulement d'enjoindre la cessation de l'infraction à la destination de l'immeuble mais également de mettre tout en œuvre pour y mettre fin de sa propre initiative. Il pourra par exemple faire enlever du matériel entreposé irrégulièrement dans les parties communes⁷⁹³. Il pourra également agir de sa propre initiative, sans aucune autorisation de l'assemblée générale, pour faire cesser les travaux affectant les parties communes entrepris par un copropriétaire. Dans ce cas le syndic peut mettre en demeure le copropriétaire de cesser immédiatement les travaux ainsi que de remettre en état les lieux. Il pourra même⁷⁹⁴, à défaut d'obtempération saisir de sa propre initiative le juge des référés⁷⁹⁵.

211. Limite du pouvoir de police. - Le règlement de copropriété limite le pouvoir d'action du syndic de copropriété. En effet, bien que certaines dispositions puissent être irrégulières, le syndic n'a pas de pouvoir pour en écarter l'application. Il n'aura que le pouvoir d'interroger l'assemblée générale sur l'irrégularité des clauses qui a seule le pouvoir de décider la modification de celles-ci⁷⁹⁶.

⁷⁹² Art. 55, d. 17 mars 1967 : « Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale. » ; CA Paris, 27 fév. 1985 : *RDI* 1985, p. 189, obs. Cl. GIVERDON.

⁷⁹³ CA Rennes ch. 4, 21 janv. 1993 : *JurisData* n° 1993-043648.

⁷⁹⁴ V° en ce sens, P. CAPOULADE, Cl. GIVERDON et Fr. GIVORD, *La copropriété*, Dalloz action, 2012, p. 1127, n° 1127.

⁷⁹⁵ V° sur les pouvoirs du syndic d'agir en justice au nom du syndicat de copropriétaires les § 289 et s. et 316 et s.

⁷⁹⁶ CA Paris, 10 oct. 2000, n° 1998/08621 : *JurisData* n° 2000-126100.

Le syndic est également limité, de manière générale, dans son pouvoir de police par les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires. Un exemple, assez classique, est celui des agissements d'un occupant qui crée un trouble anormal de voisinage. Dans cette situation qui révèle un conflit privé entre les occupants de l'immeuble le syndic n'a en principe pas vocation à intervenir, à moins que le trouble ne soit collectif⁷⁹⁷. Son pouvoir sera néanmoins élargi par l'application d'une clause du règlement, lorsqu'elle existe, rappelant que la jouissance de l'immeuble doit être paisible⁷⁹⁸ ou par l'application générale de la loi fixant le rôle du syndic à faire respecter la destination de l'immeuble – si le trouble est tel qu'il y porte atteinte. Le rôle du syndic sera alors de mettre en demeure le propriétaire du lot – ni le syndicat ni le syndic n'a de rapport de droit avec le locataire – afin qu'il cesse ou fasse cesser le trouble. À défaut d'action du propriétaire, le syndic pourra demander à l'assemblée générale l'autorisation d'agir⁷⁹⁹ afin d'agir contre le propriétaire du lot⁸⁰⁰ ou même directement contre le locataire, en se substituant au propriétaire en engageant une action oblique⁸⁰¹, si tant est que les preuves suffisantes du trouble aient été réunies.

⁷⁹⁷ V° sur la possibilité, pour le syndicat, d'agir sur le fondement des inconvénients anormaux de voisinage : H. PÉRINET-MARQUET, « Les meublés touristiques dans les immeubles en copropriété - évolutions jurisprudentielles récentes », *JCP N*, n° 26, 30 Juin 2017, 1216 ; V° également V. ZALEWSKI-SICARD, « Un pour tous, tous contre un : le trouble anormal du voisinage au sein de la copropriété », *Rev. loyers*, juin 2017, n° 978, p. 298 ; V° pour une étude sur la question des troubles de voisinage : Fr. BERENGER, *Guide des troubles de voisinage*, Edilaix, coll. Point de Droit, 3^e éd., 2017.

⁷⁹⁸ Exemple de clause, issue d'un règlement de copropriété ancien, rédigé par M. BARADAT, d'un immeuble bourgeois, cours G. CLEMENCEAU à BORDEAUX : « Chaque copropriétaire devra veiller à ne rien faire ou laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue du bâtiment ou troubler la jouissance des voisins, par les bruits, radiations, émanations, parasites et odeurs quelconques. Les bruits créés par les réunions ou les appareils sonores (radio, télévision, chaîne hi-fi, home cinéma, etc...) sont formellement interdits sur le mode abusif entre 22 heures et 6 heures. Les moteurs ne seront tolérés qu'autant qu'ils seront électriques et antiparasités. De plus toutes les précautions devront être prises pour éviter les vibrations. (...) L'élevage des volailles, les perroquets et autres oiseaux criards, et les tourterelles sont strictement interdits ».

⁷⁹⁹ La Cour de cassation a dans un récent arrêt rappelé que le syndicat peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement d'un trouble anormal du voisinage : Civ. 3^e, 11 mai 2017, n° 16-14.339 : *Jurisdata* 2017-008883 ; *Loyers et copr.*, juin 2017, p. 29, note Ch. COUTANT LAPALUS et A. LEBATTEUX ; *LEDIU* juill. 2017, n°7, p. 1, obs. G. GIL ; La Cour a aussi précisé dans cet arrêt que l'action pouvait être dirigée contre le copropriétaire actuel du lot, qui est responsable de plein droit des troubles, quand bien même celui-ci n'était pas à l'origine des désordres.

⁸⁰⁰ La Cour de cassation a récemment précisé que le syndicat de copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement du trouble anormal de voisinage : Civ. 3^e, 11 mai 2017, n° 16-14.339 : *précit.*

⁸⁰¹ Civ. 3^e, 20 déc. 1994, n° 92-19.490 : *Bull civ.* III, n° 225 ; *D.* 1997, p. 245, obs. P. CAPOULADE ; *AJDI* 1995, p. 315, obs. P. GUITARD ; *CA Caen*, 21 nov. 2013, n° 11/03391 : *Loyers et copr.* mars 2014, p. 34 ; *CA Versailles*, 8 avr. 2014 : *Loyers et copr.* oct. 2014, p. 38 ; pour une espèce où sont assignés le copropriétaire-bailleur et le preneur à bail pour trouble olfactif au titre du non-respect du règlement de copropriété : Civ. 3^e,

Dans cette dernière hypothèse il est possible de constater l'imbrication des pouvoirs des différents organes, ceux du syndicat et de l'assemblée générale, pour mener une seule et même action pouvant aboutir à la substitution du copropriétaire défaillant par le syndicat de copropriétaires, représenté par le syndic, autorisé par l'assemblée générale. Le syndicat est une technique légale et conventionnelle d'organisation des pouvoirs. Néanmoins, il faut préciser que l'action en justice introduite sans autorisation peut être régularisée par l'assemblée générale⁸⁰² et qu'ainsi le syndic, bien qu'assujéti à l'autorisation préalable de l'assemblée puisse faire preuve, à ses risques, d'initiative.

212. Pouvoir et devoir d'agir. - Si le syndic ne s'exécute pas et n'utilise pas des pouvoirs qui lui sont conférés, tout copropriétaire pourra alors demander la désignation d'un administrateur provisoire habilité à intervenir au lieu et place du syndic défaillant⁸⁰³. Celui-ci est alors déchu de son pouvoir propre, ce qui indique bien le caractère du pouvoir du syndic qui lui permet d'agir mais également l'y oblige, faute de quoi dans certaines hypothèses comme celles-ci, d'autres pourront s'y substituer et sa responsabilité pourrait en outre être engagée.

Les fonctions du syndic en matière de « police » révèlent assez clairement que le syndic n'est pas un simple agent d'exécution mais bien un titulaire de pouvoirs délégués, agissant de sa propre initiative dans un but finalisé. Il possède un pouvoir d'initiative et d'action qui lui permettra de prendre des actes juridiques unilatéraux contraignants pour autrui. Cette situation est également très explicite dans l'exercice des fonctions de sauvegarde et de la maintenance de l'immeuble, qui forment l'objet du syndicat de copropriétaires.

27 avr. 2017, n° 15-24.031 : *Loyers et copr.*, juin 2017, p. 29, note Ch. COUTANT LAPALUS et A. LEBATTEUX.

⁸⁰² L'article 121 du CPCiv. dispose en effet que : « Dans les cas où elle (la validité de l'acte) est susceptible d'être couverte, la nullité ne sera pas prononcée si sa cause a disparu au moment où le juge statue. » ; En ce sens : Civ. 3^e, 7 nov. 1984 : *D.* 1986. 10, note H. SOULEAU ; Civ. 3^e, 4 nov. 2009, n° 07-17.618 : *Bull. civ.* III, n° 241 ; *Loyers et copr.* 2010. Comm. 23, note G. VIGNERON ; *AJDI* 2010. 475, note D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 11 mai 2000, n° 98-17.179 : *Bull. civ.* III, n° 102 ; *RDI* 2000, p. 395, obs. Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 16 sept. 2015, n° 14-16.106 : *Bull. civ.* III, n° 127 ; *D. Act.* 6 oct. 2015, obs. N. LE RUDULIER.

⁸⁰³ Art. 49, d. 17 mars 1967 : « Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du présent décret, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété. » ; Pour une application : Civ. 3^e, 29 mai 2002, n° 00-17.296 : *précit.*

II. La sauvegarde et la maintenance de l'immeuble

213. Les prérogatives du syndic s'exercent tout particulièrement en matière d'entretien de l'immeuble. Le syndic est ainsi principalement en charge de réaliser l'objet du syndicat : entretenir et conserver l'immeuble et donc poursuivre l'intérêt collectif de ses membres puisqu'il va leur permettre de jouir de leur propriété privée. Nous avons exprimé la limite à ce pouvoir par la destination de l'immeuble qui doit guider son action. Cet entretien s'entend cependant de manière restrictive et concerne spécialement la sauvegarde (A), qui suppose une situation d'urgence, et la maintenance (B) de l'immeuble, missions pour lesquelles le syndic est titulaire de véritables pouvoirs et dont la limite paraît discutable.

A. Le pouvoir de sauvegarder les intérêts du groupement

214. La sauvegarde de l'immeuble, et donc des intérêts des membres du syndicat, suppose de pouvoir prendre rapidement, si ce n'est immédiatement les mesures qui s'imposent. C'est au syndic que le législateur a confié cette mission et les pouvoirs nécessaires pour l'accomplir (1). C'est également au syndic, bien que cette qualification mérite d'être discutée, que le législateur donne le pouvoir d'assurer l'immeuble (2), corollaire de sa sauvegarde et plus exactement de la protection des intérêts des copropriétaires en cas de dommage.

1. Les pouvoirs du syndic en cas d'urgence

215. Pouvoir d'engager des travaux d'urgence. - L'article 18 confère au syndic le pouvoir « de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ». Cette mission trouve sa meilleure illustration dans la préservation du « clos et du couvert ». Il s'agit d'un pouvoir propre, explicitement défini comme tel par le législateur. Le pouvoir du syndic est important en la matière puisqu'il a été retenu, dans une ancienne jurisprudence de la Cour de cassation que le syndic pouvait faire exécuter les travaux reconnus par les juges comme indispensables à la conservation de

l'immeuble, nonobstant les décisions contraires de l'assemblée générale⁸⁰⁴, quelque soit le montant de ces travaux. Il pourrait même faire effectuer des travaux dans les parties privatives dès lors qu'il sauvegarde, ce faisant, l'immeuble. L'intérêt collectif supplante l'intérêt individuel parce qu'il en permet la sauvegarde. Cette situation caractérise le pouvoir propre du syndic contre lequel même l'assemblée générale ne peut aller, et cette faculté démontre parfaitement que ces organes ne sont pas concurrents mais chacun détenteur de pouvoirs finalisés complémentaires permettant l'administration du syndicat. Le conflit entre les organes est ici régulé par l'intérêt collectif des membres.

Pour permettre la réalisation de ces travaux, il pourra également, de sa propre initiative, après avis du conseil syndical, s'il en existe un, demander le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux. Cette précision est doublement importante puisqu'elle confère au syndic un pouvoir supplémentaire : celui d'appeler des fonds non votés, mais subordonne l'exercice de ce pouvoir à la consultation préalable du conseil syndical⁸⁰⁵. Cette consultation ne semble cependant pas contraignante pour le syndic puisque le conseil n'a ici que le pouvoir de donner un « avis ». Il devra par ailleurs informer immédiatement les copropriétaires et rendre compte de l'action menée auprès de l'assemblée générale, qu'il doit immédiatement convoquer, afin de ratifier l'exécution des travaux⁸⁰⁶. Le syndic pourra pour ce faire s'affranchir du délai de convocation de 21 jours⁸⁰⁷. Il devra également, si l'assemblée générale a fixé un montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire, y procéder⁸⁰⁸, bien que cette contrainte en la matière paraisse dénuée d'utilité puisqu'elle va ralentir l'action du syndic et donc l'empêcher d'agir rapidement dans l'intérêt du syndicat.

Ce n'est qu'après ratification des travaux et vote du financement par l'assemblée générale, qui peut exceptionnellement décider d'affecter les sommes déposées sur le fonds de travaux⁸⁰⁹, qu'il pourra appeler les fonds manquants pour l'achèvement des travaux⁸¹⁰. Le syndic dispose bien d'un pouvoir propre qu'il doit exercer dans l'intérêt collectif.

⁸⁰⁴ Civ. 3^e, 29 oct. 1969 : *Gaz. Pal.* 1970. 1. 229, note MORANT.

⁸⁰⁵ Art. 37, d. 17 mars 1967.

⁸⁰⁶ *Ibid.*

⁸⁰⁷ Art. 9, L. 10 juill. 1965.

⁸⁰⁸ Art. 21, L. 10 juill. 1965.

⁸⁰⁹ Art. 14-2, L. 10 juill. 1965.

⁸¹⁰ Art. 37, d. 17 mars 1967.

216. Proposition de réforme de l'article 21 al. 2 de la loi de 1965. - « En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire *sauf cas d'urgence*. À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, *sauf cas d'urgence*. ».

217. Difficultés à caractériser l'urgence. - Si le pouvoir du syndic est certain en matière d'urgence, l'objet de cette compétence l'est moins. En effet, l'urgence n'est pas définie et son caractère reste à l'appréciation souveraine des juges du fonds. Cela permet une estimable maniabilité de la notion, mais comporte de fait un risque pour le syndic qui pourrait agir sans qu'il y ait urgence ou ne pas agir alors que celle-ci pourrait être caractérisée. Une définition assez générale de l'urgence devrait ici être adoptée, comme l'entendait Monsieur le Professeur Ch. ATIAS : « s'il était encore temps de convoquer les copropriétaires en assemblée générale et de les laisser voter sur les solutions envisageables, il n'y aurait pas lieu de substituer le syndic à l'organe normal de décision »⁸¹¹. L'urgence suppose en effet un impératif de célérité. Le critère temporel est ainsi potentiellement une difficulté mais non un obstacle pour caractériser la situation. En revanche, certaines situations donnent lieu à débat, l'existence de l'urgence relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond⁸¹² et pouvant être ainsi sujet à interprétation. Bien sûr, certains cas ne laissent pas place au doute. Il en va ainsi lorsque des souches de cheminées menacent ruine⁸¹³, lorsque sont nécessaires des travaux confortatifs dans un but de sécurité pour la reconstruction partielle d'un mur mitoyen⁸¹⁴, de l'étalement consécutif à l'effondrement du plafond d'un appartement⁸¹⁵ ou lorsque des canalisations d'évacuation

⁸¹¹ Ch. ATIAS, « Les travaux urgents en copropriété immobilière », *Administrer* oct. 1987, n° 183, p. 3.

⁸¹² Civ. 3^e, 1^{er} avril 1992, n° 90-14.291 : *Bull. civ.* III, n° 111 ; *Loyers et copr.*, juill. 1992, p. 312 ; Civ. 3^e, 22 mai 1990, n° 88-19.642 : *Bull. civ.* III, n° 105 ; *IRC* déc. 1990, p. 351, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 10 janv. 2012, n° 10-26.207 : *Administrer* avr. 2012, p. 53, obs. J.-R. BOUYEURE.

⁸¹³ TGI Paris, 6 mars 1976 : *D.* 1976, IR, 319.

⁸¹⁴ Civ. 3^e, 30 mars 2010, n° 09-65.542 : *AJDI* 2010, p. 391.

⁸¹⁵ CA Versailles 4^e ch., 4 mai 2012, n° 11/01891 : *JurisData* n° 2012-11629.

des eaux usées sont crevées⁸¹⁶. Le critère général serait la nécessité d'agir immédiatement afin de sauvegarder l'immeuble⁸¹⁷. D'autres situations sont toutefois plus problématiques au regard de ce critère. Par exemple, la commande d'une étude rémunérée à un architecte pour des travaux de ravalement n'est pas un acte de gestion courante de l'immeuble relatif à sa conservation⁸¹⁸ à moins que cette commande ait été effectuée suite à l'obligation de procéder à des travaux imposés par l'autorité administrative compétente⁸¹⁹. N'ont pas non plus été considérés comme urgents des travaux sur l'ascenseur, suite à une inondation⁸²⁰. Sur ce point, pourtant, il pourrait y avoir discussion car les éléments d'équipements non fonctionnels pourraient engager la responsabilité du syndicat vis-à-vis des copropriétaires qui engagent eux-mêmes leurs responsabilités vis-à-vis de leurs locataires. S'il n'y a pas urgence à sauvegarder l'immeuble il y a sans doute urgence à administrer les parties communes. D'ailleurs, il a pu être considéré comme relevant de l'urgence la modification des fermetures de l'immeuble qui se sont révélées insuffisantes pour faire échec aux effractions⁸²¹, ce qui semble logique au regard de l'intérêt du syndicat, mais non conforme à l'article 18 puisque ces travaux ne concourent pas à la sauvegarde de l'immeuble mais à la protection des conditions de jouissance de celui-ci. C'est au but du groupement qu'une telle situation porte atteinte et il est paraît évident que la situation est urgente. La définition retenue de l'urgence n'est donc pas conforme aux besoins du syndicat car cette situation ne concerne pas uniquement le bâti.

Il semble donc que le défaut de fonctionnement d'un élément d'équipement devrait, même s'il n'est pas constitutif d'un danger imminent ou d'un péril pour l'immeuble, s'avérer être défini comme une urgence afin d'éviter que la responsabilité du syndicat ne soit engagée pour non entretien des équipements dont les copropriétaires doivent pouvoir jouir⁸²². Le syndicat devrait certes pouvoir, comme ont pu le laisser entendre certains arrêts de la Cour

⁸¹⁶ Civ. 3^e, 23 juin 1971 : *IRC* 1973, p. 13.

⁸¹⁷ V^o en ce sens : Civ. 3^e, 14 juin 2000, n^o 98-21.561.

⁸¹⁸ Civ. 3^e, 15 mai 2002, n^o 00-19.467 : *Bull. civ.* III, n^o 100 : *AJDI* 2002. 772, obs. P. CAPOULADE.

⁸¹⁹ CA Paris, 18 juin 1997 : *Loyers et copr.* 1997, n^o 326.

⁸²⁰ CA Paris, 9 févr. 2011 : *Loyers et copr.* 2011, n^o 284, obs. G. VIGNERON.

⁸²¹ Civ. 3^e, 17 déc. 1996, n^o 95-11.822 : *RDI* 1997, p. 132, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

⁸²² En ce sens, J.-M. ROUX, « Les travaux urgents et le syndicat de copropriété », *Administrer*, n^o 389, juin 2006, p. 23 et s. ; V^o également P. BAUDOUIN, « Les travaux urgents en copropriété », *Administrer*, n^o 466, juin 2013, p. 33 et s. ; C. CHAZELLE, « Le syndicat et les travaux urgents », *IRC* sept. 2018, p. 15 et s.

de cassation⁸²³, assurer la protection des intérêts du syndicat compromis, par exemple en cas de gardes corps communs détériorés, de corniches menaçantes, de marches d'escalier brisées ou de tout équipement pouvant entraîner des dommages corporels mais il devrait également pouvoir agir dès lors que la jouissance de l'immeuble et de ses équipements est compromise. Pourtant l'immeuble ne menace pas ruine en ce cas et ne risque pas de s'effondrer ou d'être impropre à sa destination. Il présente en revanche des risques pour la sécurité de ses usagers et donc un risque de responsabilité pour le groupement. Le critère fixé ici n'est donc pas la préservation du bâti mais, notamment, de ses occupants et du syndicat, ce qui ne répond pas strictement au critère légal. La jurisprudence peut donc ponctuellement étendre la définition. Par ailleurs, l'article 18 semble limiter le pouvoir du syndic aux « travaux ». Pourtant, il a été considéré que la commande d'une étude d'architecte suite à des prescriptions administratives pouvait entrer dans cette catégorie. Une certaine incertitude persiste donc dans la définition du pouvoir d'initiative du syndic en cas d'urgence et il semble que dans l'intérêt du syndicat celui-ci devrait être assez large. Pour ce faire, une réécriture de l'article 18 al. 2 paraît opportune.

218. Proposition de réforme de l'alinéa 2 de l'article 18 I. - « D'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de *toutes les mesures nécessaires à sa sauvegarde et à la sauvegarde des intérêts du syndicat qui seraient gravement compromis* ; ».

2. Le pouvoir d'assurer l'immeuble

219. Pouvoir de souscrire l'assurance. - Le syndic a l'obligation de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat de copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du Code des assurances.

⁸²³ Civ. 3^e, 10 janv. 2012, n° 10-26.207 : *précit.* (pour un cas de délabrement des balcons mettant en danger la sécurité des personnes et d'inondations émettant des odeurs perstentielles).

Ce pouvoir participe à notre sens à la sauvegarde de l'immeuble et plus largement à la sauvegarde des intérêts du syndicat de copropriétaires et pourrait être intégré à l'article 18. Et, dans la mesure où il peut outrepasser la décision de l'assemblée générale, il nous semble également qu'il faille le qualifier de pouvoir propre. Ce pouvoir est en revanche mal défini dans la mesure où ni la loi de 1965 ni le Code des assurances ne précisent les assurances visées. Par conséquent, ce pouvoir doit être interprété largement et permettre au syndic de proposer et de contracter, à défaut d'acceptation par l'assemblée, un large panel d'assurances dont l'assurance multirisque, qui regroupe en fait une multitude d'assurances particulières, mais également l'assurance dommage-ouvrage ainsi que l'assurance protection juridique.

220. Assurance multirisque. - D'après l'article 18 de la loi de 1965, depuis la loi ALUR, le syndic de copropriété a l'obligation de soumettre à l'assemblée générale la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre⁸²⁴. Il a également le pouvoir, en cas de refus de l'assemblée générale de contracter cette assurance pour le compte du syndicat de copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du Code des assurances. Il est néanmoins communément admis que le syndic a également le pouvoir de souscrire une assurance dite multirisque⁸²⁵, c'est-à-dire un contrat couvrant généralement la garantie incendie-explosion, les risques de dégâts des eaux, le vol et incluant le contrat responsabilité civile. Il reste cependant peu précis d'admettre un tel recours, sur le fondement de cet article, dans la mesure où l'étendue des garanties peut considérablement varier (en incluant ou non la couverture des risques de vandalisme, de bris de glace) comprendre plus ou moins de garanties (les plafonds d'indemnisation peuvent varier) et offrir des conditions plus ou moins favorables (prime d'assurance, franchise, etc.). Se pose alors la question de savoir dans quelle mesure le syndic peut choisir le contrat, et définir l'étendue des garanties. Doit-il choisir la solution qu'il juge être la plus protectrice, la plus adéquate, ou doit-il alors choisir la solution la moins onéreuse ? La question n'est pas tranchée, à notre connaissance, par la jurisprudence mais devrait avoir, à notre sens, pour réponse : la plus adéquate, conformément à la destination de l'immeuble. Le syndic doit protéger l'intérêt du syndicat de copropriétaires et ce n'est

⁸²⁴ V° en ce sens, Amendement n° CE532 présenté par M. GOLDBERG, rapporteur, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1499/CIION-ECO/CE532.asp>.

⁸²⁵ V° sur la question de l'assurance multirisque : IRC, mars 2015, 24, P. TURENNE.

qu'à travers une assurance garantissant celui-ci contre tous les risques vraisemblablement possibles qu'il usera à bon escient de son pouvoir.

Par ailleurs se pose la question de savoir si le syndic peut se passer du vote de l'assemblée générale puisque seul le contrat responsabilité civile est visé par l'article 18 et non les autres contrats d'assurance, pouvant être inclus au sein de l'assurance « multi-risque », qui relèvent tous du budget prévisionnel. Par exemple, si l'assurance est résiliée par l'assureur en cas de sinistralité trop importante à un terme précédant l'assemblée générale annuelle, le syndic peut-il contracter de sa propre initiative l'assurance ou doit-il convoquer l'assemblée générale ? Selon cette dernière hypothèse le syndicat devra payer des honoraires de convocation qui, selon les contrats et la taille des syndicats, pourraient équivaloir à une partie significative de la cotisation annuelle de l'assurance. Mais, à la lettre de l'article 18, il semble possible de considérer que la souscription s'entend de la première décision de prendre un contrat et non de son renouvellement. Le principe de la souscription relèverait du pouvoir de l'assemblée et le pouvoir du syndic serait celui de gérer les contrats successifs. L'annexe au contrat-type de syndic fait une précision en ce sens et indique que l'une des prestations courantes du syndic est « la souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale ». Le texte ne distingue pas la nature des assurances et l'emploi du pluriel recouvre généralement tout type d'assurances. Toutefois l'article L.112-1 du Code des assurances vise très généralement toutes les assurances de personnes et de dommages. Le syndic devrait donc pouvoir outrepasser les décisions de l'assemblée générale pour toutes ces assurances. Il semble ensuite que le syndic sera libre de gérer le contrat d'assurance. D'autant que le syndic est tout à fait capable de comparer les contrats et de déterminer les meilleures conditions pour préserver les intérêts du syndicat. Cette mesure ne sera toutefois possible qu'à condition d'interdire au syndic de procéder de la sorte pour contracter une assurance à laquelle il serait intéressé, soit parce que l'assureur ou le courtier le rémunérerait, soit parce qu'il détiendrait des parts dans la société de courtage ou d'assurance, soit parce qu'il serait lié à la compagnie d'assurance en droit ou en fait. Si le syndic procédait ainsi, le contrat devrait pouvoir être résilié à tout moment – mais non déclaré nul, la rétroactivité ne pouvant qu'être préjudiciable au syndicat. Sur ce point il n'y aurait néanmoins aucunement besoin de modifier les dispositions légales, l'article 18 disposant déjà que le syndic a l'obligation de soumettre au vote de l'assemblée générale toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une

entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat⁸²⁶.

221. Cas particuliers : Assurance dommages-ouvrage et protection juridique. -

Le syndic a le pouvoir, en cas de défaillance de l'assemblée générale, de contracter une assurance multirisque au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires. Ce pouvoir, comme la plupart, résulte des dispositions légales de la loi de 1965. Mais on peut trouver, et c'est plus étonnant, un pouvoir qui lui est conféré en dehors de celle-ci, par l'article 12 de la loi du 4 janvier 1978. Il s'agit pour le syndic du pouvoir, et du devoir qui est son corollaire, de contracter une assurance dommages-ouvrage toutes les fois où des travaux de construction, au sens des articles L. 242-1 du Code des assurances, sont réalisés sur l'immeuble administré par le syndicat de copropriétaires.

Si la position de la jurisprudence sur cette question n'est pas constante⁸²⁷, le pouvoir du syndic qui a pu être parfois retenu semble pourtant tout à fait justifié puisque même si, comme le remarquent certains auteurs⁸²⁸, le syndicat n'est pas propriétaire, en principe, des parties communes ou des parties privatives il personnifie la collectivité des copropriétaires qui ont affecté une partie de l'immeuble à la poursuite d'un intérêt commun. Or, l'article L. 241-1 du Code des assurances vise justement le mandataire du propriétaire de l'ouvrage et lui impose de contracter une assurance dommages-ouvrage en vue des travaux de bâtiment⁸²⁹ à venir. Les copropriétaires sont bien propriétaires des parties communes et le syndicat est le groupement en charge de poursuivre les intérêts collectifs.

⁸²⁶ Cette sanction peut paraître étonnante puisque l'inopposabilité est une irrégularité traditionnellement présentée comme n'affectant pas « les relations entre les parties, en ce sens que les tiers ou certains d'entre eux pourront l'ignorer » (Y. PICOT, Rép. civ., Dalloz, V° Nullité, n°12). Or le syndicat, représenté par le syndic, est bien partie à l'acte. La nullité de l'acte serait plus logique. Néanmoins, comme en droit des sociétés, on peut noter une « faveur » pour le contrat contre lequel la nullité produit des effets trop prononcés et pouvant s'avérer tant en défaveur des deux parties.

⁸²⁷ Pour : Crim. 30 mars 1989 : *RGAT* 1989, 603 ; *Contra* : CA Paris, 25 mars 1988 : *JCP N* 1989, II, p. 147, note J. BIGOT ; J. LAFOND, *Administrer*, mai 1989, p. 32 ; R. MARTIN, *Ann. loyers* 1989, p. 594.

⁸²⁸ P. LEBATTEUX, « Le syndic et l'assurance dommages ouvrage », *AJPI*, 1990, p. 605.

⁸²⁹ Sur les travaux concernés, V° J.-B. AUBY, H. PÉRINET-MARQUET, N. ROZEN, *Droit de l'urbanisme et de la construction*, LGDJ, 11^e éd. 2017, n°1200 et s. ; V° P. LEBATTEUX, *ibid.*

Le syndic, lui, est mandataire du syndicat de copropriétaires et détient un pouvoir délégué, notamment en matière d'assurance conformément à l'article 18⁸³⁰. Ainsi, la responsabilité pénale du syndic devrait pouvoir être recherchée s'il ne présente pas à l'assemblée générale le contrat d'assurance dommages-ouvrage, et il semble qu'en cas de refus de l'assemblée générale le syndic a le pouvoir de contracter l'assurance⁸³¹ au titre de l'article 18 de la loi de 1965. En effet, l'article 18 de la loi de 1965 vise l'article L. 112-1 du Code des assurances qui est commun à toutes les assurances de dommages et aux assurances de personnes et dispose que l'assurance peut être contractée même sans mandat pour compte d'une personne déterminée. Le contrat d'assurance dommages-ouvrage entre bien dans cette catégorie⁸³². La loi de 1965 ne vise donc pas uniquement le contrat d'assurance multirisque. Par extension, le même raisonnement apparaît tout à fait justifié pour l'assurance protection juridique lorsque des risques pèsent sur le syndicat, notamment en cas de travaux importants à venir, de risques chroniques d'impayés ou encore de contestation d'assemblée générale possible.

Nous proposons, afin de rendre plus souple et efficace l'exercice des pouvoirs du syndic en matière d'assurance, qu'il soit libre, après consultation du conseil syndical, s'il en existe un, de choisir toutes ces assurances pour assurer la meilleure protection possible au syndicat sachant qu'il y a peu de risques, si le syndic souhaite conserver son contrat, qu'il aille contre l'avis du conseil syndical. À défaut de conseil syndical, l'actuelle démarche peut être conservée, tout en précisant que le syndic a le pouvoir de contracter toutes les assurances, pour plus de clarté, ainsi que le laisse entendre la formulation actuelle⁸³³.

⁸³⁰ En ce sens : CA Paris, 23^e ch. Sect. B, 23 sept. 2004, n° 03/21305 : *AJDI* 2005, p. 40.

⁸³¹ B. STEMMER et A. VIDAL-NAQUET, « Le syndic et l'assurance dommages-ouvrages », *JCP N*, 27 oct. 2000, n° 43, p. 1548.

⁸³² En ce sens, CA Paris, Pole 4, Ch. 2, 25 janv. 2017, RG 15/15340 : *Administrer* avril 2017, n° 508, p. 43.

⁸³³ En ce sens les dispositions du Code civil du Québec nous semblent plus claires : « Le syndicat a un intérêt assurable dans tout l'immeuble, y compris les parties privatives. Il doit souscrire des assurances contre les risques usuels, tels le vol et l'incendie, couvrant la totalité de l'immeuble, à l'exclusion des améliorations apportées par un copropriétaire à sa partie. Le montant de l'assurance souscrite correspond à la valeur à neuf de l'immeuble. Il doit aussi souscrire une assurance couvrant sa responsabilité envers les tiers. » (Art.1073, C.civ du Québec).

222. Proposition de réforme de l'al. 4 de l'article 18 I. - « - de souscrire les contrats d'assurance contre les risques de responsabilité civile et les risques de dommages dont le syndicat doit répondre, après consultation du conseil syndical. À défaut de conseil syndical, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, ces contrats. En cas de refus de l'assemblée générale, les assurances utiles à la préservation des intérêts du syndicat de copropriétaires peuvent être contractées par le syndic pour le compte du syndicat, en application de l'article L. 112-1 du Code des assurances. »

223. Outre son pouvoir de sauvegarde du bâti et des intérêts du groupement lui permettant d'engager les travaux d'urgence et de le couvrir contre les risques de responsabilité, le syndic a la charge de la maintenance courante de l'immeuble⁸³⁴.

B. Le pouvoir mal défini de maintenance de l'immeuble

224. Un pouvoir propre mal défini. - L'article 18 de la loi de 1965 dispose que le syndic est en charge « d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien ». De cette formulation il a été admis par une partie de la doctrine, dès l'adoption de la loi de 1965⁸³⁵, et par la jurisprudence⁸³⁶, que le syndic dispose d'un pouvoir propre lui permettant de prendre des actes de gestion courante en vue de conserver et d'entretenir l'immeuble. Ce pouvoir serait néanmoins cantonné, d'après la doctrine⁸³⁷ et

⁸³⁴ Sur le lien entre garantie des risques et entretien de l'immeuble, V° M. P.-H. HANOUNE, « L'aléa, l'assureur et la responsabilité du syndic des copropriétaires pour défaut d'entretien », *Administrer*, déc. 2016, n° 504, p. 12 et s.

⁸³⁵ En ce sens, Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON, *La copropriété*, Dalloz, 1968, p. 274 ; Pour la même interprétation sous l'emprise de l'article 10 de la loi du 28 juin 1938 : ALIBERT, « Considérations sur le pouvoir d'initiative du syndic », *Ann. loyers* 1958, 292.

⁸³⁶ Civ. 3^e, 15 mai 2002, n° 00-19.467 : *précit* : « qu'en statuant ainsi, alors que le syndic, hors l'hypothèse de l'urgence, a seulement le pouvoir, sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, d'accomplir des actes de gestion courante de l'immeuble relatifs à sa conservation, à sa garde et à son entretien, la cour d'appel a violé le texte susvisé » ; TGI Paris, 21 avr. 1976 : *D.* 1976, IR 319 ; CA Paris, 22 mai 1998 : *Loyers et copr.* 1998, n° 318.

⁸³⁷ V° par exemple G. VIGNERON, « Les travaux de maintenance depuis le décret du 27 mai 2004 », *Loyers et copr.* 2005, n°1, étude 1 ; Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON, *précit*.

certaines arrêts⁸³⁸, à des « travaux de maintenance », à du « menu entretien »⁸³⁹. Cette restriction, supposée, résulterait d'une distinction établie par la loi de 1965, à l'article 14-1, entre travaux prévus au budget prévisionnel et travaux hors budget prévisionnel. Il faudrait ainsi entendre que les travaux qui ne seraient pas compris dans le budget prévisionnel ne relèveraient pas de la compétence du syndic mais de celle de l'assemblée générale, sauf cas d'urgence. Cette distinction ne paraît pourtant reposer sur aucun fondement textuel car si la distinction entre travaux compris dans le budget prévisionnel et travaux hors budget a été précisée, rien ne permet, au regard de cette disposition, d'attribuer à l'un ou l'autre des organes une compétence de principe⁸⁴⁰.

225. La restriction du pouvoir du syndic non justifiée. - La notion de maintenance a été redéfinie en 2004⁸⁴¹ afin de corriger la formule approximative de « maintenance », visée par l'article 14-1 de la loi de 1965, sans pour autant apporter de précision quant à une répartition de pouvoirs. Le décret a ainsi indiqué, par l'ajout de deux nouveaux articles au décret de 1967⁸⁴², qu'il s'agissait de « travaux » comprenant les « vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs » et que ces travaux relèvent du budget prévisionnel. Pourtant l'article 14-1 de la loi de 1965 ne limite pas le budget prévisionnel aux « travaux » mais vise l'ensemble des dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. La seconde précision apportée est que la maintenance se caractérise par « des travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun », ainsi que par les « menues réparations ». Ces informations sont intéressantes mais ne permettent pas, à notre sens, d'établir une limite de compétence au syndic, l'article 45 n'apportant qu'une définition, restrictive, de la notion de maintenance – non visée par l'article 18. De plus, cette définition n'est pas très précise puisqu'on pourrait, selon celle-ci, considérer que le

⁸³⁸ En ce sens, CA Paris, 14^e Ch. A, 09 avr. 2008 n° 07/20653 : *AJDI* 2008, p. 776.

⁸³⁹ E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, « L'urgence en copropriété », *Gaz. Pal.* 1994, doct. p. 476.

⁸⁴⁰ Une difficulté assez semblable existe pour distinguer travaux d'entretien et travaux d'amélioration relevant des pouvoirs de l'assemblée générale, face à des qualifications très pragmatiques de la Cour de cassation : V° par exemple Civ. 3^e, 18 janv. 2018, n° 16-27.470 : *AJDI* 2018, p. 442, obs. N. LE RUDULIER.

⁸⁴¹ Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

⁸⁴² Art. 44 et 45, d. 17 mars 1967.

rafraichissement des peintures d'une cage d'escalier concoure à maintenir « l'état de l'immeuble » et relève de la définition « d'entretien courant ». Ces travaux sont pourtant considérés comme étant « hors budget ». Le problème vient ici de l'absence de définition que l'on peut apporter au terme « courant », qui n'est pas un terme de vocabulaire très précis, et qui semble pouvoir couvrir différentes situations selon la destination de l'immeuble, le nombre de lots du syndicat, etc.

Par ailleurs, si l'article vise restrictivement le terme de « travaux », la compétence du syndic devrait cependant également recouvrir, conformément à la formulation de l'article 14-1 de la loi de 1965, « l'achat des produits nécessaires à cet entretien, des produits et fournitures divers, des approvisionnements pour le fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement commun, combustible »⁸⁴³. Or l'acte d'acquisition ne paraît pas répondre exactement à la définition du terme « travaux ». Au surplus, une décision de la Cour d'appel de Paris a défini les interventions au titre d'un service de sécurité d'une société de sécurité avec maîtres-chiens comme relevant des travaux de maintenance visés à l'article 45 du décret de 1967⁸⁴⁴, ce qui n'a aucun sens au regard des termes employés mais est tout à fait justifié au regard de l'article 18⁸⁴⁵. La Cour de cassation a également reconnu le pouvoir du syndic à faire établir un état parasitaire de l'immeuble⁸⁴⁶. Il faut donc considérer que la disposition légale se borne à poser un critère comptable permettant de distinguer les

⁸⁴³ G. VIGNERON, « Les travaux de maintenance depuis le décret du 27 mai 2004 », *Loyers et copr.* 2005, n° 1, étude 1 ; En ce sens : CA Versailles, 28 juin 1988 : *D.* 1988, IR 263.

⁸⁴⁴ CA Paris, 14^e Ch. A, 09 avr. 2008 n° 07/20653 : *précit.* : La cour a défini comme étant des travaux d'entretien courant relevant de l'article 45 du décret du 17 mars 1967 : le curage et détartrage des caves et chutes d'eau, le blanchiment des locaux, et la vérification colonne sèche ainsi que des travaux de dégorgement de canalisation, et la réfection d'un muret, le débarras de locaux communs, les travaux de remise en état des colonnes sèches, les travaux suite à bris de glace, les travaux de remise en état du sol du palier gauche, les travaux sur porte d'entrée d'immeuble, les travaux sur réseaux vide-ordures. La Cour précise également que relèvent de la même catégorie les interventions, au titre d'un service de sécurité, de la société de sécurité avec maîtres chiens.

⁸⁴⁵ Une jurisprudence a ainsi rappelé le principe selon lequel le syndic, représentant légal du syndicat est tenu au titre de l'administration de l'immeuble de mettre en œuvre les mesures propres à assurer la sécurité des personnes au service de la copropriété : Civ. 3^e, 26 avril 2006, n° 05-10.837 : *Bull. civ. III*, n° 105 ; *D.* 2006, IR 1330, obs. Y. ROUQUET ; *AJDI* 2007, p. 140, obs. Fr. BÉRENGER ; *D.* 2006. Pan. 2768, obs. P. CAPOULADE ; V° également CA Paris, 23^e ch. B, 24 mai 2007, n° 06/16114 : *AJDI* 2007, p. 756.

⁸⁴⁶ Civ. 3^e, 4 janv. 2006, n° 04.19-771 : *Bull. civ. III*, n° 5 ; *Loyers et copr.*, mars 2006, n° 3, comm. 68, G. VIGNERON.

« travaux », au sens large, de maintenance (inscrits au budget prévisionnel) et les autres (hors budget) ; en aucun cas à limiter les pouvoirs d'un organe du syndicat.

226. La confusion de critères comptables et fonctionnels. - Bien qu'au lendemain du décret de 2004, la situation a pu être jugée comme « beaucoup plus claire qu'auparavant »⁸⁴⁷, il semble qu'au contraire elle ait renforcé une confusion inutile. L'article 14-2 de la loi de 1965 indique également que ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Or le décret visé, celui de 1967, précise à l'article 44 seulement que ne sont pas compris dans le budget prévisionnel : les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance (ce qui n'apporte aucune précision sur la distinction entre les deux), les travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance (ce qui n'apporte également aucune précision sur le critère de distinction), et les travaux d'amélioration (qui ne sont, par définition, pas des travaux de maintenance) ainsi que les études techniques, telles que les diagnostics et consultations. L'article 44 du décret de 1967 s'achève sans apporter un éclairage sur le critère de distinction en ajoutant que « d'une manière générale, (les) travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble » ne sont pas compris dans le budget prévisionnel. Ces articles ne font, là encore, que disposer que certains « travaux » relèvent ou non du budget prévisionnel et ne donnent pas beaucoup plus de sens à l'expression « travaux de maintenance », se bornant à définir les travaux d'amélioration négativement par rapport à celle-ci. Ainsi les textes de l'article 14-2 de la loi de 1965 et les articles 44 et 45 du décret de 1967 n'opèrent pas une répartition des pouvoirs mais une simple ventilation comptable puisqu'aucune disposition ne précise que le pouvoir du syndic est limité aux actes envisagés par le budget prévisionnel.

227. La répartition des pouvoirs entre le syndic et l'assemblée générale. - Sur la forme, il est possible de remarquer que les articles 44 et 45 du décret de 1967 sont inscrits dans une section intitulée « la comptabilité du syndicat », section distincte de celle relative

⁸⁴⁷ G. VIGNERON, « Les travaux de maintenance depuis le décret du 27 mai 2004 », *Loyers et Copr.* janv. 2005, n° 1, étude 1.

au « syndic » ou à la section des « actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti. ». Les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juill. 1965 relèvent quant à eux de la section « Définition et organisation de la copropriété » et non de celle intitulée « Administration de la copropriété ». La restriction de la compétence du syndic aux « travaux de maintenance » semble donc infondée, d'autant que les articles 18 de la loi de 1965 définissant les principaux pouvoirs et devoirs du syndic et 24 précisant ceux de l'assemblée générale en la matière ne se recoupent pas avec ceux des articles 14-2 et 44 et 45 du décret de 1967. D'un côté sont visés de manière générale l'administration, la conservation, la garde et l'entretien de l'immeuble pour le syndic et les « travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble » pour l'assemblée. De l'autre sont visés la maintenance, le fonctionnement et l'administration des parties communes et équipements communs. L'article 44 du décret ne vise que les « travaux » d'entretien et de conservation et l'article 45 vise quant à lui les travaux d'entretien courant, terme ignoré par l'article 18 qui ne restreint pas le pouvoir du syndic ni aux travaux, ni à la maintenance, ni au budget prévisionnel. Par conséquent, malgré quelques similitudes, ces articles ne se recoupent pas et la restriction des pouvoirs du syndic ainsi interprétée ne semble pas fondée.

De plus, l'article 24 précise, comme nous venons de le rappeler, que l'assemblée générale approuve « Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ». Cette indication est générale et ne contient pas non plus de restriction relative aux travaux de « maintenance » qui d'après les termes employés pourraient tout à fait être inclus dans les travaux de « conservation ». L'article 24 illustre ces travaux de « conservation » en visant la mise en conformité avec les normes de salubrité et de sécurité ou les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos et le couvert ou les réseaux. Il s'agit non pas de travaux d'entretien courant mais de travaux d'entretien exceptionnel. Voilà le seul critère de distinction valable et légal, les deux organes étant investis d'un pouvoir de « conservation ». L'un de « conservation ordinaire », l'autre de « conservation extraordinaire ». Le reste sont des critères superflus, peu lisibles et fondés sur une interprétation de règles comptables inopérante en la matière. Cette situation ne crée donc aucun conflit entre l'assemblée et le syndic, les deux étant littéralement investis d'un pouvoir de « conservation de l'immeuble » distinct, dont la répartition n'est pas justifiée par le critère comptable de la répartition « dans et hors budget ». Il est tout à fait possible de considérer et justifier que le syndic peut pourvoir à l'entretien et la conservation de l'immeuble par tout moyen, y compris hors

budget prévisionnel, sauf pour les travaux, de toute nature, qui relèvent de la compétence expresse de l'assemblée générale. Cette analyse semble conforme à la lettre, et à l'esprit de la loi de 1965 qui n'a prévu une dérogation, expressément, en matière de travaux de conservation, qu'en cas d'urgence. Dans ce cas le syndic pourra outrepasser les pouvoirs de l'assemblée et engager des travaux de conservation exceptionnels. Ce n'est pourtant pas la position prétorienne, ni celle de la pratique, ni celle de la doctrine majoritaire qui ont cherché à réduire les pouvoirs du syndic pour de ne pas porter atteinte, semble-t-il, au droit de propriété individuelle. C'est à tort car les copropriétaires en acceptant le statut et en poursuivant un but commun ont accepté ces restrictions.

228. Conclusion de la section. - La préservation de l'objet du syndicat révèle l'existence de pouvoirs propres du syndicat, tant à travers les fonctions de sauvegarde de l'immeuble que de son entretien courant. Le syndic peut en effet prendre des décisions unilatérales qui vont produire des effets tant pour le syndicat que pour les copropriétaires et même pour les tiers. L'exercice des fonctions du syndic, dans la gestion administrative du syndicat, permet également de révéler l'existence d'autres pouvoirs propres que le syndic exerce librement dans l'intérêt du syndicat.

Section II. La mise en œuvre du fonctionnement du groupement

229. Le fonctionnement interne du syndicat, comportant des fonctions de gestions administratives et financières, est une mission assez vaste dévolue au syndic de copropriété en qualité d'organe permanent et qui recouvre une partie de l'objet du syndicat : administrer les parties communes. Nous analyserons ainsi dans quelle mesure le syndic est titulaire de pouvoirs propres dans la mise en œuvre de l'assemblée générale (I) et l'administration financière du syndicat (II) qui sont deux des fonctions essentielles du syndic en la matière.

I. La mise en œuvre de l'assemblée générale

230. Le syndic a le pouvoir de mettre en œuvre l'assemblée générale⁸⁴⁸. Son pouvoir de convocation est assez large puisqu'il s'étend de la préparation de l'assemblée (A) à la tenue de celle-ci (B) et doit être exercé dans l'intérêt du groupement. Contrairement à la présentation générale il ne s'agit pas d'une obligation mais bien de la représentation du groupement, par la prise d'actes unilatéraux contraignants, permettant l'exercice des pouvoirs d'autres organes.

A. Préparation de l'assemblée générale

231. Afin que l'assemblée générale puisse valablement délibérer, la convocation doit contenir un certain nombre d'éléments dont le syndic à la charge. Les principaux pouvoirs du syndic dans le cadre de la préparation de l'assemblée générale sont la définition de l'ordre du jour (1) et la convocation de l'assemblée générale (2) qui, ensemble, forment un pouvoir de représentation du syndicat par le syndic.

1. La définition de l'ordre du jour

232. Les questions obligatoires. - Une partie de l'ordre du jour de l'assemblée générale est encadrée par la loi, et certaines questions sont imposées telles que l'élection du président de séance⁸⁴⁹, des scrutateurs, l'élection du conseil syndical, ou encore l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale annuelle ou encore la souscription du contrat d'assurance, et la fixation du montant des marchés et contrats autres que celui de

⁸⁴⁸ Art. 7, d. 17 mars 1967.

⁸⁴⁹ Pour précision, la Cour de cassation a rappelé qu'un seul président peut être désigné : Civ. 3^e, 22 mars 2018, n° 16-27.481 : *D. act.* 27 mars 2018, obs. Y. ROUQUET ; Et celui-ci est nécessairement un copropriétaire présent, la faculté d'être élu ne pouvant être déléguée : Civ. 3^e, 13 nov. 2013, n° 12-25.682. Cette solution pose en pratique de graves problèmes car il est malheureusement fréquent qu'aux assemblées ne siègent que quelques, si ce n'est qu'un, représentant. La solution de la Cour doit aboutir à l'impossibilité de tenir l'assemblée ou à la prise de risque de tenir une assemblée viciée.

syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. En dehors de celles-ci il appartient par principe au syndic de fixer librement l'ordre du jour.

233. La rédaction de l'ordre du jour. - Il faut distinguer, au sein de l'ordre du jour, les questions et les projets de résolutions⁸⁵⁰ contenus dans la convocation. La question a pour but d'informer de l'objet du débat. Le projet de résolution est une proposition de réponse à apporter à la question. Pour les deux, le syndic a la charge de la rédaction et celle-ci doit être claire⁸⁵¹ et explicite⁸⁵². Chaque question, et par suite projet de résolution, ne peut avoir qu'un seul objet⁸⁵³ et doit permettre à l'assemblée générale de voter clairement des décisions indiscutables quant à leur portée, à défaut de quoi la décision adoptée encourt la nullité⁸⁵⁴.

234. Le pouvoir du syndic de fixer l'ordre du jour et son contenu. - En dehors des questions prescrites par les textes législatifs, le syndic est libre de fixer l'ordre du jour. Il peut proposer des travaux d'amélioration ou d'entretien, il peut proposer une modification du règlement de copropriété, et de manière générale peut mettre à l'ordre du jour tout sujet afin que l'assemblée générale délibère sur ces questions, y compris lorsque l'assemblée est convoquée à la demande des copropriétaires⁸⁵⁵.

⁸⁵⁰ La liste des principales résolutions obligatoirement adjointes aux questions posées est fixée par l'article 11 du décret du 17 mars 1967. Il s'agit par exemple du projet de résolution « tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice », le projet de résolution tendant à fixer des modalités de versement des provisions autres que par quart, etc.

⁸⁵¹ Civ. 3^e, 17 juin 1997, n° 96-13.178 : *Bull. civ.* III, n° 228 ; *Administrer* juill. 1998, 42, note P. CAPOULADE.

⁸⁵² Civ. 3^e, 6 juin 1994 : *Administrer*, oct. 1994, 50, note P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 23 oct. 2002, n° 01-03.286 : *Administrer* févr. 2003, p. 50.

⁸⁵³ La jurisprudence est constante et ancienne. Pour une illustration récente, v° Civ. 26 sept. 2007, n° 06-11.191 : *Bull. civ.* III, n° 152 ; *D. act.* 11 oct. 2007, obs. G. FOREST ; Civ. 3^e, 14 janv. 2009, n° 08-10.624 : *AJDI* 2009, p. 549, obs. P. CAPOULADE ; CA Versailles, 19 sept. 2016, n° 14/01361 : *JurisData* n° 2016-019244 ; Le juge ne pourra soulever d'office la contrariété à cette règle : en ce sens : Civ. 3^e, 02 juill. 2014, n° 13-13.738.

⁸⁵⁴ Civ. 3^e, 26 mars 2003, n° 01-13.896 : *JurisData* n° 2003-018555 : les questions non portées à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet de décision valable.

⁸⁵⁵ Civ. 3^e, 22 juin 2017, n° 16-22.073 : *Bull. civ.* III, n° 729 ; *AJDI* 2017, p. 856, obs. D. TOMASIN.

Le syndic doit en principe fixer en concertation avec le conseil syndical l'ordre du jour, conformément à l'article 26 du décret du 17 mars 1967⁸⁵⁶. Néanmoins, le défaut de concertation n'emporte aucune conséquence pour le syndicat dans la mesure où aucune sanction n'est prévue au défaut de consultation⁸⁵⁷. Il semble que la solution soit la même pour l'établissement du budget prévisionnel, qui doit également être établi « en concertation » avec le conseil syndical⁸⁵⁸. Au contraire, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juill. 1965, le syndic peut se voir contraint, sous peine de nullité de la résolution de l'assemblée, dans l'exercice de son pouvoir par l'assemblée générale si celle-ci arrête un montant des marchés à partir duquel la mise en concurrence⁸⁵⁹ ou la consultation préalable du conseil syndical⁸⁶⁰ pour l'établissement des marchés et contrats du syndicat est obligatoire. L'ordre du jour pourra cependant toujours être fixé librement par le syndic ainsi que son contenu sous réserve de comporter au moins deux propositions et après consultation. Le syndic dispose donc d'une liberté certaine de définir l'ordre du jour seul, les contraintes pouvant lui être imposé n'étant que des consultations préalables.

Ainsi, les choix du syndic qu'il pourra effectuer seul, malgré les consultations obligatoires, vont obliger les membres du groupement à délibérer sur les questions qui lui sont soumises⁸⁶¹ et à l'inverse les empêcheront de délibérer sur les questions qui ne leurs sont pas soumises⁸⁶². La définition de l'ordre du jour par le syndic contraint par conséquent l'exercice des prérogatives des copropriétaires, ce qui caractérise la nature de cette fonction : un pouvoir propre.

⁸⁵⁶ Par ex., P. CAPOULADE, Cl. GIVERDON et Fr. GIVORD, *La copropriété*, Dalloz action, 2012, n° 853, p. 854 : « Il n'est pas inutile de rappeler que l'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical ».

⁸⁵⁷ La Cour de cassation a récemment confirmé que le défaut de concertation n'était pas sanctionné : Civ. 3^e, 1^{er} déc. 2016, n° 15-26.559 : *Administrer*, mars 2017, n° 507, p. 43 ; *IRC* nov. 2017, p. 17, obs. M.-Fr. RITSCHY.

⁸⁵⁸ Art. 18, L. 10 juill. 1965.

⁸⁵⁹ Art. 21, L. 10 juill. 1965 ; En ce sens, Civ. 26 mars 2014, n° 13-10.693 : *Bull. civ. III*, n° 43 ; *Loyers et copr.* 2014, n° 154, obs. G. VIGNERON.

⁸⁶⁰ CA Paris, pôle 4 ch. 2, 15 nov. 2017, n° 15/22918.

⁸⁶¹ L'assemblée générale n'encourt par la nullité mais le refus de l'assemblée de voter peut ouvrir droit à des dommages-intérêts : CA Paris, 30 nov. 1983 : *Gaz. Pal.* 1984, 1, 109, note. MORAND ; V^o également Rép. min. : *JCP N* 1992, pra. 586.

⁸⁶² Une décision prise sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour encourt l'annulation : Civ. 3^e, 17 déc. 1996, n° 95-12.510 ; Civ. 3^e, 8 juill. 1980, n° 79-13.009 : *précit.* ; Civ. 3^e, 7 nov. 2007, n° 06-18.882 : *Bull. civ. III*, n° 196 ; V^o P. BAUDOUIN, « L'ordre du jour de l'assemblée », *Administrer* nov. 1997, p. 54 et s.

235. Libre exercice d'un pouvoir concurrencé. - Avant 2004, lorsque le syndic adressait la convocation de l'assemblée générale, tout copropriétaire pouvait demander l'inscription d'une question à « l'ordre du jour complémentaire ». Le syndic devait alors notifier ces questions aux copropriétaires cinq jours au moins avant la date de la réunion.

Cette disposition a été modifiée en 2004 et l'ordre du jour complémentaire a été supprimé⁸⁶³. Dorénavant la concurrence du pouvoir de déterminer l'ordre du jour s'exerce « à tout moment »⁸⁶⁴ jusqu'à l'envoi de la convocation de l'assemblée générale, selon les formes requises pour une notification, conformément à l'article 64 du décret de 1967⁸⁶⁵. En principe le projet de résolution doit être correctement libellé et accompagné de tous les documents nécessaires à éclairer l'assemblée générale afin qu'elle puisse délibérer valablement. Le syndic ne peut en ce cas juger de la valeur ou de l'opportunité de la question et ne pourra donc la rejeter. Il ne faut cependant pas voir cette pratique comme la contrainte de l'exercice du pouvoir du syndic mais l'expression d'un pouvoir identique et concurrent délégué du syndicat aux membres du groupement.

236. La prévention des conflits d'intérêts comme limitation du pouvoir du syndic. - Le syndic a l'obligation de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale, prise à la majorité de l'article 24, toute convention passée entre le syndicat et lui ou une personne ou une entreprise qui lui est liée, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat⁸⁶⁶. Quelle que soit la nature de la convention,

⁸⁶³ Pour une étude au moment de la réforme : Ch. ATIAS, « Le changement de nature de l'ordre du jour des assemblées générales de copropriétaires », *Administrer*, oct. 2004, n° 370, p. 47 ; D. ROCHER, « Le nouvel ordre du jour après le décret du 27 mai 2004 : la liberté « à tout moment » ? », *Administrer*, juill. 2005, n° 379, p. 22 et s. ; Une telle mesure demeure en droit québécois (art. 1088, c. civ. du Québec).

⁸⁶⁴ Si la demande d'inscription ne peut être inscrite à l'assemblée générale compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, les questions seront inscrites à l'assemblée générale suivante, selon l'article 10 du décret du 17 mars 1967 ; Pour une application de ce texte, v° CA Paris, pôle 4, ch. 2, 25 janv. 2017, RG 15/05716 : *Administrer*, avril 2017, n° 50, p. 43 ; Le défaut d'inscription de la question à l'ordre du jour lorsqu'elle est possible fait encourir la nullité de la décision ayant un rapport avec la résolution non soumise au vote : CA Paris, pôle 4, ch. 2, 26 avr. 2017, RG 15/04028 ; *IRC* nov. 2017, p. 18, obs. M.-Fr. RITSCHY.

⁸⁶⁵ En ce sens, CA Paris, Pole 4, Ch. 2, 25 janv. 2017, RG 15/05716 : *précit* ; V° sur le régime ancien : J.-P. MANTELET, « Le régime des notifications postales dans le statut de la copropriété », *Administrer*, nov. 1997, n° 294, p. 47 et s.

⁸⁶⁶ L'inopposabilité est donc la sanction et non la nullité comme s'interrogent certains auteurs (V° D. TOMASIN et P. CAPOULADE, *précit.*, p. 715, n° 341.462).

et donc que sa conclusion relève du libre pouvoir du syndic ou de celui l'assemblée, le syndic devra la soumettre « spécialement à la décision de l'assemblée générale ». Ce qui signifie que le syndic devra d'une part informer l'assemblée générale du lien, familial ou capitalistique⁸⁶⁷, qui nécessite l'autorisation et d'autre part distinguer la question de l'autorisation de la convention elle-même. L'article 39 du décret précise en ce sens que l'autorisation est votée à la majorité de l'article 24 de l et loi de 1965. Dans ce cas le pouvoir du syndic est conditionné par l'autorisation préalable qu'il doit obtenir de l'assemblée générale.

2. *La convocation de l'assemblée générale*

237. Le pouvoir de déterminer la date et le lieu de l'assemblée générale. - Pour que l'assemblée se tienne valablement, la convocation de celle-ci doit contenir l'indication des lieux, date et heure de la réunion⁸⁶⁸. L'oubli de ces précisions ou une erreur peut entraîner la nullité de l'assemblée générale⁸⁶⁹. Ces mentions reflètent le pouvoir du syndic, à qui il appartient de les déterminer, en matière de convocation de l'assemblée générale.

238. Un pouvoir variable. - Selon l'article 9 du décret de 1967, il appartient à la personne qui convoque de fixer l'heure, la date et le lieu de l'assemblée générale à venir. En principe c'est le syndic qui convoquera l'assemblée générale. Il lui revient donc de déterminer ces éléments qui s'imposeront aux membres du groupement. Néanmoins, la nature des fonctions du syndic dépend tout à fait des stipulations du règlement de copropriété. En effet, le règlement de copropriété, ou l'assemblée générale, pourrait fixer ces éléments à l'avance et déterminer à la fois le lieu, de manière très précise (par exemple : « chez le syndic ») ainsi que l'heure et le jour de la réunion annuelle. Dans ce cas la fonction du syndic ne peut être assimilée à un pouvoir librement exercé, mais à un pouvoir contraint

⁸⁶⁷ V° art. 39, d. 10 juill. 1965 ; Cette procédure semble tout à fait conforme à l'esprit de l'article 1161 du Code civil tel qu'issu de la réforme du droit des obligations qui dispose qu'un « représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté ».

⁸⁶⁸ Art. 9, d. 17 mars 1967.

⁸⁶⁹ TGI Marseille, 28 févr. 1978 ; *Administrer* juill. 1979, n° 93 ; *Ann. loyers* 1979. 230 ; CA Paris, 3 mai 2002, *Administrer* juill.-août 2002. 58, obs. J.-R. BOUYEURE.

(l'acte est toujours créateur d'effet juridique dans la sphère d'autrui, celle des membres du groupement, et reste donc un acte de représentation exercé par un pouvoir). En revanche, à défaut de stipulation dans le règlement de copropriété, le syndic est libre de définir les modalités de réunion de l'assemblée générale. Il agit bien en tant que titulaire d'un pouvoir propre, la convocation produisant des effets de droit et pouvant être analysée comme un acte juridique unilatéral. Notons que même lorsqu'il est mis en demeure de convoquer, la loi ne dispose pas que l'on puisse lui imposer une date de convocation. Ainsi son pouvoir est variable, concurrencé mais indéniable.

239. La convocation de l'assemblée générale. - La convocation de l'assemblée générale relève des notifications visées à l'article 64 du décret de 1967. Cela implique que la convocation soit délivrée par le syndic, ayant un mandat en cours⁸⁷⁰, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique selon les modalités fixées aux articles 64-1 à 64-4 du même décret, c'est-à-dire après avoir obtenu accord exprès du copropriétaire. Toutefois, la notification des convocations prévue au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement. Sauf urgence, cette convocation, selon l'article 9 du décret, est notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion⁸⁷¹, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long, ce qui n'est pas souhaitable puisqu'il n'est aujourd'hui plus possible de compléter l'ordre du jour. Rallonger le délai de convocation réduit ainsi corrélativement la faculté pour un copropriétaire désireux de poser une question à l'assemblée générale. En ce sens, il semble que le délai de convocation de 15 jours était suffisant et que le délai de 21 jours n'apporte absolument rien de plus⁸⁷². En ce qui concerne la mise en place de la lettre électronique recommandée, qui succède à la

⁸⁷⁰ Peu importe que l'assemblée générale se tienne après l'expiration du mandat tant que celle-ci a été convoqué par le syndic titulaire d'un contrat produisant encore ses effets : Civ. 3^e, 19 octobre 2017, n° 16-24.646 : *AJDI* 2018, p. 45, obs. D. TOMASIN.

⁸⁷¹ Aux termes de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai a « pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. ».

⁸⁷² En ce sens, UNIS, *précit.* p. 3 ; Le délai de convocation de l'assemblée générale d'une SARL est d'ailleurs toujours de 15 jours, selon une procédure similaire, et cela ne semble poser aucune difficulté (Art. R. 223-20 C. Com.).

télécopie⁸⁷³, censée simplifier la convocation à l'assemblée générale⁸⁷⁴, sa sécurité a été renforcée par l'adoption d'un récent décret⁸⁷⁵. Toutefois, cette procédure n'a pas véritablement simplifié la situation et de vives interrogations ont été formulées à propos du délai de convocation. En ce sens, une réécriture de l'article 64-3 s'impose afin de clarifier et simplifier le système dual de la lettre recommandée électronique par l'abrogation du recours à la lettre recommandée électronique imprimée sur papier qui aura donné bien des sueurs froides aux syndicats⁸⁷⁶ qui n'ont su quel délai appliquer. La mesure avait été pourtant pensée pour un gain de temps et permettre la récupération électronique des notifications y compris par le biais de plateformes⁸⁷⁷.

240. Proposition de réforme de l'article 9 al. 2 du décret de 1967. – « Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins *quatorze* jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. ».

⁸⁷³ Ce mode de notification avait été introduit en 2007. V° P. CAPOULADE, « Quarante après. Les nouvelles règles en matière de notification et de convocation depuis de le décret n° 2007-285 du 1^{er} mars 2007 », *AJDI* 2007, p. 260.

⁸⁷⁴ La LRE devait également faite profiter de certaines économies au syndic qui n'aurait plus à imprimer à ses frais les convocations. En pratique, néanmoins, la lettre électronique s'avère être un véritable obstacle dans la mesure où son anonymisation conduit bien souvent les copropriétaires, trop habitués au spam, à immédiatement jeter tout courriel non identifié. En conséquence il y a plus d'absents aux assemblées générales et le syndic doit imprimer pour les présents le document qu'ils n'ont pas amené avec eux... ; L'adoption du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 semble mettre d'ailleurs fin à la pratique de cette forme de lettre recommandée électronique : A. LEBATTEUX, « Lettre recommandée électronique », *Loyers et copr.*, juill. 2018, comm. 179. L'auteur propose à juste titre de profiter de cette opportunité pour modifier l'article 64-3 afin de préciser le départ du délai, comme nous le proposons.

⁸⁷⁵ Décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 ; Ce texte impose l'utilisation de la lettre recommandée e-IDAS jugé plus sécurisée que la lettre recommandée contractuelle du fait des modalités de contrôle d'identité qu'elle impose.

⁸⁷⁶ V° par exemple sur la question, B. CHEYSSON, « La jouvence », in Colloque *le nouveau visage de la copropriété*, 24 mars 2017, Edilaix, 2017 ; N. LE RUDULIER, « La dématérialisation des notifications et mises en demeure en droit de la copropriété », *AJDI* 2016, 249.

⁸⁷⁷ V° en ce sens, amendement n° 1210 présenté par M. BORGEL, Mme MAQUET, M. BIES, Mme TALLARD, M. PUPPONI, M. HANOTIN, Mme MASSAT, Mme DELGA, M. LAURENT, M. PELLOIS, M. POTIER, Mme GRELIER, mme BATTISTEL, Mme LE LOCH, Mme SOMMARUGA, Mme ERHEL et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/1210.asp>.

241. Proposition de réforme de l'article 64-3 du décret de 1967. -

« Les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1127-5 du Code civil. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 et aux articles 4 et 5 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat. »

242. Un pouvoir librement exercé mais concurrencé. -

Comme il a pu être souligné, « la convocation doit émaner d'une personne qui a qualité et pouvoir à cet effet »⁸⁷⁸. Or ce pouvoir appartient au syndic de copropriété qui en est investi de plein droit par l'article 7 du décret de 1967. Ainsi, en principe, l'assemblée générale ne peut se réunir sans l'approbation préalable du syndic qui est à l'initiative de sa formation⁸⁷⁹. Et, puisque le syndic est à la fois en charge du contenu de l'ordre du jour ainsi que de la convocation elle-même⁸⁸⁰, il peut apparaître que l'assemblée générale est subordonnée au syndic, bien qu'elle soit souvent présentée comme l'organe principal de la copropriété. Il faut néanmoins préciser que le pouvoir du syndic de réunir l'assemblée générale peut être contraint et concurrencé pour éviter tout abus. Le législateur a en effet prévu des mécanismes permettant aux membres du syndicat – soit constitué en conseil syndical, soit pris collectivement – de le contraindre à convoquer ou de convoquer directement l'assemblée générale. Là encore il ne faut pas analyser l'exercice de ce pouvoir comme limitant l'exercice de celui du syndic mais comme la cohabitation de deux pouvoirs distincts, l'un détenu par le syndic, l'autre par le conseil syndical ou les copropriétaires pris collectivement pour suppléer le syndic en cas de défaillance.

⁸⁷⁸ P. CAPOULADE, Cl. GIVERDON et Fr. GIVORD, *La copropriété*, Dalloz action, 2012, n° 842, p. 843 ; Civ. 3^e, 26 mars 2003, n° 01-16.010 ; Civ. 3^e, 8 juin 2001, n° 10-20.231 : *Bull. civ.* III, n° 99 ; *LEDIU* sept. 2011, p. 7, obs. J.-M. ROUX.

⁸⁷⁹ Civ. 3^e, 14 déc. 2010, n° 09-71.919 ; CA Paris, 19 sept. 1990, ch. 19, s. B : *JurisData* n° 1990-023459 ; *Loyers et copr.* 1990, 444.

⁸⁸⁰ Le syndic aura d'ailleurs la charge de la preuve de la régularité de la convocation : Par ex., Civ. 3^e, 9 nov. 1994, n° 93-10.732 : *Bull. civ.* III, n° 188 ; *D.* 1997, 248, obs. P. CAPOULADE.

243. Le pouvoir du syndic ponctuellement contraint par les prérogatives du conseil syndical. - L'article 8 du décret de 1967 confère au conseil syndical le pouvoir de demander au syndic⁸⁸¹ la convocation de l'assemblée générale. La formulation de l'article pose néanmoins problème car le conseil syndical n'a pas la personnalité morale et la loi n'en définit pas le fonctionnement. Ainsi il est délicat d'établir à quel moment une demande de convocation peut être considérée comme émanant du conseil syndical conformément à l'article précité. Est-ce que la demande d'un membre suffit ? Est-ce que la demande du président suffit ? Que se passe-t-il s'il n'y a pas de président ? Faut-il que le conseil syndical se soit réuni et vote ? Quelles sont les modalités de prise de décision du conseil syndical ? La loi est silencieuse sur ces points pourtant importants. Alors, dans le silence des textes on peut penser qu'une lettre signée de tous les membres du conseil permettrait de répondre aux exigences légales. En dehors de cette hypothèse, la demande du président, s'il y en a un, pourrait suffire. Néanmoins, pour plus de précisions⁸⁸² sur l'exercice du pouvoir du conseil syndical de contraindre le syndic à user du sien, une reformulation de l'article 8 du décret de 1967 serait utile.

244. Proposition de réécriture de l'article 8 al. 1 du décret de 1967. -

« La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic, *soit par le président du conseil syndical sur décision du conseil, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires (nota : suppression du possible abaissement du nombre de voix requis par le règlement de copropriété)*. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée ».

245. Le pouvoir du syndic ponctuellement contraint par les prérogatives des copropriétaires réunissant au moins un quart des voix. - Le conseil syndical n'est pas le seul à détenir le pouvoir de contraindre le syndic à convoquer l'assemblée générale. Selon l'article 8 de décret de 1967, la convocation « est de droit lorsqu'elle est demandée

⁸⁸¹ Encore faut-il qu'il y ait un syndic : pour une illustration d'une situation de mise en demeure sans syndic : CA Paris, Pôle 4, Ch. 2, 4 mai 2016, RG 14/12914 : *Administrer*, oct. 2016, p. 49.

⁸⁸² Nous reviendrons plus tard sur la possibilité d'insérer dans la loi une disposition supplétive à l'absence de stipulations du règlement de copropriété afin de définir le mode de fonctionnement du conseil syndical.

par les copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires⁸⁸³, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix ». Il semble d'un point de vue pratique qu'il ne faille pas abaisser cette exigence car dans ce cas l'assemblée générale pourrait être demandée au syndic de manière tout à fait exagérée, pour des questions potentiellement futiles ou hors de propos, un certain nombre de copropriétaires ne faisant pas toujours la distinction entre parties communes et privatives, ni entre intérêt du syndicat et intérêt personnel. De plus, dans un tel cas, les copropriétaires doivent préciser les questions exactes à porter à l'ordre du jour, les projets des résolutions et joindre les documents à notifier, n'étant pas question d'imposer au syndic de convoquer une assemblée générale sans lui en donner le contenu. Or il est rare, en pratique, que les copropriétaires, non assistés, sachent préparer une assemblée générale. Ainsi il semble que si la faculté d'obliger le syndic à convoquer est louable pour empêcher les abus, il ne faille pas généraliser cette faculté par des stipulations contractuelles introduites dans le règlement de copropriété.

246. Concurrence du pouvoir du syndic en cas d'inaction. - Si le syndic n'obtempère pas aux demandes du conseil syndical ou du quart des copropriétaires, alors le premier pourra valablement convoquer l'assemblée générale après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de huit jours. Encore faut-il pour ce faire qu'il dispose de la liste des copropriétaires et de leurs adresses, ce qui n'est pas toujours le cas.

À défaut de conseil syndical, tout copropriétaire pourra provoquer l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 50 du décret de 1967, c'est-à-dire en saisissant le président du tribunal de grande instance, statuant en référé, qui l'habilitera à convoquer l'assemblée générale.

⁸⁸³ Le syndic conserve toutefois, même dans ce cas, le pouvoir d'ajouter des questions à l'ordre du jour : en ce sens, Civ. 3^e, 22 juin 2017, n° 16-22.073 : *précit*.

B. La tenue de l'assemblée générale

247. Nous verrons ici les principales étapes de l'assemblée générale et en particulier celles relatives à l'exercice d'un pouvoir réel ou potentiel du syndic de copropriété tel que le contrôle de l'exactitude de la feuille de présence, de la distribution des pouvoirs et de la notification du procès-verbal.

248. Feuille de présence et contrôle de son exactitude. - Le syndic est tenu d'établir la feuille de présence, élément de preuve de la présence ou de l'absence des copropriétaires à l'assemblée générale ainsi que de celle de leurs mandataires⁸⁸⁴. La feuille de présence est en effet « un document qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose »⁸⁸⁵.

Son établissement ne peut cependant être analysé comme un pouvoir dans la mesure où il ne s'agit que d'une formalité administrative ne consistant pas en un acte juridique pour le compte du syndicat. Son établissement relève à notre sens de la gestion des archives en ce qu'il contient des éléments qui appartiennent à celles-ci. En revanche, il a pu être discuté du rôle du syndic au moment de l'émargement de cette feuille et de la vérification de l'identité des signataires, copropriétaires ou détenteurs de pouvoirs de représentation de ceux-ci. En effet, le décret de 1967 ne donne pouvoir qu'au président de séance de certifier exacte la feuille de présence. Toutefois, il semble possible de distinguer cette certification de la vérification puisque la Cour de cassation⁸⁸⁶ a précisé que l'absence de certification par le président de séance n'est pas un motif pertinent d'annulation de l'assemblée générale dès lors que ni l'exactitude des mentions de cette feuille de présence ni le procès-verbal d'assemblée lui-même n'étaient contestés. D'autre part, pour que le président soit élu il faut que les copropriétaires aient voté, ce qui suppose l'émargement préalable des membres du groupement de valablement déterminer la majorité de l'article

⁸⁸⁴ V° J.-M. GELINET, « Respect et sanctions du formalisme dans la tenue des assemblées générales de copropriété », *Rev. loyers*, avr. 2000, p. 186.

⁸⁸⁵ Art. 14, d. 17 mars 1967.

⁸⁸⁶ Civ. 3^e, 27 avr. 2011, n° 10-16.357 : *AJDI* 2011, 457.

24⁸⁸⁷, à défaut de quoi il serait impossible de définir une majorité relative sans connaître le nombre total de voix présentes et représentées. Par conséquent, la vérification est une opération qui doit intervenir avant que ne s'ouvrent les votes, afin de pouvoir les comptabiliser, et à ce stade il n'y a donc pas de président pour les vérifier. Face au silence de la loi et à l'incertitude en résultant, un auteur proposait très justement⁸⁸⁸, « de désigner, par une stipulation du règlement de copropriété ou par une délibération de la précédente assemblée, une personne investie de la mission de contrôler les pouvoirs ». Aujourd'hui la précision n'est peut-être plus nécessaire puisque, d'une manière un peu dérobée, le législateur a apporté la précision donnant au syndic le pouvoir de vérifier les voix – donc l'identité des signataires – et des pouvoirs. Il est en effet précisé dans l'annexe du décret⁸⁸⁹ contenant le modèle du contrat-type de syndic contenant la liste des prestations non-limitatives incluses dans le forfait : « établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs »⁸⁹⁰. La question se pose toutefois encore de savoir dans quelle mesure le contrôle doit être opéré. Le syndic doit-il se contenter de vérifier les mentions présentes sur le mandat et leur conformité à l'article 22 de la loi de 1965 ? Ou doit-il exercer un contrôle sur l'identité des personnes présentes, des détenteurs de ces pouvoirs et de la réalité de la délégation de pouvoir ? Doit-il demander pour les « nouveaux copropriétaires » dont il n'aurait pas encore reçu l'avis de mutation, le titre de propriété ou se contenter d'enregistrer leur signature ? Doit-il demander régulièrement ce titre certifié par le notaire pour s'assurer que le bien n'est pas en indivision, ou que le droit de propriété n'a pas fait l'objet d'un démembrement ? Car dans la pratique il n'est pas rare que les notaires ou leurs clients oublient d'adresser au syndic l'avis de mutation⁸⁹¹ ou de notifier une

⁸⁸⁷ Plusieurs auteurs ont cependant préconisé la solution de la distribution des pouvoirs par le président de séance : V° Par exemple E.-J. GUILLOT, « L'assemblée générale des copropriétaires – tenue de l'assemblée générale », *Administrer*, nov. 1989, p. 12 et s. ou encore KISCHINEWSKY-BROQUISSE, « La copropriété des immeubles bâtis, 3^e éd., 562, p. 616.

⁸⁸⁸ Ch. ATIAS, « La vérification des mandats de vote en assemblée générale », *D.* 1995, p. 1775.

⁸⁸⁹ Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

⁸⁹⁰ Cette précision démontre une nouvelle fois le rôle du contrat-type dans les actes du syndicat en ce qu'il vient préciser la répartition des pouvoirs entre les différents organes.

⁸⁹¹ Ce qui pose de graves difficultés puisqu'à défaut de cette notification le transfert de propriété est inopposable au syndicat de copropriétaires : Civ. 3^e, 8 juill. 2015, n° 14-12.995 : *Bull. civ.*, III, n° 41 ; *D. act.* 9 sept. 2015, obs. Y. ROUQUET.

convention d'indivision instituant un mandataire commun⁸⁹². À ce titre, le syndic devrait pouvoir accéder aux informations du cadastre librement, de la même manière que les géomètres et les notaires, afin de pouvoir vérifier l'exactitude des mentions contenues par la feuille de présence. À défaut le syndic ne peut que demander aux services de la publicité foncière des informations qui lui arriveront tardivement et qui seront coûteuses pour le syndicat. En tout état de cause la fonction du syndic devrait être considérée comme valablement remplie dès lors que le syndic tient à jour la liste des copropriétaires selon les informations qui lui sont délivrées⁸⁹³ mais sans doute ne serait-il pas inutile de préciser qu'il doit vérifier l'identité des signataires.

La difficulté relève également de l'absence d'exigence légale sur les formes de la délégation de pouvoir⁸⁹⁴. L'article 1985 du Code civil précise que le mandat peut être donné verbalement. Aucune disposition légale spéciale en droit de la copropriété ne vient apporter de dérogation à cette règle. Par conséquent, il semble qu'aucun contrôle ne puisse être fait dans la mesure où aucune disposition spéciale ne vient déroger à cette règle. Cependant la Cour de cassation sanctionne le défaut de mandat écrit sur le fondement de l'article 22 qui ne l'impose pourtant pas⁸⁹⁵. Le pouvoir de contrôle du syndic sur ce point est donc difficile à déterminer sauf à constater une tentative évidente de fraude auquel cas il pourra sans doute

⁸⁹² Il est également particulièrement rare que le syndic soit informé du régime matrimonial des copropriétaires alors que, pourtant, les notifications ne seraient valablement faites qu'aux noms des deux époux dont le lot dépend de leur communauté de biens... : Civ. 3^e, 23 mai 2007, n° 06-14.974 : *Bull. civ.*, III, n° 83 ; *AJDI* 2008, p. 396, obs. P. CAPOULADE ; CA Montpellier, 1^{er} ch. sect. C, 16 mai 2017, n° 15/00466 : *Gaz. Pal.* 19 déc. 2017, obs. C. ALBIGES ; V° sur l'impact des régimes matrimoniaux sur l'administration du syndicat : A. DJIGO, « Les époux dans la copropriété », *Loyers et copr.*, juin 2014, étude 7 ; Ch. COUTANT-LAPALUS, « Mariage et copropriété : un ménage tourmenté », *IRC* 2013, p. 15 ; Ph. MARIN et J.-M. ROUX, « Les époux et les assemblées générales de copropriétaires », *Rev. loyers* 2007, p. 66.

⁸⁹³ En ce sens, V° CA Paris, 9 oct. 2013, RG 12/09248 : *Loyers et copr.*, 1^{er} fév. 2014, n° 2, comm. 56, G. VIGNERON.

⁸⁹⁴ En ce sens, E.-J. GUILLOT, « Le pouvoir en blanc aux assemblées générales de copropriétaires », *Administrer*, p. 13.

⁸⁹⁵ Civ. 3^e, 30 mars 2017, n° 16-13.249 : *Administrer*, n° 510, juin 2017 ; *IRC* nov. 2017, p. 19, obs. M.-Fr. RITSCHY ; Civ. 3^e, 19 juill. 1995, n° 93-17.911 : *Bull. civ.* III, n° 203, p. 135 ; *D.* 1996, p. 91, obs. Ch. ATIAS ; *AJDI* 1996, p. 50, J.-M. GÉLINET ; *RDI* 1995, p. 787, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; Autorisant le pouvoir transmis par voie électronique : Civ. 3^e, 9 sept. 2014, n° 13-16.495 : *Administrer*, nov. 2014, p. 46.

refuser l'émargement de la feuille de présence⁸⁹⁶. Reste un contrôle possible, le même que précédemment, par l'identité des personnes qui se présentent, pour noter le bon nom sur la feuille de présence. Il semblerait qu'une précision soit utile pour éclairer les attentes en la matière. Un alinéa pourrait ainsi être ajouté à l'article 14 du décret de 1967.

249. Proposition de réforme de l'article 14 du décret de 1967 par l'insertion d'un alinéa après l'al. 1. - « Le syndic vérifie l'identité des personnes et de leurs représentants ».

250. La répartition des délégations de pouvoir. - Une autre difficulté d'appréciation des pouvoirs du syndic lors de la tenue de l'assemblée générale résulte de la pratique des pouvoirs en blanc. Ceux-ci sont déconseillés, bien que non prohibés par l'article 22 de la loi de 1965 ni sanctionnés par la jurisprudence⁸⁹⁷. Il semble néanmoins que la tolérance vis-à-vis de cette pratique n'a aucun fondement juridique dans la mesure où le mandat est un contrat *intuitu personae* et que celui-ci ne peut être délivré, au hasard, à n'importe qui⁸⁹⁸. Malgré cela, ils sont très fréquemment utilisés dans la pratique, les copropriétaires adressant en blanc un pouvoir au syndic avant l'assemblée générale, à charge d'être distribué lors de celle-ci. Le syndic ne peut en effet conserver et employer ce pouvoir puisqu'il ne peut détenir aucune délégation de vote, pas plus que ses préposés, son conjoint ou son partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants mêmes s'ils sont copropriétaires de l'immeuble bâti⁸⁹⁹. Le syndic procèdera parfois à la

⁸⁹⁶ L'exercice du contrôle sera dans tous les cas périlleux et relèvera d'un choix entre la « peste et le choléra » pour reprendre l'expression employé par M. BOUYEURE, « La représentation à l'assemblée générale », *Gaz. Pal.* 12-14 sept. 2000, p. 5 et s.

⁸⁹⁷ Civ. 3^e, 28 mars 1990, n° 88-16.259 : *Bull. civ.* III, n° 87 ; *D.* 1991, p. 83, obs. Cl. GIVERDON, J.-R. BOUYEURE et J. LAFOND ; *D.* 1991, p. 89, note Ch. ATIAS ; V° G. VIGNERON, « La pratique des pouvoirs en blanc », *Loyers et copr.*, n°7, juill. 1990, p. 1.

⁸⁹⁸ Au contraire même puisque la Cour de cassation refuse de reconnaître la faculté de subdélégation si elle n'est pas expressement autorisée : Civ. 3^e, 16 mars 2011, n°s 10-14.005 et 10-14.591 : *Bull. civ.* III, n° 38 ; *LEDIU* 01 mai 2011, n° 6, obs. J.-M. ROUX ; *AJDI* 2012, p. 204, obs. D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 30 mars 2017, n° 16-13.249 : *Précit.* ; La jurisprudence paraît donc contradictoire en autorisant d'une part les pouvoirs en blanc adressés au syndic et distribués par lui et en interdisant d'autre part la subdélégation lorsqu'elle n'est pas explicitement prévue.

⁸⁹⁹ Depuis la loi ALUR, les gardiens d'immeubles en peuvent plus, non plus, recevoir de pouvoir pour éviter tout clientélisme au sein du syndicat. V° en ce sens amendement n° 60, présenté par M. TETART, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/60.asp>. Cette règle, contrairement à celle interdisant à ces mêmes personnes d'être désignées président de séance comme nous le verrons, n'est pas

distribution mais cette pratique est risquée et sujette à suspicion de conflit d'intérêt. La jurisprudence permet toutefois cette pratique à condition que le syndic ne détourne pas son pouvoir⁹⁰⁰, c'est-à-dire qu'il n'agisse pas dans un intérêt distinct du groupement, notamment dans son intérêt personnel. De toute façon, à défaut de son intervention, qui pourrait distribuer les pouvoirs ? La question se pose de la même manière que pour la vérification de la feuille de présence. Au moment de la distribution le président de séance n'est pas encore élu, ce qui engendre le même « cercle vicieux »⁹⁰¹. Une manière simple de régler la question serait d'entériner légalement la pratique judiciairement autorisée⁹⁰². Elle ne serait ainsi plus contradictoire avec le caractère *intuitu personae*, la confiance étant placée dans le syndic pour déléguer le pouvoir, ce qui n'empêchera pas de contester la délégation si elle résulte d'un détournement de pouvoir. Cette mesure pourra être inscrite à l'article 14 du décret de 1967. Ce choix serait le plus efficace puisqu'une délégation au président de séance ne peut être effectuée qu'après son élection. La distribution postérieure empêcherait donc les copropriétaires absents d'être représentés lors de cette décision. Par ailleurs, le choix du président du conseil syndical ne serait pas plus pertinent dans la mesure où un certain nombre de syndicats en sont dépourvus, en particulier ceux composés de peu de lots. De plus, le président du conseil peut tout à fait être absent lors de l'assemblée générale. Selon notre proposition, il n'y aurait alors plus d'incohérence à adresser un pouvoir en blanc et la représentation pourrait être ainsi encouragée auprès des copropriétaires qui ne sauraient pas à qui confier leur droit de vote. L'autorisation de participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par des moyens de télécommunication, mécanisme introduit en droit des sociétés depuis 2004⁹⁰³, permettrait également de régler certains problèmes liés à la représentation des copropriétaires et plus généralement à l'absentéisme.

contraire aux prérogatives attachées au lot de copropriété car, justement, la faculté de représenter un copropriétaire ne résulte pas de la qualité de copropriétaire, le mandat pouvant être donné à toute personne.

⁹⁰⁰ Si la preuve n'est pas rapportée que le syndic a utilisé ce mandat de manière à fausser le résultat du vote pour nuire aux intérêts de la copropriété, la pratique ne sera cependant pas sanctionnée : Civ. 3^e, 20 nov. 1996, n° 95-10.134 : *RDI* 1997. 130, obs. P. CAPOULADE ; *IRC* oct. 1997. 19, obs. M.-F. RITSCHY.

⁹⁰¹ F. VIELLE, « Note sur l'usage des pouvoirs en blanc », *Administrer* 1980, p. 1127.

⁹⁰² Le projet de loi ELAN dans son état actuel, devant le Sénat, interdirait au contraire le syndic de procéder à cette délégation (Art. 59 bis M, 3^e), <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>.

⁹⁰³ Art. L. 223-27 alinéa 3, Code de commerce.

L'étude d'impact de la loi ELAN en fait état⁹⁰⁴ et la plupart des associations de copropriétaires ou de praticiens semblent appeler de leurs vœux cette pratique.

251. Proposition de réforme de l'article 14 du décret de 1967 par l'ajout d'un aliéna (avant l'actuel alinéa 2). - « Avant émargement de la feuille de présence, les pouvoirs adressés en blanc au syndic pourront être distribués par lui de manière équitable entre les copropriétaires présents qui acceptent d'en recevoir. ».

252. Le secrétariat et la notification du procès-verbal. - Il appartient, sauf décision contraire de l'assemblée générale, au syndic de tenir le secrétariat de séance⁹⁰⁵. Ce qui explique partiellement la règle lui interdisant de présider la séance, bien que celle-ci procède plus d'une incapacité de défiance qui est étendu, en outre, à son conjoint, son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ainsi qu'à ses préposés⁹⁰⁶. Il revient également au syndic de notifier le procès-verbal après la tenue de celle-ci, dans un délai de deux mois. Si le secrétariat de séance n'apparaît pas relever de l'exercice d'un pouvoir, il en va différemment de la notification du procès-verbal⁹⁰⁷. En effet, dans le premier cas le syndic ne représente pas le syndicat et un autre que lui peut être élu secrétaire de séance.

⁹⁰⁴ Étude d'impact, projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 3 avril 2018, p. 393, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ei.pdf>; V° également Rép. min. 10 juill. 2018, *JOAN* p. 6112 ; Il reste à espérer que les modalités seront simples et permettront efficacement aux copropriétaires de participer d'une part, et aux syndics de les entendre et de prendre facilement en compte l'expression de leurs décisions. Cela semble aisé pour un faible nombre de « visio-conférenciers », beaucoup moins lorsque dans des grands ensembles plusieurs dizaines de participants souhaiteront dématérialiser leur participation.

⁹⁰⁵ Art. 15, d. 17 mars 1967 ; V° Rép. min. n° 2459 : *JOAN* 6 fév. 2018, p. 987 ; *JCP N.* fév. 2018, n° 8-09, 259 ; Ses fonctions seront principalement de rédiger des décisions claires et d'identifier les opposants aux résolutions proposées, l'indication des « pour » n'étant pas une nécessité : Civ. 3^e, 11 mai 2000, n° 98-17.029 : *Bull. civ.* III, n° 104 ; *AJDI* 2001, p. 322, note S. YADINI-NAUDOT.

⁹⁰⁶ Le projet de Loi ELAN tel qu'il ressort des débats au Sénat élargit cette incapacité de défiance au concubin, ses ascendants et descendants du syndic (art. 59 bis M) ; Cette règle est compréhensible mais elle met néanmoins en balance les prérogatives attachées au droit de propriété – le président ne pouvant être qu'un copropriétaire – de ces personnes en leur interdisant d'être désignées président de séance pour assurer l'intérêt du syndicat des copropriétaires qui est supposé ici pouvoir entrer en conflit avec celui du syndic. Il n'est pas évident que la mesure soit « proportionnelle ».

⁹⁰⁷ Pour laquelle le syndic prendra soin d'insérer la reproduction de l'article 42 al. 2 de la loi de 1965, à défaut de laquelle la notification est irrégulière : Civ. 3^e, 28 janv. 2015, n° 13-23.552 : *Bull. civ.* III, n° 12 ; *D. act.* 5 fév. 2015, obs. Y. ROUQUET.

En revanche, la notification du procès-verbal produit des effets dans la sphère juridique d'autrui puisqu'après un délai de deux mois après la notification⁹⁰⁸, nul copropriétaire ne pourra plus contester les décisions prises par l'assemblée générale. La notification participe ainsi à l'extinction du droit à contestation des copropriétaires. Le syndic détient bien, en la matière, un pouvoir de représentation⁹⁰⁹.

253. La mise en œuvre de l'assemblée générale du syndicat révèle de nombreuses fonctions pour le syndic mais seules certaines peuvent être qualifiées de pouvoirs propres. En matière d'administration financière, il peut également être constaté un certain nombre d'obligations non susceptibles d'être assimilées à un pouvoir du syndic. Néanmoins des manifestations de son pouvoir sont tout à fait perceptibles et permettent de caractériser, encore une fois, l'intérêt collectif des membres du groupement.

II. La gestion financière du syndicat

254. La nature des fonctions du syndic pourrait être discutée dans ses fonctions d'administrateur financier du syndicat puisque la tenue de la comptabilité ne semble pas nécessiter un quelconque pouvoir d'initiative ni être en principe créatrice de conséquences pour autrui. Cette perception est néanmoins trompeuse dans la mesure où la gestion financière du syndicat de copropriétaires ne se résume pas à la tenue scripturale de la comptabilité du syndicat. Il s'agit plus largement pour le syndic de gérer les fonds du syndicat⁹¹⁰ et de recouvrer les charges de copropriétés (A) avec un rôle particulier en cas de

⁹⁰⁸ Ce délai d'action semble être dans la moyenne au regard des autres législations européennes. La Belgique permet une action durant un délai de quatre mois mais non à compter de la notification de l'assemblée mais de la date à laquelle elle a eu lieu (Art. 577-9 §2). L'Espagne permet en revanche l'action pendant un délai de trente jours soit à compter de la notification pour les absents soit à compter de la tenue de l'assemblée pour les présents (Art. 16, 4°, al. 2, L. 49/1960 du 23 juillet 1960 relative à la copropriété). La règle est identique en Italie (art. 1137 C. Civ. italien). Notons également que contrairement à l'effet exécutoire immédiat des décisions d'assemblée la loi espagnole dispose que les décisions ne le seront qu'au terme du délai de contestation (Art. 16, 1°, al. 2, *Ibid.*).

⁹⁰⁹ En ce sens, l'arrêt de la Cour de cassation ayant retenu la validité de la notification d'un syndic dépourvu de mandat nous paraît injustifiable. Civ. 3^e, 8 juin 2011 n° 10-15.484 : *Bull. civ.* III, n° 100 ; *D.* 2011, 1684, Y. ROUQUET.

⁹¹⁰ L'article 35 du décret du 17 mars 1967 offre un réel pouvoir au syndic en lui permettant d'exiger le versement d'un certain nombre d'avances et de provisions. Nous avons cependant écarté l'étude de ce point et

cession de lot (B). Or ces fonctions relèvent précisément de l'exercice de pouvoirs propres du syndic, dans l'intérêt du groupement, qui ne peuvent être confondus avec de simples obligations.

A. Le recouvrement des charges de copropriété

255. Le recouvrement des charges. - Les copropriétaires paient des charges de copropriété⁹¹¹ selon la quote-part de chacun telles que définies par le règlement de copropriété. Ces charges résultent des décisions en assemblée générale ou des événements au cours de l'exercice comptable ayant pu engendrer des dépenses non initialement prévues et faisant l'objet d'une régularisation approuvée par l'assemblée générale. Dès lors que la créance est certaine (voté), liquide (appelé) et exigible⁹¹² (l'échéance est arrivée à son terme), le copropriétaire doit s'en acquitter⁹¹³. Ce moment fait régulièrement l'objet de débats car l'approbation des comptes du syndicat n'emporte pas celle du compte individuel de chacun des copropriétaires⁹¹⁴, également parce que l'imputation peut-être parfois délicate⁹¹⁵. Par ailleurs, l'approbation des comptes ne s'opère qu'en fin d'exercice comptable soit un an

préférer l'étude du recouvrement des charges qui offre une manifestation plus nette du pouvoir propre du syndic en matière de gestion financière.

⁹¹¹ V° C. MICHALOPOULOS, « Des différentes sommes dues par les copropriétaires d'un immeuble », *IRC* juin 2017, n° 629, p. 23 et s. ; Ces charges entrent, pour précision, dans la catégorie des dettes ménagères des époux : CA Paris, 23^e ch. B., 13 juin 2002, RG 2001/18955 : *D.* 2002, p. 2717.

⁹¹² V° sur ce point E.-J. GUILLOT, « Créances certaines, liquides et exigibles », *Administrer* déc. 1982, 10 ; Dès lors le copropriétaire débiteur ne pourra justifier son refus de payer ; par exemple en opposant l'inexécution de travaux : Civ. 3^e, 19 déc. 2007, n° 06-21.012 : *Bull. civ.* III, n° 227 ; Civ. 3^e, 5 nov. 2015, n° 14-23.496 ; Le recours contre l'assemblée générale ayant approuvé les comptes n'est pas suspensif et les charges sont toujours exigibles : CA Versailles, 4^e ch., 17 mars 1995 : *D.* 1998, p. 269, obs. Cl. GIVERDON ; La répétition de l'indu est assimilée à cette action que le syndic peut exercer librement : Civ. 3^e, 16 fév. 1994, n° 92-12.002 : *Bull. civ.* III, n° 23 ; *D.* 1996, p. 166, obs. P. CAPOULADE ; Cette action ne doit cependant pas être confondue avec la demande de remboursement d'une facture (qui ressemblait un peu à un enrichissement sans cause) engagée par le syndicat suite à un désordre causé par un copropriétaire qui est alors une action en responsabilité que le syndic ne peut engager seul : en ce sens Civ. 3^e, 2 oct. 2013, n° 12-19.481 : *Bull. civ.* III, n° 119 ; *D. Act.* 14 oct. 2013, obs. Y. ROUQUET.

⁹¹³ Peu importe même que le lot soit occupé illicitement par le syndicat de copropriétaires : Civ. 3^e, 14 avr. 2015, n° 13-17.648.

⁹¹⁴ CA Paris, 9 mars 2006, RG n° 05/08/603 : *Jurisdata* n° 295465 ; *Loyers et copr.* 2006, 183 ; Civ. 3^e, 20 juill. 1999, n° 98-11.215 : *RDI* 1999, 681, obs. Cl. GIVERDON.

⁹¹⁵ Pour un point d'ensemble sur la question V° P. CAPOULADE, et D. TOMASIN, *précit.*, n° 242.421 et s.

après le vote du budget prévisionnel. Le décalage temporaire peut ainsi causer un grave préjudice au syndicat de copropriétaires qui se trouverait sans trésorerie et sans moyen de recouvrer les charges⁹¹⁶. C'est pourquoi cette limite ne vaut que pour les charges *stricto censu* et non pour les provisions⁹¹⁷ – au budget ou hors budget prévisionnel. Le syndic doit toutefois veiller autant au paiement des charges que des provisions, eu égard aux spécificités de chacune, qui constituent une dette des copropriétaires, à la nature d'obligation personnelle⁹¹⁸, vis-à-vis du syndicat qui a seul qualité pour agir pour les recouvrer⁹¹⁹ y compris les frais de recouvrement, les dépens⁹²⁰ et les éventuelles indemnités du préjudice subi⁹²¹. Il semblerait également que le syndicat de copropriétaires soit éligible à l'aide juridictionnelle s'il ne dispose pas de ressources suffisantes⁹²² et en conséquence le

⁹¹⁶ Selon les statistiques présentées par le teneur du registre des copropriétaires au 31 juin 2018, 79 733 syndicats sur les 199 766 immatriculés qui ne sont pas dans leur 1^{ère} année d'exercice comptable, présentent en fin d'exercice plus de 8% de sommes restant dûes par les copropriétaires.

⁹¹⁷ En ce sens : Civ. 3^e, 8 mars 2018, n° 17-15.959 : *Loyers et copr.* n° 4, avr. 2018, comm. 100, A. LEBATTEUX.

⁹¹⁸ La nature de l'obligation a cependant été discutée et il a pu être soutenu qu'elle était une obligation *propter rem*. En ce sens : H. PÉRINET-MARQUET, Chron. *JCP* 2002, I, 126, 15, note sous arrêt Civ. 3^e, 12 décembre 2001, n° 00-13.824 ; V° également BOUVET et CABANAC, « Du paiement des charges communes et de la faculté d'abandon », *AJPI* 1955, I, 173 ; V° enfin, Ch. GIJSBERS, thèse, *précit.* p. 143 ; Elle est pourtant personnelle car, d'une part, le syndic peut indiquer lors de la cession les dettes aux titres des autres lots que le copropriétaire pourrait avoir (CA Nancy, ch. civile 02, 5 juill. 2018, n° 16/03404) et d'autre part que la dette ne se transmet pas avec le lot, le copropriétaire ayant voté les charges restant tenu de s'en acquitter dès lors qu'elles étaient devenues au moment certaine, liquide et exigible (Civ. 3^e, 19 juill. 1983 : n° 82-12.393 : *Bull. civ.* III, n° 167) ; Il faut toutefois préciser que l'obligation avait été pensée comme une obligation *propter rem*. C'est un amendement proposé lors de la première séance de discussion à l'assemblée générale, inspirée de la loi du 17 mars 1909 en matière de vente de fonds de commerce qui l'a modifié en obligation personnelle afin de ne pas créer un « super-privilege au profit de la copropriété » au dire de M. COLLETTE, porteur de l'amendement. Séance du 22 avr. 1965, *précit.*, p. 830.

⁹¹⁹ Civ. 3^e, 8 oct. 2015, n° 14-19.245 : *D. act.* 2015, 2019, obs. Y. ROUQUET ; CA Orléans, 31 mars 2014 : *Rev. loyers* 2014, 380.

⁹²⁰ Sur la distinction entre dépens et frais de recouvrement, V° : Civ. 3^e, 7 juillet 2016, n° 15-18.270 : *Administrer*, nov. 2016, p. 52 : Le syndicat ne peut inclure dans les frais de recouvrement visés à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 des frais inclus dans les dépens (la signification des conclusions et la délivrance de l'assignation par exemple). Il en va de même pour les honoraires d'avocat qui ne peuvent faire l'objet que d'une condamnation au titre de l'article 700 : CA Paris, Pôle 4, Ch 2, 13 janv. 2010 : *Administrer* août-sept. 2010, p. 40.

⁹²¹ CA Paris, 4 janv. 2017, n° 15/03873.

⁹²² V° en ce sens, « Une personne morale à but non lucratif (association, syndicat de copropriétaires) peut exceptionnellement se voir accorder l'aide juridictionnelle si son siège est en France et si elle ne dispose pas des ressources suffisantes » : D. ARNAUD, C. FRABOUL, Fiche pratique, l'aide juridictionnelle, mai 2010, publication du ministère de la justice, http://www.justice.gouv.fr/publication/fp_aide_juridictionnelle.pdf ; « D'autre part, les syndicats de copropriétaires d'immeubles peuvent également être admis à l'AJ, lorsque

syndic devrait pouvoir en faire la demande afin de permettre le recouvrement judiciaire des charges au profit du syndicat impécunieux.

Précisons que si les charges sont des créances du syndicat sur les copropriétaires, il s'agit également d'une dette de ce dernier envers des tiers (pouvant s'agir aussi de copropriétaires). Il s'agit d'un principe d'engagement corrélatif⁹²³ résultant de l'affectation du patrimoine : les créances du syndicat lui permettent d'honorer ses dettes. Le syndic a donc pour fonction de recouvrer les créances du syndicat envers les copropriétaires⁹²⁴ afin de pouvoir acquitter les dettes du syndicat vis-à-vis des tiers, si possible efficacement⁹²⁵. Pour ce faire il est investi d'un large pouvoir, en particulier depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, qui finalise tout à fait l'exercice de ses fonctions à l'intérêt du groupement, qu'il exerce librement et qui ne peut être délégué par l'assemblée générale⁹²⁶ à autrui. Il faut noter que l'article 33 de la loi de 1965 offre aux opposants ou défaillants au vote de travaux « non imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaire » le bénéfice d'un étalement de la dette sur 10 ans. Ce mécanisme ne devrait s'appliquer que pour les travaux d'améliorations, d'additions, section sous laquelle s'inscrit l'article. Néanmoins le bénéfice

l'immeuble fait l'objet d'un plan de sauvegarde ou lorsqu'un administrateur provisoire est désigné. », R. du LUART, Rapport d'information n°23 (2007-2008) fait au nom de la commission des finances, déposé le 9 oct. 2007, <https://www.senat.fr/rap/r07-023/r07-0231.html> ; CA Paris, pôle 04 ch. 02, 21 sept. 2016, RG 14/10764 qui constate le bénéfice de cette aide au syndicat agissant en recouvrement des charges impayées.

⁹²³ Ce principe implique notamment la faculté pour les créanciers du syndicat à engager une action oblique contre les copropriétaires défaillants. L'action n'est cependant recevable qu'à condition que soit rapportée la preuve de la défaillance du syndicat dans le recouvrement des charges. En ce sens : Civ. 3^e, 7 nov. 1990, n° 88-18.907 : *RDI* 1991. 258, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 13 juillet 1999, n° 04-16.664 : *Bull. civ.* III, n° 205 ; *Administrer* fév. 2006, 44, obs J.-R. BOUYEURE.

⁹²⁴ La Cour de cassation a récemment reconnu que le défaut de paiement des charges pouvait constituer une faute délictuelle envers les autres copropriétaires : Civ. 3^e, 7 sept. 2017, n° 16-18.777 : *LEDIU* oct. 2017, n° 9, p. 3, obs. G. GIL.

⁹²⁵ V° B. DHONT, « Agir efficacement contre les impayés dans la copropriété », *IRC* 1994, 488 ; Sur un cas d'impossible efficacité : si le copropriétaire est un Etat qui affecte les biens aux services de l'ambassade ou de ses annexes ou à la résidence de l'ambassadeur, alors l'immunité d'exécution pourra jouer : Civ. 1^{re}, 25 janv. 2005, n° 03-18.176 : *Bull. civ.* III, n° 39 ; *D.* 2005, p. 616, obs. J. SAINTE-ROSE.

⁹²⁶ Civ. 3^e, 9 fév. 2017, n° 15-28.436 : *Loyers et copr.* avr. 2017, note A. LEBATTEUX ; Civ. 3^e, 20 oct. 2016, n° 15-17.947 : *Jurisdata* n° 2016-021830 : *Loyers et copr.* déc. 2016, p. 31 ; G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALUS ; V° également Rép. min. n° 129563 ; *JOAN Q*, 8 mai 2012, p. 3584 ; *D.* 2012, Actu 1677 ; *AJDI* 2012. 484 ; *Loyers et copr.* 2012. Alerte 55 ; *Administrer* juill. 2012. 67 ; Cette précision devrait à notre sens empêcher de prospérer les assurances « charges-impayés » visant à couvrir les risques liés à cette situation et devant permettre à l'assureur de se subroger par la suite au droit du syndicat. Le syndic est seul titulaire du pouvoir de recouvrer les charges et un contrat voté par l'assemblée générale ne doit pas pouvoir permettre à un assureur tiers de s'y substituer.

de cet article pourrait paralyser la réalisation de ces travaux dans la mesure où le taux de participation aux assemblées générales est chroniquement faible⁹²⁷. À défaut de fonds les travaux ne pourront être réalisés. L'article marque ainsi une protection accrue de l'individu au détriment de la collectivité et se montre contraire à l'esprit général du texte⁹²⁸. La proposition formulée par le GRECCO de supprimer cette mesure doit en ce sens être retenue⁹²⁹.

256. Les pouvoirs étendus du syndic en matière de recouvrement. -

Le recouvrement des charges n'était pas sans poser de difficultés⁹³⁰ avant que le législateur institue des mécanismes et des procédures judiciaires spécifiques, notamment par les dispositions de la loi SRU⁹³¹, visant à rétablir l'équilibre financier des copropriétés dégradées. Le rôle du syndic est ici primordial puisqu'il bénéficie dorénavant d'outils importants, pendant un délai de 10 ans⁹³², afin d'exercer cette action en recouvrement des charges impayées qui en 2014 représentait 69% du contentieux de la copropriété⁹³³.

⁹²⁷ D'après un sondage réalisé par une association le taux moyen de participation serait « à peine de 51% », V° CLCV, *précit.*, p. 13.

⁹²⁸ L'article 34 va plus loin dans la protection de l'intérêt individuel en permettant à un copropriétaire de saisir le tribunal afin de rendre inopposable à son égard des travaux d'amélioration présentant un caractère somptuaire. La mesure paraît ici toutefois justifiée car il ne s'agit plus de simples améliorations que peuvent dicter l'évolution des moyens technologiques ou des conditions de vie auxquels chacun peut légitimement aspirer. Dans un tel cas le syndic aura tout intérêt à attirer l'attention des copropriétaires sur cette faculté, pour leur en permettre l'exercice d'une part mais également pour les prévenir qu'en cas d'exercice de l'action, la répartition de la charge des travaux pourrait s'effectuer sur un plus faible nombre de copropriétaires.

⁹²⁹ Le projet du GRECCO le propose.

⁹³⁰ V° FRANCK, « Les difficultés de recouvrement des charges de copropriété à l'encontre des copropriétaires récalcitrants », *Administrer* juin 1994, 18.

⁹³¹ V° P. RIMBERT, « Rapport fait au nom de la commission de la production des échanges sur le projet de loi, n° 2229 », enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 mars 2000, tome I, discussion générale, examen des articles, mis en distribution 7 mars 2000.

⁹³² Le délai de 10 ans, prévu à l'article 42 de la loi de 1965 pourrait être abaissé à 5 ans par la loi ELAN afin de le faire correspondre au délai de prescription de droit commun : V° en ce sens, Étude d'impact, projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 3 avril 2018, p. 389, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ei.pdf>.

⁹³³ P. CAPOULADE, C. MOREAU, B. MUNOZ PEREZ, « Les contentieux de la copropriété, évolution des demandes 1990-2009 et résultat des demandes (2009) », Ministère de la justice et des libertés, direction des affaires civiles et du sceau, pôle d'évaluation de la justice civile, oct. 2010.

- Actualisation du précédent rapport : Zoom sur le contentieux de la copropriété, l'évolution des demandes de 2004 à 2014 et le sort des demandes, <http://www.justice.gouv.fr/28619>.

257. La procédure judiciaire de recouvrement des charges au fond. -

La procédure⁹³⁴ de recouvrement des charges au fond est la procédure normale d'action bien qu'elle soit sans doute la moins employée compte tenu de l'existence d'une procédure accélérée. Elle permet néanmoins de recouvrer l'ensemble des charges (provisions et charges) après approbation des comptes⁹³⁵. Cette action révèle l'existence d'un pouvoir du syndic de copropriété puisqu'elle peut être engagée par lui sans aucune habilitation de l'assemblée générale⁹³⁶. Le syndic est investi en la matière des pleins pouvoirs par effet de la loi⁹³⁷, à charge pour lui de rendre compte immédiatement de l'action menée et à tous les copropriétaires en vertu de l'article 59 du décret de 1967 : « À l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance. »⁹³⁸.

Le syndic est donc bien ici titulaire d'un pouvoir propre, délégué du syndicat de copropriétaires par effet de la loi, lui permettant de mettre en œuvre librement, par un acte unilatéral, une action en justice. Cette procédure permettra d'assurer la poursuite de l'intérêt collectif et la réalisation de l'objet du groupement.

258. La procédure judiciaire de recouvrement accélérée. - Cette procédure, prévue à l'article 19-2 de la loi de 1965, permet de saisir le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé. La procédure est similaire à celle prévue à l'article 809 al. 2 du Code de procédure civile dite de référé-provision. Cette procédure ne

⁹³⁴ V° sur le pouvoir du syndic d'agir en justice les § 289 et s. et 317.

⁹³⁵ Peu importe qu'un copropriétaire se soit reconnu débiteur de charges si le syndicat ne justifie pas de l'approbation des comptes. V° en ce sens : Civ. 3^e, 12 avr. 2018, n° 17-11.667.

⁹³⁶ Art. 55, d. 17 mars 1967.

⁹³⁷ Il peut ainsi agir tant devant la juridiction civile que commerciale : V° Com. 19 mai 2004, n° 02-14.805 : *Bull. civ. IV*, n° 99 ; *AJDI* 2005, p. 137, obs. Cl. GIVERDON ; *AJDI* 2005, p. 37, obs. P. CAPOULADE ; *Loyers et copr.* 2003, comm. 117, obs. G. VIGNERON.

⁹³⁸ Cette disposition pourrait être interprétée plus restrictivement si l'on entend la saisine de la juridiction par celle faite contre le syndicat et non par le syndicat. La formulation est toutefois assez générale et pourrait concerner des procédures dans lesquelles le syndicat n'est pas partie dès lors qu'elles concernent le fonctionnement du syndicat. Il pourrait s'agir par exemple de la procédure engagée par un copropriétaire contre un autre ou contre le syndic et qui a pour objet le fonctionnement du syndicat. Il nous semble ainsi prudent de considérer la formulation comme générale et applicable à toutes procédures, engagée par ou contre le syndicat, dès lors qu'elle a un lien avec celui-ci.

peut cependant permettre que de recouvrer les provisions impayées et non les charges, contrairement à la procédure précédente.

Le syndic pourra, là encore, l'engager sans autorisation préalable de l'assemblée générale, mais seulement après avoir rempli une formalité qu'il accomplira aussi de sa propre initiative : la mise en demeure du copropriétaire défaillant. En principe cette mise en demeure peut être adressée dès lors que la créance est exigible. En pratique le syndic, après avoir envoyé un avis indiquant le montant de la provision exigible préalablement à la date d'exigibilité, conformément à l'article 35-2 du décret de 1967, adressera souvent une lettre simple ou un courriel au copropriétaire pour le rappeler à ses obligations sous huit jours, puis une mise en demeure. Après l'expiration d'un délai de 30 jours au terme duquel le copropriétaire n'aura toujours pas acquitté son obligation le syndic pourra alors saisir le juge⁹³⁹. Néanmoins, il arrive fréquemment que le syndic procède, au terme du délai et avant d'engager une procédure en injonction de payer⁹⁴⁰, à la délivrance d'un commandement de payer par voie d'huissier. Cette procédure n'est pas nécessaire pour agir en justice mais peut s'avérer efficace et moins coûteuse⁹⁴¹. Il en va de même pour une procédure de saisie-arrêt, ou de saisie-attribution⁹⁴² que le syndic pourra engager librement après jugement. De manière générale il pourra engager l'ensemble des voies d'exécution sans autorisation de l'assemblée générale à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot⁹⁴³. Enfin, le syndic pourra engager une action paulienne contre un copropriétaire, afin de préserver les facultés de recouvrement du syndicat, sans autorisation préalable de l'assemblée générale⁹⁴⁴.

Le syndic dispose ainsi de trois voies d'action judiciaire permettant le recouvrement des charges qui illustrent parfaitement l'existence et l'étendue de son pouvoir propre exercé au profit de la collectivité sur les membres du groupement pris individuellement.

⁹³⁹ Art. 38, d. 17 mars 1967.

⁹⁴⁰ Procédure visée à l'article 60 du décret du 17 mars 1967.

⁹⁴¹ Avec un peu de mauvais esprit il pourrait être relevé que le syndic perçoit également des honoraires pour engager une telle procédure et qu'en multipliant les étapes de procédure celui-ci augmente sa rémunération. Pour qu'il ne lui soit reproché, il devra apprécier l'opportunité du type de procédure à mener.

⁹⁴² Civ. 3^e, 6 déc. 2006, n° 04-14.175 : *Bull. civ.* III, n° 243 ; *D.* 2007, p. 407, obs. Ch. ATIAS.

⁹⁴³ Pour prévenir le risque du défaut de pouvoir du syndic et permettre de ne pas perdre de temps, l'assemblée générale pourra autoriser cette procédure avant même de bénéficier d'un titre exécutoire : Civ. 3^e, 3 juill. 2013, n° 12-18.952 : *Bull. civ.* III, n° 93 ; *D. Act.* 5 sept. 2013, obs. Y. ROUQUET.

⁹⁴⁴ CA Paris, pôle 4, Ch. 2, 22 février 2017, RG 12/17059 : *Administrer* mai 2017, n° 509, p. 35 : Un syndicat de copropriétaires peut exercer l'action paulienne prévue à l'article 1341-2 du Code civil de façon à obtenir que l'acte d'appauvrissement réalisé par un copropriétaire débiteur de charges lui soit déclaré inopposable.

259. L'inscription d'une hypothèque. - L'article 19 de la loi de 1965 confère au syndic le pouvoir de faire inscrire une hypothèque légale⁹⁴⁵ au profit du syndicat de copropriétaires⁹⁴⁶. Cette inscription⁹⁴⁷ assure la conservation d'un rang privilégié à la créance de charges et travaux, qui avait bénéficié du privilège, occulte⁹⁴⁸ puisque sans nécessité de publication⁹⁴⁹, de l'article 2374 1° bis. L'inscription peut - et même doit pour être pleinement efficacement - également être prise avant l'expiration du privilège afin d'assurer au syndicat la communication de l'avertissement prévu en cas d'ouverture de procédure collective. Surtout, face à l'appréciation jurisprudentielle de la valeur du privilège

⁹⁴⁵ V° sur le sujet, LECOEUR, « L'inscription de l'hypothèque légale garantissant les créances du syndicat à l'encontre des copropriétaires », *BO CNAB* juin 1967.

⁹⁴⁶ Sur la demande du ministère de la justice, l'association Capitant, sous la direction de M. le Professeur GRIMALDI, a proposé un projet de réforme du droit des sûretés. Le gouvernement suite à la remise de l'avant-projet ayant sollicité une nouvelle habilitation d'adopter une ordonnance, cette fois pour réformer le droit des sûretés (Art. 16 du projet de loi relatif à la croissance et à la transformation des entreprises (PACTE) n° 1088, adopté en Conseil des ministres le 18 juin 2018 et déposé à l'Assemblée nationale le 19 juin), il est possible que celle-ci soit adoptée. L'avant-projet ne modifie pas l'assiette de l'hypothèque telle que prévue à ce jour à l'article 2429 du Code civil précisant qu'elle ne grèvera pas la quote-part de parties communes comprise dans le lot bien qu'il permette l'exercice du droit sur ladite quote-part par les créanciers au moment de la mutation. (Cette technique permet sans doute aussi de contredire la nature unitaire du lot dont chacune des propriétés qu'elle contient ne suit pas le même régime, l'une pouvant être grevée de l'hypothèque et non l'autre...).

En revanche le projet modifie l'étendue de la garantie et semble priver l'hypothèque d'une partie de l'intérêt qui lui restait : « 3° La créance du syndicat des copropriétaires est garantie sur le lot du copropriétaire débiteur pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10, au c du II de l'article 24 et à l'article 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante ainsi qu'aux quatre dernières années échues, ainsi que pour le paiement des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens. » (Art. 2418, 3° de l'avant-projet). Cette formule exclut des charges imputables au seul copropriétaire visé par l'article 10-1, que l'article 19 actuel de la loi de 1965 intégrait. Cela reviendrait à aligner le régime de l'hypothèque légale sur celui du privilège spécial et c'est pourtant cette différence ce qui lui conservait « toute son utilité »... (V° en ce sens P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, p. 293).

⁹⁴⁷ C'est ainsi que l'hypothèque légale spéciale justifie particulièrement sa subsistance malgré l'adoption du privilège spécial depuis la loi n° 94-624 du 21 juill. 1994.

⁹⁴⁸ L'avant-projet de réforme conserve le caractère occulte du privilège pour des raisons « d'impérieuse opportunité » (p. 98, le commentaire vise toutefois l'hypothèque légale, mais il s'agit sans aucun doute d'une erreur de frappe, celle-ci n'étant pas occulte).

⁹⁴⁹ Un auteur voit dans cette absence de publication, comme pour quelques autres sûretés réelles une régression : M. CABRILLAC, « Les sûretés réelles entre vins nouveaux et vieilles outres », *in* Le droit privé français à la fin du XXe siècle, Études offertes à P. CATALA, Litec, 2001, p. 709 ; L'absence de publication permet toutefois au syndicat de bénéficier systématiquement de la mesure. Il n'est pas évident qu'une obligation de publication serait toujours connue des syndics, particulièrement s'il s'agit d'un syndic bénévole... V° en ce sens M. DAGOT, « La notion de privilège », *Mélanges Ch. MOULY*, t. 1, Litec, 1998, p. 335.

qui semble ne pas être assimilé aux sûretés ayant fait objet de publication⁹⁵⁰, la prise d'hypothèque permettra d'assurer le plus efficace recouvrement possible le moment venu et sur les créances de toute nature, et non seulement sur celles couvertes par le privilège. Dans tous les cas il s'agit d'un pouvoir propre du syndic de copropriété qui peut la faire inscrire de sa propre initiative après mise en demeure par acte extrajudiciaire du copropriétaire débiteur. La mainlevée et la radiation de l'hypothèque relèvent également de sa compétence propre, caractérisant le pouvoir d'ensemble du syndic de copropriété en matière de recouvrement des charges et de la préservation de ses chances de les recouvrer. Il est en ce sens le garant de l'intérêt financier du syndicat qui permet la réalisation de son objet.

260. La seule limite du pouvoir du syndic : la saisie immobilière⁹⁵¹. -

Seule limite à son pouvoir de recouvrer les charges, le syndic ne pourra introduire de sa propre initiative une action en vue de la saisie-vente d'un lot⁹⁵². Il ne pourra engager la saisie qu'à condition d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale. Il s'agit là d'une protection évidente du droit de propriété dont les membres du syndicat ne peuvent être privés et du lien conventionnel qui ne peut être brisé par l'initiative d'un organe de représentation du groupement. Le principe de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 s'applique à nouveau. Néanmoins le syndic joue un rôle important dans la préparation du vote puisque l'article 11 du décret du 17 mars 1967 exige la communication d'un certain nombre d'éléments : le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues. Le syndic doit donc évaluer les chances de succès de l'action et conseiller utilement les copropriétaires. Il faut noter une mesure assez exceptionnelle lors du déroulement de ce vote. Dans ce cas le copropriétaire débiteur est privé de son droit de vote, en application des

⁹⁵⁰ Ainsi le syndicat titulaire du privilège est soumis à l'inscription de son privilège en cas de procédure collective du débiteur : Civ. 3^e, 4 mars 2003, n° 00-11.952 : *Bull. civ.* IV, n° 35 ; *RTD Com.* 2003, p. 566, obs. A. MARTIN-SERF ; *AJDI* 2003, p. 513, obs. Cl. GIVERDON.

⁹⁵¹ Pour une étude sur la question, v° A. LEBORGNE, « Saisie immobilière d'un lot dans un immeuble en copropriété », *AJDI* 2008, 569 ; J.-M. GELINET, « Copropriété et vente judiciaire d'un lot », *AJDI* 2007, 724 ; S. BENILSI, « La saisie immobilière et la copropriété », in C. ALBIGES (ss la direction de), *La saisie immobilière, approches transversales, actes du colloque des 4 et 5 octobre 2013*, Montpellier, *Dalloz*, 2014 ; V° également Ch. LAPORTE, *Guide pratique de la saisie immobilière*, LexisNexis, 3^e éd., 2016.

⁹⁵² Sur la procédure, v° : LEBORGNE, « Saisie immobilière d'un lot dans un immeuble en copropriété », *AJDI* 2008, 569 ; J.-M. GELINET, « Copropriété et vente judiciaire d'un lot », *AJDI* 2007, 724.

dispositions nouvelles de la loi ALUR adoptée selon les préconisations du rapport BRAYE⁹⁵³. Cette mesure conduira à l'évincer de l'indivision et par là-même du syndicat de copropriétaires. Cette mesure paraît d'autant plus forte qu'elle est inconnue du droit des sociétés puisque toute clause statutaire prévoyant l'interdiction pour l'associé dont l'exclusion est envisagée de prendre part au vote est réputée non écrite, en application de l'article 1844-10, al. 2 du Code civil⁹⁵⁴. L'individuel disparaît ici au profit du collectif⁹⁵⁵ alors même que le droit de vote résulte de la contre-partie à l'affectation du patrimoine du copropriétaire. Le droit de propriété et le lien contentieux entre les copropriétaires et le groupement est protégé contre la volonté du syndic mais non contre celle de la majorité.

Précisons également que le pouvoir du syndic n'est que partiellement contraint puisqu'il peut engager la procédure de son propre chef, à charge pour lui d'obtenir la ratification de l'acte par l'assemblée générale avant l'obtention d'un titre exécutoire. Une telle action sera néanmoins engagée à ses risques⁹⁵⁶.

Si toutes les mesures prises par le syndic s'avéraient insuffisantes au rétablissement de la situation et que celle-ci se dégradait ou était gravement compromise, le syndic aurait le pouvoir de saisir le juge afin de faire désigner un mandataire *ad hoc* ou un administrateur provisoire selon la gravité de la situation. Il peut introduire l'action judiciaire de sa propre

⁹⁵³ D. BRAYE, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat » rapport pour l'agence nationale de l'habitat (ANAH), janv. 2012, p. 39, https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2012/volume_1_Rapport_annexes.pdf ; Un amendement a permis d'ajouter à la disposition légale que le copropriétaire ne pouvait également recevoir mandat de représenter un autre copropriétaire, ce qui permettra de l'exclure tout à fait de la prise de décision, V^o amendement n^o 882, présenté par M. GOLDBERG, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/882.asp>.

⁹⁵⁴ Com. 9 juill. 2013, n^o 11-27235 : *Bull. IV*, n^o 123 ; *RTD Civ.* 2013, p. 836, obs. B. FAGES et H. BARBIER ; *D.* 2013, p. 2627, obs. A. LIENHARD ; *BJS*, 01 oct. 2013, n^o 10, obs. D. PORACCHIA ; Notons toutefois que le droit québécois de la copropriété ne s'embarrasse avec de telles considérations, le copropriétaire débiteur étant légalement interdit de droit de vote ; Art. 1094 C. Civ. du Québec : « Le copropriétaire qui, depuis plus de trois mois, n'a pas acquitté sa quote-part des charges communes ou sa contribution au fonds de prévoyance, est privé de son droit de vote. » ; Une telle mesure est proposée par l'UNIS mais de manière plus restreinte : Le copropriétaire devrait avoir été condamné judiciairement à payer ses charges et ne pas avoir acquitté ses charges à la veille de l'assemblée générale. Cette proposition ne paraît toutefois pas adéquate car il est peu de situation dans lesquelles le copropriétaire condamné ne s'acquitte pas de ses charges. UNIS, *précit.*, p. 4.

⁹⁵⁵ Le droit québécois va plus loin dans l'intérêt collectif puisqu'il prive le copropriétaire débiteur depuis plus de trois mois de son droit de vote (art. 1094, C. civ. du Québec). Une telle mesure paraît intéressante mais au regard de la position jurisprudentielle et doctrinale française, il semble difficile de la transposer.

⁹⁵⁶ V^o CA Paris 14 fév. 2008, 23^e ch., B., RG 07/07670 : *Loyers et copr.* 2008, n^o 7-8, n^o 167, obs. G. VIGNERON.

initiative et celle-ci produira des effets à l'égard du syndicat mais également des copropriétaires. Cette procédure caractérise là encore le pouvoir propre du syndic de copropriété à agir dans l'intérêt du syndicat tout comme les moyens dont il dispose au moment de la cession d'un lot de copropriété.

B. Le pouvoir particulier du syndic en cas de cession de lot de copropriété

261. L'établissement de l'état daté. - En vue de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel⁹⁵⁷, le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un « état daté ». Conformément à l'article 5 du décret de 1965, le syndic doit indiquer dans la première partie les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant. Il est également possible pour le syndic, si le copropriétaire a plusieurs lots, d'indiquer les sommes dues par le copropriétaire cédant au titre des autres lots⁹⁵⁸. Cette faculté a toute son importance au moment de l'opposition sur le prix de vente.

Dans une seconde partie, le syndic doit indiquer les sommes pouvant être dues par le syndicat au copropriétaire cédant⁹⁵⁹. Dans une troisième partie, le syndic doit indiquer les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire pour le lot concerné. Sur ce point, il est fréquent que des problèmes surviennent lorsque le syndic n'indique pas, par exemple, des travaux simplement envisagés mais non votés, les parties en présence confondant parfois provisions non encore exigibles et dépenses simplement éventuelles. Les débats sont encore plus délicats lorsque le syndic n'indique pas des travaux votés dans leur principe, mais non arrêtés dans leur montant, le choix des devis étant renvoyé à une assemblée

⁹⁵⁷ En pratique, il semble rare que les notaires consultent les syndics en vue de la réalisation d'un état daté pour la constitution d'un droit réel sur un lot, tel que, par exemple, une hypothèque.

⁹⁵⁸ En ce sens, CA Nancy, ch. civile 02, 5 juill. 2018, n° 16/03404.

⁹⁵⁹ Avec toutes les difficultés que les charges individualisées supposent comme par exemple celles de chauffage ou d'eau, v° P. CAPOULADE, « L'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 », *AJDI* 2007, p. 713.

générale postérieure ou à une décision du conseil syndical par délégation spéciale⁹⁶⁰. Les parties confondent ici, souvent, charges non exigibles et dépenses incertaines⁹⁶¹.

La répartition des dettes entre le vendeur et l'acquéreur sera ainsi arrêtée à la date de la cession⁹⁶² : les créances exigibles seront à la charge du cédant, les autres à la charge du cessionnaire⁹⁶³. Il sera néanmoins possible pour les parties d'aménager la répartition et de prendre toutes les conventions qui leur semblent opportunes⁹⁶⁴. Celles-ci ne seront néanmoins pas opposables au syndicat⁹⁶⁵.

L'établissement de l'état daté relève donc des fonctions du syndic, et constitue un pouvoir puisqu'agissant ainsi il représente le syndicat à l'égard des tiers et participe au recouvrement, indirectement, des charges. De plus, l'établissement de l'état daté est un préalable au déclenchement d'un autre pouvoir du syndic, toujours en matière de recouvrement des charges : l'opposition sur le prix de vente.

262. L'opposition sur le prix de vente. - « Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire⁹⁶⁶, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien

⁹⁶⁰ Pour précision, le choix de l'entreprise pour des travaux votés, dans la limite d'un budget, s'analyse bien en une délégation de pouvoir de l'assemblée générale : Civ. 3, 31 mai 2018, n° 17-18.046 : *précit.*

⁹⁶¹ Pour une situation d'exigibilité lors de l'opposition sur le prix de vente de travaux dont seul le principe avait été voté mais dont le montant avait été postérieurement estimé : CA Montpellier, 30 janv. 2018, ch. 01 C, n° 15/07153.

⁹⁶² Sur la répartition des charges et des dépenses entre le cédant et le cessionnaire, V° Ch. ATIAS, « La cession de lots et les charges de copropriété », *IRC*, mai 1997, p. 19 ; J. COMBARIEU, « Le vendeur, l'acquéreur et les charges de copropriété », *JCP N* 2000, p. 1715 ; J.-M. ROUX, « La répartition des charges de copropriété entre vendeur et acquéreur de lot », *Administrer*, juill. 2005, n° 379, p. 30 et s.

⁹⁶³ Art. 6-2, d. 17 mars 1967.

⁹⁶⁴ Art. 6-3, d. 17 mars 1967.

⁹⁶⁵ Civ. 3^e, 8 oct. 1991, n° 90-15.403 : *RDI* 1992, p. 112, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

⁹⁶⁶ La notification par lettre recommandée ne permet pas de délivrer valablement l'opposition sur le prix de vente. En ce sens, CA Aix-en-Provence, 12 avril 2018, n° 17/15485.

propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance⁹⁶⁷. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. À défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. »

L'article 20 cité ci-dessus précise très clairement les modalités de mise en œuvre de cette mesure conservatoire qu'est l'opposition sur le prix de vente⁹⁶⁸. L'acte doit énoncer précisément le montant et les causes des créances, ainsi que ses effets sous peine de nullité⁹⁶⁹. Si elle n'a pas pour effet d'empêcher la réalisation de la cession, elle contraint le notaire à retenir sur le prix de vente l'intégralité des créances impayées et exigibles du syndicat et, à défaut de contestation, par le copropriétaire vendeur, la somme devra être versée par le notaire au syndicat, entre les mains de son syndic. Cette procédure renforce la protection des intérêts du syndicat, puisque l'ancienne version de l'article obligeait le syndicat, représenté par le syndic, à agir en justice lorsque le copropriétaire entendait refuser le versement de la somme consignée. Il faut également préciser qu'à défaut d'opposition sur le prix de vente la dette de l'ancien copropriétaire ne disparaît pas⁹⁷⁰. Simplement le syndic qui n'aura pas employé le moyen le plus efficace de recouvrement verra sa responsabilité engagée par le syndicat des copropriétaires. Ces pouvoirs relatifs à la cession du lot du copropriétaire que

⁹⁶⁷ Civ. 3^e, 22 juin 2017, n° 16-15.195 : *Loyers et copr.* n° 9, sept. 2017, comm. 207, obs. Ch. COUTANT-LAPALUS ; *Rev. loyers*, n° 980, oct. 2017, p. 391, obs. L. GUÉGAN-GÉLINET ; Civ. 3^e, 3 nov. 2011, n° 10-20.182 : *Bull. civ.* III, n° 179 ; *JCP G* 2012, doct. 465, n° 12, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *LEDIU*, 1 déc. 2012, n° 3, p. 3, obs. Fr. ROUVIÈRE.

⁹⁶⁸ V° Ph. THERY, « Le droit d'opposition en droit du paiement », *LPA* 4 avr. 2008, n° 68, p. 25 ; La mesure est connue à l'étranger, et notamment en droit Belge dans des formes assez similaires (Art. 577-11/1 du C. civ. belge), V° L. BARNICH et M. VAN MOLLE, *précit.*, p. 112 et s.

⁹⁶⁹ CA Paris, 19 mai 2005, n° 04/18420 ; *AJDI*, 2005, 910, obs. P. CAPOULADE ; CA Grenoble, ch. civile 02, 21 nov. 2017, n° 17/01882.

⁹⁷⁰ Se pose toutefois la nature des actions envisageables car le cédant n'étant plus copropriétaire il paraît douteux de pouvoir exercer une action en recouvrement ouverte par le droit de la copropriété. Ainsi une action en recouvrement accéléré des charges ne devrait plus être possible et seul une procédure de recouvrement de créances de droit commun devrait pouvoir être menée.

le syndic exerce librement se manifeste tant dans les rapports internes que nous venons d'analyser que dans les rapports externes, c'est-à-dire à l'égard des tiers, comme nous le verrons.

263. Conclusion du chapitre. - L'étude menée sur l'exercice des « fonctions administratives » du syndic permet de démontrer leur nature et constater que nombre d'entre elles sont constitutives de pouvoirs propres qu'il peut librement exercer dans l'intérêt défini du syndicat des copropriétaires, donc de l'intérêt collectif de ses membres. La levée des limites ordinaires des pouvoirs, résultant d'une interprétation restrictive des textes, et les extensions possibles de ces pouvoirs pourraient d'ailleurs être envisagées afin de permettre un fonctionnement plus efficace du syndicat et de résoudre certaines contradictions ou difficultés de compréhension liées notamment au pouvoir de sauvegarde et de maintenance de l'immeuble. L'accroissement des pouvoirs du syndic pourrait également permettre de lever certains blocages liés aux conflits d'intérêts entre copropriétaires ou entre l'intérêt individuel des copropriétaires et l'intérêt du syndicat.

Chapitre II. Les pouvoirs d'expression du syndicat

264. Le syndic, par effet de la loi, représente le syndicat dans tous les actes civils (section I) et en justice (section II). Il est investi d'un pouvoir de représentation assez large qui se manifeste à l'occasion de multiples situations touchant le syndicat et les copropriétaires et révèle la finalité des pouvoirs du syndic et l'intérêt commun des membres du groupement. À l'occasion de l'étude il sera possible de vérifier que si le syndic semble agir dans des intérêts divers, il ne s'agira pour lui que de respecter les finalités du droit de propriété, défini par le législateur, auquel le syndicat est assujéti du fait du transfert de pouvoirs qu'il exerce sur ces biens.

Section I. La représentation du syndicat dans tous les actes civils

265. Le syndic représente le syndicat, de plein droit, dans tous les actes civils du syndicat. À cet égard, l'exercice de son pouvoir emporte des conséquences tant à l'égard des copropriétaires pris individuellement, et ainsi assimilables à des tiers (I) qu'à l'égard de certains tiers au syndicat (II).

I. La représentation civile du syndicat à l'égard des copropriétaires

266. De multiples actes pour lesquels le syndic est investi d'un pouvoir légal de représentation auront une incidence sur les droits des copropriétaires, incidence permettant de caractériser les prérogatives du représentant du syndicat. Il en va ainsi de la signature des contrats⁹⁷¹, comme par exemple de la demande d'une autorisation d'urbanisme⁹⁷² ou de la modification du règlement ou de l'état descriptif de division qui donnent lieu à publication.

⁹⁷¹ Un contrat signé par toute autre personne, non expressément habilitée, est susceptible de nullité pour absence de pouvoir du mandataire : V° en ce sens, Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-26.814 : *Jurisdata* n° 2017-000952 ; *Loyers et copr.* avr. 2017, p. 35, note A. LEBATTEUX ; *Administrer*, mai 2017, n° 509 ; *Gaz. Pal.* 28 févr. 2017, p. 68, obs. M. PARMENTIER.

⁹⁷² V° CE 11 fév. 2015, n° 366296 : *AJDA* 2015, 1132 ; *RDI* 2015, 195, obs. P. SOLER-COUTEAUX.

Cette représentation⁹⁷³ emporte des effets à l'égard de l'ensemble des copropriétaires puisque leur propriété et l'acte qui les unit s'en trouvent modifiés, soit par la modification des clauses de répartition des charges ou par l'aliénation de parties communes ou l'acquisition par le syndicat de parties privatives. Il emporte également des effets à l'égard des tiers puisque la publicité des modifications va leur être alors opposable⁹⁷⁴. C'est l'effet externe de la représentation du groupement. Dans tous les cas le syndic représentera de plein droit le syndicat à l'acte puisque par application des articles 15, 16 et 18 de la loi de 1965 ceux-ci sont valablement passés par le syndicat lui-même⁹⁷⁵. Il ne dispose en revanche pas d'un pouvoir de délégation et devra, s'il entend le transmettre, bénéficier d'une décision l'y autorisant. Ce pouvoir de représentation du syndicat à l'égard des copropriétaires se manifeste principalement à l'occasion de la survenance de sinistres et de la réalisation de travaux et des modifications du règlement de copropriétés (A) ou encore de la gestion des comptes bancaires et des fonds du syndicat (B).

⁹⁷³ Certains auteurs qualifient le syndic, dans l'exercice de ses fonctions, d'agent d'exécution (V^o P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *La copropriété, Dalloz action*, 2018, 9^e éd., p. 678, n^o 341.304). Pourtant il est investi de cette fonction par effet de la loi et représente bien le syndicat de copropriétaires sans délégation de l'assemblée générale. Le fait que l'assemblée vote la modification ne retire pas sa capacité de représentation qui consiste bien en un pouvoir général ; À l'occasion de la modification votée par l'assemblée générale le syndic se trouve également doté, incidemment, de pouvoirs délégués tels que celui de contraindre le copropriétaire à laisser pénétrer le géomètre désigné dans les parties privatives de son lot et d'ainsi le contraindre dans son droit au respect au domicile pour lequel la Cour a procédé à un contrôle de proportionnalité : Civ. 3^e, 05 oct. 2017, n^o 16-21.971 : *AJDI* 2018, p. 44, obs. D. TOMASIN. L'application de ce contrôle a fait dire à Monsieur le Professeur D. TOMASIN que la copropriété « entraine dans le « nouveau monde » », celui du contrôle de proportionnalité, de manière d'ailleurs étonnante car un tel contrôle ne semblait pas nécessaire si l'on se plaçait non pas sur le terrain du droit de propriété mais sur celui de l'abandon de certaines prérogatives du copropriétaire au profit du syndicat et de l'opposabilité des décisions de l'assemblée générale sur le fondement de l'article 9 de la loi de 1965.

⁹⁷⁴ À défaut de publication le nouveau règlement ne sera opposable qu'aux seuls copropriétaires ayant pris part au vote de la modification, v^o en ce sens : CA Caen, 1^e ch. Civ., 20 mars 2018, RG 15/04501 : *Rev. loyers*, n^o 987, 1^{er} mai 2018.

⁹⁷⁵ En pratique il est fréquent que les notaires exigent que le syndic soit spécialement investi par l'assemblée générale d'un pouvoir bien que ce soit parfaitement inutile.

A. Les principales manifestations du pouvoir dans la représentation administrative du syndicat

267. La gestion des sinistres. - Ni la loi de 1965 ni le décret de 1967 n'encadrent la gestion des sinistres, hors cas de démolition de l'immeuble. On trouve toutefois une référence à cette fonction du syndic dans le contrat-type défini par décret. Il est d'abord précisé que « ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire les formalités de déclaration de sinistre⁹⁷⁶ concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes » et « la gestion des règlements aux bénéficiaires ». Il en va différemment, toujours d'après le contrat-type, pour les déplacements sur les lieux, la prise de mesures conservatoires, l'assistance aux mesures d'expertise et le suivi du dossier auprès de l'assureur. Ces précisions permettent de définir les missions du syndic et son rôle à l'occasion de la gestion d'un sinistre dans l'immeuble, de la déclaration de celui-ci à l'indemnisation des parties. Cette ultime mission souligne également le lien qu'il assure entre compagnie d'assurance, syndicat et copropriétaires. Surtout elle permet de vérifier la nature du patrimoine du syndicat, son opposabilité dans l'ordre externe et l'absence d'altérité de la personne morale dans les rapports internes puisque certaines indemnités seront perçues par le syndicat, mais seront à répartir, par les soins de son représentant, entre les propriétaires membres du groupement dont les locaux ont été sinistrés. C'est le cas lorsque, par application des conventions inter-assureurs, l'assurance du syndicat prend en charge les réparations des dommages causés par le sinistre ou encore lorsque l'assureur verse des indemnités « perte de loyers » au syndicat, à charge pour le syndic de les répartir entre copropriétaires selon les préconisations de l'expert.

Cette pratique peut toutefois se révéler problématique lorsque le syndicat, qui n'a qu'un compte bancaire courant, reçoit des fonds et qu'existent des dettes, autre que celle à l'égard du copropriétaire formée par le versement de l'indemnité. Le risque que l'indemnité soit absorbée par un défaut de trésorerie ou affectée à une dépense plus urgente n'est pas à écarter. Le versement de l'indemnité directement à son bénéficiaire serait une mesure bien

⁹⁷⁶ L'omission d'une déclaration de sinistre peut ainsi engager la responsabilité du syndic, notamment pour la perte de chance du syndicat de copropriétaires d'être indemnisé de même qu'une action tardive.

plus efficace et permettrait de lever le doute sur la réelle mission du syndic de copropriété qui n'est pas le mandataire, même apparent, des copropriétaires pris individuellement dans la gestion du sinistre⁹⁷⁷.

On comprend dès lors que les fonctions du syndic, et sa responsabilité, sont également définies par la mise en jeu des conventions inter-assureurs pour les sinistres résultant de dégâts des eaux, fuite d'eau et incendies, bien qu'en principe ces conventions soient inopposables aux victimes, assurés ou tiers. À ce sujet l'adoption de la nouvelle convention IRSI⁹⁷⁸, en application à partir du 1^{er} juin 2018 et abrogeant à cette date les conventions CIDRE⁹⁷⁹ et CIDE-COP⁹⁸⁰ modifie incidemment le rôle de chaque partie dans le cadre de la déclaration, de la recherche de l'origine et de la gestion du sinistre.

Notons enfin que la mission du syndic ne sera effective que si le sinistre est en lien avec les parties communes, soit dans son origine soit dans sa conséquence, c'est-à-dire avec le patrimoine affecté par les copropriétaires à la réalisation de l'entreprise commune. Un sinistre exclusivement relatif à des parties privatives n'entre pas dans le cadre des fonctions du syndic. Un lien avec les parties communes peut cependant être caractérisé dans de nombreux sinistres soit parce que, par exemple, un dégât des eaux ayant pour origine un défaut d'étanchéité de la toiture (en principe partie commune) a causé des dommages à des parties privatives, soit parce qu'un dégât des eaux ayant pour origine le défaut d'étanchéité d'un joint de baignoire (partie privative) a causé des dommages aux parties communes. Dans tous ces cas, le syndic aura une fonction importante dans la gestion des travaux, sur les parties communes, et parfois sur les parties privatives, pour remettre en état le cas échéant les locaux dégradés et assurer l'intérêt commun des membres.

268. Les travaux en lien avec les parties privatives. - Le syndic aux termes de l'article 9 de la loi de 1965 peut faire réaliser des travaux dans les parties privatives dès lors que les « circonstances l'exigent ». Ces travaux doivent avoir été votés, d'après ce même

⁹⁷⁷ La Cour de cassation a récemment retenu cette qualification de mandat apparent du syndic, dans des circonstances particulières, de percevoir l'indemnité d'assurance et de gérer les travaux de reconstruction de leur appartement : Civ. 3^e, 11 mai 2017, n° 16-17.322 : *Loyers et copr.* juill.-août 2017, p. 32, note A. LEBATTEUX.

⁹⁷⁸ Convention d'indemnisation et de recours des sinistres immeuble.

⁹⁷⁹ Convention d'indemnisation directe et de renonciation de recours en cas de dégâts des eaux.

⁹⁸⁰ Convention d'indemnisation des dégâts des eaux dans la copropriété.

article, par l'assemblée générale. Néanmoins, en cas d'urgence, il pourrait être admis, bien que la question reste en suspens⁹⁸¹, que le syndic puisse agir sans autorisation préalable de l'assemblée générale pour faire cesser le trouble⁹⁸². Dans ce cas l'article 9 précise qu'il est possible de déroger au délai de notification des travaux aux copropriétaires d'au moins huit jours avant le début de leur réalisation. Une telle situation pourra se produire par exemple à l'occasion de la rupture d'une canalisation d'évacuation des eaux usées encastrée dont le remplacement nécessite la démolition de cloisons privatives à l'intérieur des lots des copropriétaires⁹⁸³. Le syndic exercera les pouvoirs du maître d'ouvrage qui lui sont délégués de plein droit jusqu'à réception des travaux qui devront porter tant sur les parties communes que sur les parties privatives.

269. L'exemple de la publication du RCP, de l'EDD et de leurs modifications. -

L'article 18 confère au syndic le pouvoir de représenter le syndicat pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement ainsi que pour la publication des modifications apportées à ces actes. Le syndic ne peut néanmoins exercer ce pouvoir sans qu'au préalable l'assemblée générale ait décidé la modification. L'assemblée doit voter, selon les règles de majorité requises, la modification. Ce n'est qu'après ce vote que le syndic pourra exercer son pouvoir, sans qu'il n'y ait lieu de voter une délégation spéciale pour représenter le syndicat de copropriétaires⁹⁸⁴. Il s'agit bien d'un pouvoir propre du syndic qui nécessite cependant une décision préalable de l'assemblée générale seule titulaire du pouvoir de voter la modification. La situation est toutefois différente à celle de l'action en justice. Ici le syndic n'a pas besoin d'une autorisation. Il s'agit simplement de l'exercice de pouvoirs distincts et corrélatifs. L'assemblée générale a le pouvoir de céder les parties communes. Le syndic a le pouvoir de représenter le syndicat à la cession. Le vote de l'assemblée générale ne peut donc

⁹⁸¹ V° en ce sens, P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, n° 211.113.

⁹⁸² Par exemple lorsqu'une canalisation privative est percée et inonde l'immeuble. Toutefois, V° § 535 sur les risques de l'intrusion dans les parties privatives sans l'assistance des pompiers ou l'autorisation préalable du juge.

⁹⁸³ D'où l'importance de la qualification donnée par le règlement de copropriété aux différentes parties de l'immeuble ; Pour un exemple récent d'interprétation jurisprudentielle de la qualification de commune ou privative d'une partie de l'immeuble, V° Civ. 3^e, 15 mars 2018, n° 16-26.177 : *Loyers et copr.* n° 5, mai 2018, comm. 130, Ch. COUTANT-LAPALUS.

⁹⁸⁴ Dans la pratique les notaires demandent souvent à ce que cette délégation soit votée et inscrite sur le procès-verbal de l'assemblée générale, mais c'est méconnaître les pouvoirs propres délégués par la loi de 1965.

s'analyser comme une autorisation préalable à l'exercice du pouvoir mais seulement comme une décision distincte. Les pouvoirs s'articulent mais ne se conditionnent pas.

270. L'exemple de la cession de partie commune. - Le syndicat, aux termes des articles 25 et 26, peut céder les parties communes⁹⁸⁵, ou tout bien appartenant au syndicat. Cette faculté démontre à nouveau la porosité qui existe dans l'ordre interne entre le patrimoine affecté par les copropriétaires à la réalisation de leur intérêt commun et le patrimoine d'affectation du groupement. L'assemblée générale peut en effet décider de céder la propriété ou les droits accessoires à celles-ci, c'est-à-dire, indifféremment, une propriété qui n'appartient pas au syndicat, personne morale, ou de tout biens lui appartenant. Ce système illustre la personnification de l'indivision des copropriétaires, et la confusion entre le patrimoine des membres du syndicat et le patrimoine du syndicat puisque dans les deux cas l'assemblée pourra décider la cession, non à l'unanimité, mais à la majorité renforcée⁹⁸⁶. Le collectif prime l'individuel. Cette cession ne sera par ailleurs pas assimilable à la volonté des copropriétaires pris individuellement, seul le syndicat étant représenté à l'acte⁹⁸⁷. Il faut donc constater que par la formation du groupement personnifié les copropriétaires pris individuellement ont neutralisé pour partie leur droit subjectif de propriété sur les parties communes au profit du groupement, qui n'en devient pas propriétaire mais exerce sur elles les plus larges prérogatives. Dans ce cadre le syndic va alors représenter le syndicat, par application de l'article 18 en préparant l'acte et en le signant. Il exerce alors un pouvoir légalement dévolu. Comme pour la modification du règlement de copropriété son pouvoir n'est pas conditionné par une autorisation. La décision de l'assemblée générale s'analyse comme une décision distincte. L'assemblée a le pouvoir de céder. Le syndic a le pouvoir de représenter le syndicat à la cession.

⁹⁸⁵ V^o, pour les conditions de réalisation d'une telle vente : J. BARNIER-SZTABOWICZ, « La cession d'une partie commune », *AJDI* 2007, P. 736.

⁹⁸⁶ Deux exceptions à la règle concernent les parties communes nécessaires au respect de la destination de l'immeuble ou les parties communes dont la cession affecterait la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance. Dans ces cas l'unanimité est requise.

⁹⁸⁷ En ce sens Monsieur le Professeur CABRILLAC constate que « les décisions de l'assemblée, lorsqu'elle est l'organe d'une personne morale, ne peuvent être des actes conjonctifs ou collectifs en raison de l'écran que constitue la personnalité morale. Peu importe le mode d'élaboration de cet acte, seule la personne morale est engagée ; les votes individuels n'acquièrent valeur juridique qu'à travers le prisme déformant de la personne juridique. », thèse, *précit.*, n° 265.

271. Autre manifestation du pouvoir de représentation du syndicat à l'égard des copropriétaires. - Le pouvoir du syndic d'expression des intérêts du syndicat se manifeste parfois incidemment. Tel est le cas lorsque les copropriétaires ont consenti un droit de priorité aux autres copropriétaires par l'acceptation du règlement de copropriété. Le législateur prévoit ainsi qu'un tel droit peut être inscrit en vue de la vente de lots à usage de stationnement au sein de la copropriété selon l'article 8-1 de la loi de 1965 dispose ainsi que lorsque le règlement de copropriété le stipule, le vendeur doit informer le syndic qui doit alors faire connaître à chaque copropriétaire, sans délai, aux frais du vendeur, l'offre de vente⁹⁸⁸. Le législateur a également imposé, par application de l'article 35 de la loi de 1965, un droit de priorité lors de la cession de lot créé suite à la surélévation de l'immeuble⁹⁸⁹. La propriété est finalisée par la loi à la réalisation de l'intérêt commun et de l'intérêt général⁹⁹⁰ qu'elle définit, de la même manière que le législateur contraint le vendeur-bailleur à informer son locataire⁹⁹¹ et la commune de la vente du bien⁹⁹² – peu importe qu'il soit alors en copropriété. Le syndicat reçoit cette finalité et le syndic la met en œuvre. Cette fonction démontre une nouvelle fois dans l'ordre interne la porosité des patrimoines des membres pris individuellement et collectivement et l'absence d'altérité de la personnalité morale du groupement.

⁹⁸⁸ Cette disposition disparaît dans le projet proposé par le GRECCO. Il est vrai qu'en pratique cette mesure était peu mise en œuvre.

⁹⁸⁹ V° sur ce mécanisme P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, n° 232.48.

⁹⁹⁰ V° en ce sens, P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, n° 232.47 : « le législateur s'est préoccupé de favoriser le stationnement du véhicule à proximité de l'habitation ou de l'activité des copropriétaires ».

⁹⁹¹ Le congé pour vente délivré au locataire vaut, aux termes de l'article 15 II de la loi n°89-462 du 6 juill. 1989, offre de vente au profit du locataire qui bénéficie alors d'un droit de priorité pour la durée du délai de préavis de deux mois.

⁹⁹² V° par ex. sur cette obligation, N. LEROUSSÉAU, *Rép civ.*, Dalloz, V° Domaine privé de l'État, n° 79 et s.

B. La représentation du syndicat dans la gestion des comptes bancaires et des fonds

272. L'ouverture du compte bancaire « courant ». - L'article 18⁹⁹³ prescrit l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat⁹⁹⁴ sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'obligation d'ouverture du compte séparé résulte de la loi SRU, avant laquelle le syndic ne devait que poser la question au syndicat du choix d'ouvrir ou non un compte séparé. À défaut d'ouverture de ce compte, le mandat du syndic est nul de plein droit⁹⁹⁵ sauf dérogation votée par l'assemblée générale d'un syndicat composé de moins de quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces⁹⁹⁶. La nullité du mandat n'emportera toutefois pas la nullité des actes passés par le syndic avec les tiers de bonne foi aux termes de l'article 18 de la loi de 1965.

273. Le choix de l'établissement bancaire pour le compte courant. - Le syndic a le pouvoir de choisir l'établissement bancaire dans lequel il sera ouvert au nom et pour le

⁹⁹³ Art. 18, loi de 1965 : « d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. ».

⁹⁹⁴ La dénomination du compte ne suffit pas à caractériser la séparation du compte du syndicat de ceux du syndic. Il faut, en outre, que la convention de compte comporte une mention relative à une détention de fonds pour le compte exclusif d'un syndicat. En ce sens, Civ. 2^e, 15 mai 2014, n^{os} 13-13.878 et 13-13.879 : *Bull. civ.* III, n^o 114 ; *RDC* 2014, n^o 4, p. 753, obs. P. BERLIOZ ; *RPC* mars 2015, comm. 36, Ch. LEBEL ; Des discussions à propos de compte séparé, non véritablement séparé bien qu'il soit libellé au nom du syndicat ont pu avoir lieu, v^o par exemple CA Aix-en-Provence 4^e ch. A, 20 mars 2017 n^o 16/19154 ; Cette séparation de compte s'avère notamment utile afin que le syndicat des copropriétaires puisse revendiquer la clôture du compte sans avoir à solliciter le syndic qui l'avait ouvert en son nom : V^o CA Paris pôle 1 ch. 02, 9 nov. 2017, n^o 16/23252.

⁹⁹⁵ Un intéressant arrêt de la Cour de cassation distingue l'obligation d'ouverture du compte bancaire, dont le défaut peut entraîner la nullité, et le mode de fonctionnement ultérieur du compte qui ne relève pas de cette sanction : Civ. 3^e, 12 mai 2016, n^o 15-12.575 : *Administrer* 2016, n^o 501, août-sept. 2016, p. 67 ; V^o pour la rectification valable de la dénomination dans le délai de trois mois : CA Bordeaux, 22 mars 2018, ch. civ. 02, n^o 15/07348 ; V^o § 280 pour une adaptation de cette sanction qui paraît inappropriée.

⁹⁹⁶ La Cour de cassation a eu l'occasion de préciser la portée de l'autorisation de compte non séparée qui n'emporte pas avec elle l'acceptation d'une convention de fusion entre les comptes détenus par le syndic : Com. 14 janv. 2014, n^o 13-12.151.

compte du syndicat⁹⁹⁷ mais cette faculté est concurrencée par celle de l'assemblée générale qui peut, à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, contraindre le syndic dans son choix. Ce compte bancaire, aux termes de l'article 18 de la même loi, ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion⁹⁹⁸, ni d'une compensation avec tout autre compte et les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat⁹⁹⁹.

274. L'ouverture du compte bancaire « fonds de travaux ». - Le syndic a également le pouvoir d'ouvrir un compte en vue du dépôt des cotisations au fonds de travaux, dans le même établissement bancaire que le compte « courant »¹⁰⁰⁰. Selon la rédaction du texte aucune dérogation n'est possible. Seule, selon l'article 14-2 de la loi de 1965, la constitution du fonds de travaux peut faire l'objet d'une dérogation, à condition que l'assemblée générale le décide à l'unanimité. Il est néanmoins étonnant d'ouvrir un compte qui ne serait pas alimenté¹⁰⁰¹. La proposition faite par le GRECCO de supprimer ce compte bancaire séparé supplémentaire semble partiellement adéquate, car seule une dérogation corrélative à celle de constituer le fonds de travaux devrait être ouverte. En effet, si le fonds est constitué il paraît nécessaire que les fonds soient conservés sur un autre compte pour éviter toute confusion puisque ces sommes sont spécialement affectées à la réalisation de certains travaux contrairement aux sommes perçues au titre du paiement des charges et provisions affectées à tous les besoins du groupement.

Notons par ailleurs qu'en l'état des textes il est délicat de savoir si le syndic doit appeler de sa propre initiative le fonds de travaux. La loi dispose en effet que le fonds doit

⁹⁹⁷ Civ. 3^e, 9 avr. 2009, n° 07-12.268 : *Bull. civ.* III, n° 66 ; *D.* 2008, p. 1209, Y. ROUQUET ; Ce compte bancaire, qu'il soit ou non séparé n'est pas celui du syndic mais bien celui du syndicat qu'il représente. V° en ce sens Com. 6 avr. 1999, n° 95-15.378 : *Bull.* IV, n° 84 ; *RDI* 2000, p. 81, obs. D. TOMASIN ; *RDI* 1999, p. 460.

⁹⁹⁸ Cette précision met ainsi fin aux questions relatives à cette possibilité et à la divergence qui a pu exister entre les chambres de la Cour de cassation sur la nature du consentement du syndicat nécessaire à la conclusion d'une convention de fusion. V° par exemple Com., 17 janv. 2006, n° 03-17.129 : *Bull. civ.* IV, n° 8 ; *RTD Com.* 2006, p. 459, obs. D. LEGEAIS ; Civ. 3^e, 19 janv. 1994, n° 90-21.929 : *Bull. civ.* III, n° 8 ; *RDI* 1994, p. 300, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

⁹⁹⁹ La pratique a fait couler beaucoup d'encre, dont celle de l'ACP qui a par deux fois relevé que cette pratique était contraire à l'intérêt des syndicats et dans celui, unique, du syndic : Th. BONNEAU, « L'ACP et les pratiques *contra legem* des syndicats de copropriété », *JCP N* 29 avr. 2011, 1141.

¹⁰⁰⁰ V° en ce sens : J.-R. BOUYEURE, « Le fonds de travaux », *Administrer*, n° 505, janvier 2017, p. 23 et s.

¹⁰⁰¹ En pratique il semble que les banques cherchent à cloturer tous les comptes qui ne sont pas alimentés. Ce qui pose un problème considérable pour les syndicats qui ont le choix entre ne plus ouvrir de compte pour le fonds travaux et risquer la nullité de leur mandat et la mise en jeu de leur responsabilité ou d'affecter des fonds au compte pour le maintenir sans autorisation de l'assemblée et alors engager, aussi, leur responsabilité...

être constitué. L'article 14-2 de la loi de 1965 l'impose et offre simplement la faculté de déroger à cette obligation pour les syndicats composés de moins de dix lots, sans distinction entre lots principaux et secondaires. La difficulté survient avec la décision relative au choix du montant, exprimé en pourcentage, de la cotisation du syndicat qui doit être décidé par l'assemblée générale, sans qu'il ne puisse être inférieur, d'après le même texte à 5% du budget prévisionnel. À notre avis, dans ce cas, il faut constater que le fonds de travaux est constitué de plein droit, que le syndicat devra cotiser à hauteur de 5% du budget prévisionnel correspondant au minimum légal prévu et que le syndic est investi du pouvoir d'appeler les cotisations. Néanmoins, le syndic aura de grandes difficultés pratiques à contraindre les copropriétaires qui auront majoritairement votés contre la cotisation particulièrement si lors de l'assemblée les présents et représentés sont unanimes et le contraignent à inscrire comme adoptée la dérogation. Le syndic ne pourra alors qu'attirer l'attention du syndicat sur les risques de nullité d'une telle décision et devra se contenter d'ouvrir le compte bancaire séparée.

275. Proposition de réforme de l'article 18 II al. 4 de la loi de 1965. -

« d'ouvrir, *lorsque le fonds de travaux est constitué*, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ; ».

276. La souscription d'un emprunt collectif. - Aux termes des articles 26-4 et 26-5 de la loi de 1965, le syndicat de copropriétaires peut, à l'unanimité, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat de copropriétaires¹⁰⁰² afin de financer des travaux votés concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives ou bien encore des actes d'acquisitions. Par dérogation, il est également permis de voter cet emprunt à la même majorité que les travaux ou acte d'acquisition au bénéfice des seuls copropriétaires qui décident d'y participer. Dans ce cas, si le syndicat est celui qui emprunte, les bénéficiaires, explicitement visés, sont les copropriétaires. Encore une fois la personnalité juridique du syndicat produit pleinement ses effets dans l'ordre externe et permet l'expression de l'intérêt exprimé par l'affectation réalisée par les membres. Ce sont d'ailleurs les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt qui devront notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. Le projet de contrat de prêt, joint à l'ordre du jour, sera ensuite signé par le syndic, au terme du délai de contestation possible de deux mois de l'assemblée générale. Et, si le syndicat est le bénéficiaire de l'emprunt, ce sont les copropriétaires qui en sont les débiteurs selon les termes de l'article 26-6 et du décret¹⁰⁰³ du 11 mars 2013. En effet, seuls les « copropriétaires bénéficiant » de l'emprunt sont tenus de contribuer à son remboursement ainsi qu'aux frais et honoraires. Le syndicat doit d'ailleurs être garanti, par le biais d'un cautionnement que seule une entreprise d'assurance spécialement agréée, un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du Code monétaire et financier peuvent garantir l'emprunt. L'emprunt conclu par le syndicat s'apparente donc à une stipulation pour autrui¹⁰⁰⁴, au sens de l'article 1121 du Code civil. Le syndic agit donc toujours dans l'intérêt collectif des membres du groupement qui bénéficiera des travaux ou

¹⁰⁰² La mesure a été introduite par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 et le décret n° 2013-205 du 11 mars 2013 ; V° D. TOMASIN, « Mise en application de l'emprunt collectif du syndicat des copropriétaires », *AJDI* 2013, p. 331 ; V° également S. BECQUÉ-ICKOWICZ, « Mesures issues de la loi de simplification du droit concernant les avant-contrats et la copropriété », *Defrénois* 30 avr. 2012, p. 410.

¹⁰⁰³ Décret n° 2013-205 du 11 mars 2013 relatif à l'emprunt collectif de copropriété.

¹⁰⁰⁴ Il n'est à notre sens pas possible d'analyser cette imputation comme celle d'une charge spéciale puisque le législateur ne l'a pas ainsi prévu et qu'il n'est pas possible de déroger tacitement à la répartition des charges prévues par le règlement de copropriété ; En ce sens Civ. 3^e, 14 septembre 2017, n° 16-20.751 : *AJDI* 2018, p. 128, obs. N. LE RUDULIER.

de l'acte d'acquisition en permettant à certains copropriétaires de les financer par un emprunt dit collectif¹⁰⁰⁵. Il reviendra d'ailleurs au représentant du syndicat de s'assurer du remboursement des échéances puisqu'il aura la charge d'adresser dès le constat de la défaillance d'un copropriétaire une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

277. Principe d'affectation des fonds détenus. - L'article 9 de l'arrêté de 2005 renvoie au principe de l'article 1342-10 du Code civil. Les versements des copropriétaires sont affectés, à défaut d'indication contraire, au règlement de la dette la plus ancienne. C'est-à-dire au paiement préférentiel des dettes échues et parmi celles-ci, des dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter. À égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement. Par application du même article, il faut comprendre que le copropriétaire débiteur à l'égard du syndicat peut indiquer avec le paiement des charges la dette qu'il entend acquitter. Il peut donc choisir de payer, par exemple, prioritairement les travaux votés lors de la dernière assemblée générale bien qu'il ne se soit pas acquitté des charges courantes de l'an passé. Néanmoins, l'affectation par le copropriétaire du paiement à une dette définie ne devrait pas lier le syndic. En effet si les dettes des copropriétaires à l'égard du syndicat sont corrélatives à sa dette à l'égard des tiers, elles ne se confondent pas. Le syndic devrait alors pouvoir choisir d'affecter la somme reçue au paiement de toute dette du syndicat. Le syndic pourra choisir d'affecter cette somme au paiement de l'une quelconque de ces charges et décider de payer, par exemple, la facture d'eau, prioritairement à celle de nettoyage même si celle-ci est plus ancienne, ou inversement si un prestataire menace d'une procédure de recouvrement forcé. Représentant le syndicat, il aura la faculté de choisir, ce qui caractérise un pouvoir de représentation dans la mesure où, en versant les fonds il pourra décider d'affecter le paiement et d'éteindre la dette du syndicat à l'égard du débiteur choisi. Il devra donc, là aussi, prendre en compte l'intérêt du syndicat en effectuant ce choix. Précisons toutefois que si la dette fait l'objet d'une garantie, telle qu'une hypothèque prise sur un bien appartenant

¹⁰⁰⁵ Les honoraires prévus au contrat-type pour la conclusion de l'emprunt pourraient à ce titre être à la charge exclusive de ceux qui en bénéficient.

au syndicat de copropriétaires, le paiement devra être affecté prioritairement à son règlement conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation¹⁰⁰⁶, c'est l'intérêt du groupement.

II. La représentation civile du syndicat à l'égard des autres tiers

278. La représentation du syndicat à l'égard des tiers-contractant. - Le syndic représente le syndicat dans les actes civils aux termes de l'article 18 de la loi de 1965. Cela implique qu'il est l'interlocuteur unique des tiers contractants avec le syndicat¹⁰⁰⁷. Quand bien même le syndic ne serait pas investi du pouvoir d'engager des travaux, par exemple d'amélioration dont la décision revient à l'assemblée générale, il est seul détenteur du pouvoir de signer le contrat et d'assurer la bonne exécution de celui-ci, jusqu'au paiement du tiers contractant¹⁰⁰⁸.

Ainsi, le syndic est détenteur d'un pouvoir propre, délégué du syndicat par effet de la loi, dont l'exercice sera subordonné à une décision de l'assemblée générale. Agissant au nom et pour le compte du syndicat, il ne pourra alors être tenu à titre personnel des obligations souscrites dans un contrat passé avec un tiers pour le compte du syndicat¹⁰⁰⁹. Cette position est à la fois conforme au droit de la copropriété comme au régime général de la représentation des articles 1153 et s. du Code civil. Le syndic devra cependant faire preuve de prudence et indiquer de manière systématique qu'il agit ès qualité de représentant du syndicat. L'ambiguïté sur cette qualité pourrait en effet bénéficier au tiers contractant qui

¹⁰⁰⁶ Ass. Plén., 6 nov. 2009, n° 08-17.095 : *Bull. ass plén.*, n° 7 ; *RTD Civ.* 2010, p. 358, note P. CROCQ ; *RTD Com.* 2010, p. 182, obs. B. BOULOC.

¹⁰⁰⁷ Il aura notamment en charge, après son élection, de faire changer l'adressage des facturations : Civ. 1^{re}, 9 juin 2017, n° 16-15.338 : *AJDI* 2017, p. 587, obs. N. LE RUDULIER.

¹⁰⁰⁸ Le syndic pourrait être contraint dans l'exercice de son pouvoir de représentation par l'obligation de mise en concurrence de l'ensemble des contrats du syndicat qui se reconduisent annuellement par tacite reconduction tous les trois ans, selon une proposition de la loi ELAN telle qu'elle résulte du projet examiné par le Sénat (art.59 bis D).

¹⁰⁰⁹ Civ. 3^e, 27 avr. 2017, n° 15-24.468 : *Administrer*, juillet 2017, n° 511, p. 45 ; *Loyers et copr.*, juin 2017, p. 29, note Ch. COUTANT LAPALUS et A. LEBATTEUX ; Civ. 3^e, 30 juin 1993, n° 91-14.986 : *Loyers et copr.* 1994, n° 216-1.

aurait alors la faculté de faire désigner le syndic débiteur de l'obligation contractuelle à défaut de pouvoir déterminer le débiteur réel¹⁰¹⁰.

En qualité de représentant du syndicat le syndic aura même la capacité de représenter le syndicat pour tous les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, sans que les copropriétaires n'aient à intervenir individuellement. C'est l'effet de la représentation personnifiée de l'indivision du groupement, de la propriété commune de ses membres, et ensuite l'effet de la représentation du groupement par le syndic. Certains auteurs précisent que le syndic doit être investi par une délibération de l'assemblée générale du pouvoir de signer¹⁰¹¹. Pourtant l'article 18 a une formulation générale et confère au syndic le pouvoir « de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 ». Par conséquent, l'assemblée générale n'a pas à investir le syndic d'un pouvoir spécial, ni d'une autorisation préalable à son exercice, puisque celui-ci lui est délégué sans condition ni restriction par effet de la loi.

279. Mandat apparent et opposabilité des actes aux tiers-contractant même en cas de défaut de pouvoir du syndic. - Si le syndic exerce son pouvoir sans obtenir au préalable l'autorisation nécessaire de l'assemblée générale, le syndicat sera tout de même engagé, à condition que le tiers contractant ait pu valablement croire à la réalité et l'étendue des pouvoirs du syndic pour engager le syndicat qu'il représente. Il s'agit ici d'une application de la théorie du mandat apparent prévue par l'article 1156 du Code civil¹⁰¹². Néanmoins, si le syndic agit manifestement au-delà des fonctions qui lui sont confiées et des pouvoirs qu'il détient, le tiers est tenu de vérifier la validité des pouvoirs du syndic. À défaut, le syndicat ne sera pas tenu des engagements pris par le syndic¹⁰¹³. L'application de la théorie

¹⁰¹⁰ Civ. 3^e, 10 févr. 1988, n° 86-17.494 : *précit.* ; Civ. 3^e, 9 nov. 1964 : *Bull. civ.* III, n° 187 ; Civ. 3^e, 12 mai 2004, n° 02-17.793 : *Bull. civ.* III, n° 94 ; *RTD com.* 2004, p. 804, obs. B. BOULOC ; Civ. 3^e, 9 nov. 1994, n° 92-20.446 ; *Bull. civ.* III, n° 187 ; *D.* 1997, p. 249, P. CAPOULADE.

¹⁰¹¹ Par exemple, G. VIGNERON, *JCI Copropriété, V° Syndic de copropriété*, fasc. 90-20, n° 7.

¹⁰¹² Pour une application jurisprudentielle, v° CA Paris, 23e ch. A, 7 févr. 1994 : *Administrer* déc. 1994, p. 58, obs. A. DUNES ; CA Paris, 23e ch., A, 17 mai 2000, n° 1997/10846 ; ; *Loyers et copr.* 2000, comm. 259, obs. G. VIGNERON.

¹⁰¹³ Civ. 3^e, 30 mai 2012, n° 11-11.993 : *Administrer* oct. 2012, p. 61, obs. J.-R. BOUYEURE ; CA Paris, 4e pôle, 10e ch., 8 déc. 2010, n° 09/08895 : *Loyers et copr.* 2011, comm. 159.

du mandat apparent souligne l'existence d'un pouvoir propre et autonome du syndic, ce qui n'empêchera pas le syndic de poursuivre la responsabilité du syndic dans un tel cas.

Seul le syndic pouvait jusqu'à présent se prévaloir d'un tel défaut de pouvoir, la sanction de l'acte étant la nullité relative¹⁰¹⁴, ce qui est la juste prise en compte des intérêts qu'exprime l'exercice des pouvoirs. La réforme du droit des obligations devrait toutefois modifier ces solutions, d'abord parce que le syndic ne pourra plus invoquer la nullité mais seulement l'inopposabilité de l'acte et que le tiers pourrait également invoquer la nullité¹⁰¹⁵.

280. La représentation du syndic à l'égard des tiers non contractant. -

Le syndic sera également le récipiendaire des informations que les tiers non contractants adresseront au syndic. Il s'agit par exemple des modalités de réalisation et d'exécution des contrats, ou encore des notifications administratives comme par exemple des travaux rendus obligatoires en vertu d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, selon l'article 24 de la loi de 1965.

281. Le futur copropriétaire et le « pré-état daté ». – La prestation du « pré-état daté », parfois nommé par les notaires « questionnaire avant-contrat » dont la notification permet de faire courir le délai de rétractation, régulièrement demandé au syndic par le copropriétaire vendeur, comme l'actualisation de l'état daté lorsque sa date de validité est dépassée, ne sont pas inscrites au contrat de syndic, et n'ont pas non plus d'existence en droit de la copropriété¹⁰¹⁶. Sa pratique interroge puisque le syndic n'a qu'une obligation consistant en la délivrance d'un certificat relatif à l'absence de dette du candidat acquéreur vis-à-vis du syndic, conformément à l'article 20 II de la loi de 1965¹⁰¹⁷ et à l'article 9.2 de son contrat

¹⁰¹⁴ Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-26.814 : *précit.*

¹⁰¹⁵ V° § 489 et s.

¹⁰¹⁶ Le « pré-état daté » résulte d'une disposition introduite par la loi ALUR au Code de la construction et de l'urbanisme (art. L. 721-2) et ayant pour but de « renforcer la protection des acquéreurs » : Cl. DILAIN et CL. BÉRIT-DÉBAT, rapport n° 65 fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 9 octobre 2013, <http://www.senat.fr/rap/113-065-1/113-065-1.html> ; L'étude d'impact du projet de loi ALUR avait précisé que cette mesure aurait pour utilité de prévenir les difficultés des copropriétaires qui résultaient en partie de la mauvaise information des acquéreurs, qui, au moment de leur achat, n'intégraient pas dans leur plan de financement le paiement des charges de copropriétés et des prévisions pour travaux : Etude d'impact du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 25 juin 2013, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl1179-ei.asp>.

¹⁰¹⁷ V° § 285.

type. Pour toute autre prestation, le syndic aura alors tout intérêt à conclure une convention particulière de prestation de service avec le copropriétaire-vendeur¹⁰¹⁸, n'ayant en effet aucun lien de droit avec lui¹⁰¹⁹. Il n'agit plus alors ès qualité de représentant du syndicat. À défaut, le syndic n'aura aucun intérêt à réaliser ces prestations inconnues de la loi de 1965, pour laquelle il engagerait sa responsabilité en cas de mention erronée. L'articulation entre la finalité imposée au droit de propriété – qui suppose la parfaite information de l'acquéreur du bien – avec les dispositions régissant le syndicat n'est pas bien réalisée. Il semble à ce sujet que ces prestations devraient être intégrées au même titre que l'état daté à la loi de 1965 et au contrat type afin de conformer la règle à la pratique et de faciliter ainsi les rapports entre les différents acteurs en présence lors de la vente d'un lot¹⁰²⁰.

282. Proposition de réforme de l'article 5 du décret de 1967, par la création d'un paragraphe I précédant l'actuel rédaction qui deviendrait le II. - « *En cas de promesse de vente d'un lot, le syndic, avant l'établissement de l'acte, adresse au notaire chargé de le recevoir, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui promet de transférer tout ou partie de ses droits sur le lot, un pré-état daté comportant le certificat de l'article 20 II de la loi de 1965 ainsi que l'ensemble des informations et documents visés par l'article L. 721-2 II du Code de la construction et de l'habitation.* »

¹⁰¹⁸ Le syndic n'étant pas chargé par la loi d'établir ce document, l'interdiction faite de percevoir une autre rémunération que celle prévue à son contrat pour les opérations dont il est chargé, visée à l'article 66 du décret de 1971, ne semble pas s'appliquer. Il agit en dehors de sa qualité de syndic au titre d'un contrat de prestation de service distinct.

¹⁰¹⁹ La Cour de cassation l'a clairement rappelé dans une très intéressante jurisprudence en précisant que le syndic n'est pas tenu de procéder, ni au relevé des compteurs privatifs, ni à l'entretien de canalisations privatives, même pour vérifier une anomalie éventuelle provenant d'une surconsommation d'eau : Civ. 3^e, 15 décembre 2016, n° 15-25.305 : *Administrer*, mars 2017, n° 507, p. 49.

¹⁰²⁰ Une difficulté apparaît en pratique régulièrement sans qu'il ne semble y avoir de solution : le changement de syndic suspend systématiquement les ventes pour lesquelles le pré-état daté ou l'état daté n'a pas été délivré. L'ancien syndic ne peut plus le délivrer et le nouveau syndic ne disposant pas des archives ne peut pas encore l'établir. Le temps de transmission de l'ensemble des documents et fonds (qui peut s'élever à 3 mois) et le temps de l'analyse et de l'assimilation des documents par le nouveau syndic peut ainsi reporter, parfois, des ventes de plusieurs mois.

283. Proposition de réforme l'article 5 du décret de 1967 par l'ajout d'un aliéna au nouveau point II. - *« Lorsque l'état daté a plus d'un mois de date avant que la mutation ne soit réalisée, le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, l'actualisation des informations qu'il contient. »*

284. Proposition de réforme de l'article 9-2 du contrat type. - L'expression « délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 » deviendrait « établissement du pré-état daté » et il serait ajouté « actualisation de l'état daté ».

285. Le futur copropriétaire et « l'état daté ». -Le syndic représente également les intérêts du syndicat de copropriétaires, par effet de l'article 20 II, vis-à-vis des futurs copropriétaires, acquéreur de lot. - Conformément à l'article 20 II de la loi de 1965, préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois. Ce certificat doit indiquer, ou que les cessionnaires (acquéreur, mandataires sociaux et associés de la société) ne sont pas déjà copropriétaires ou s'ils le sont qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer les charges restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours¹⁰²¹. Ce certificat produit des effets de droit extrêmement importants si l'acquéreur, déjà copropriétaire, n'est pas à jour de ses charges. Dans ce cas il lui sera impossible de conclure la vente ce qui protège très efficacement les intérêts du syndicat de ne pas accroître les charges impayées. Se manifeste donc ici le pouvoir du syndic : par la production du certificat il garantit les intérêts du syndicat en obligeant les acquéreurs déjà copropriétaires à s'acquitter des charges ou à renoncer à l'acquisition d'un nouveau lot.

¹⁰²¹ Le délai de 45 jours prévu par cet article étonne dans la mesure où l'ensemble des provisions devient exigible, aux termes de l'article 19-2 de la loi de 1965, 30 jours passés la mise en demeure. L'article 38 du décret de 1967 précise également que la défaillance du copropriétaire résulte d'une mise en demeure restée infructueuse durant la même période de 30 jours et, enfin, l'article 62-20 dispose que « s'il y a discussion sur tout ou partie d'une créance, l'administrateur provisoire en avise le créancier intéressé en l'invitant à faire connaître ses explications. Le défaut de réponse dans le délai de trente jours interdit toute contestation ultérieure de la liste des créances établie par l'administrateur provisoire.

Le syndic est également en charge, lors de la cession d'un lot de copropriété de délivrer un état daté, à la demande du notaire chargé de recevoir l'acte, qui sera opposable et permettra l'information du tiers acquéreur sur la situation financière du syndicat de copropriétaires¹⁰²². Suite à la cession, conformément à l'article 6 du décret 1967, il devra être adressé au syndic, soit par le notaire, soit par les parties, soit par l'avocat en cas de décision judiciaire, sans délai, le transfert de propriété, d'un démembrement de la propriété ou transfert de ces droits démembrés et cette notification doit être effectuée en sus de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic est ainsi bien l'organe délivrant les informations mais également devant les recevoir. À ce titre certains pouvoirs, bien que non prévus par les textes de la loi de 1965, semblent lui être dévolus d'après la jurisprudence de la Cour de cassation. Le syndic a ainsi pouvoir de faire effectuer tous les diagnostics rendus obligatoires pour la vente d'un lot sans autorisation de l'assemblée générale¹⁰²³ bien que les diagnostics ne relèvent pas, en principe, du budget prévisionnel¹⁰²⁴, ce qui démontre le peu d'intérêt de la distinction fondée sur les questions comptables. La protection de l'intérêt des tiers acquéreurs imposé au propriétaire est ainsi assurée par le groupement représenté par le syndic à qui ses pouvoirs sont délégués.

286. L'occupant de l'immeuble. - Conformément à l'article 18, le syndic doit assurer l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises par l'assemblée générale. Il agit ici en qualité de représentant du syndicat, même si à ce jour cette représentation ne semble produire aucun effet de droit. Il semble cependant qu'il pourrait être envisagé que le défaut d'information des occupants puisse d'abord générer un préjudice opposable au syndicat et potentiellement un droit de refus légitime de laisser exécuter les travaux, par exemple en cas de nécessité de passage dont l'occupant n'aurait pas été averti

¹⁰²² L'état daté sert alors de document informant l'acquéreur de la situation financière du syndicat de copropriétaires : art. 5, décret du 17 mars 1967 : « Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties. » ; V° A. DE CREVOISIER DE VOMECOURT, « La protection de l'acquéreur d'un lot de copropriété », *AJDI* 2008, p. 21.

¹⁰²³ Civ. 3^e, 4 janv. 2006, n° 04-19.771 : *précit.*

¹⁰²⁴ Art. 44, d. 17 mars 1967.

suffisamment tôt. C'est en tout cas une évolution probable répondant à l'air du temps¹⁰²⁵. Jusqu'à celle-ci, il faut cependant constater que le syndicat, et donc le syndic, n'a pas de rapport de droit avec les occupants non copropriétaires. Il ne dispose d'ailleurs pas des coordonnées de ceux-ci¹⁰²⁶. L'information ayant été rendue obligatoire par voie d'affichage ou par l'insertion dans les boîtes aux lettres d'une circulaire, il semble peu probable qu'un recours puisse avoir lieu pour constater le défaut d'information¹⁰²⁷, sauf à demander à l'avenir qu'un huissier constate l'affichage ou qu'il soit fait obligation

¹⁰²⁵ V° Ch. COUTANT-LAPALUS, « Les locataires, parties prenantes de la copropriété », *IRC* janv.-fév. 2017, n° 625, p. 19 et s. et *IRC* juin 2017, n° 629 p. 17 et s. ; C. JAFFUEL, « La prise en considération du locataire dans l'immeuble en copropriété », *Loyers et copr.* fév. 2007, étude 3.

¹⁰²⁶ Et le cas échéant il lui serait difficile de justifier de leur collecte depuis l'entrée en vigueur du règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données ; V° sur ce sujet : N. BROCARD, « syndicats, êtes-vous « RGPD compatibles ? », *IRC* mai 2018, p. 5 et s. ; V° également, C. VERNERET et V. SELOSSE, « RGPD et immobilier », *AJDI* 2018, p. 487.

¹⁰²⁷ Le droit italien de la copropriété impose, beaucoup plus modestement, l'obligation à l'administrateur d'afficher dans les parties communes, au lieu par lequel on y accède, son identité et ses coordonnées postales et téléphoniques (Art. 1129 C. Civ. italien) ; De manière beaucoup plus contraignante le droit Belge oblige le syndic à communiquer avec les tiers occupant l'immeuble et, surtout, accorde à ces personnes la faculté de demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de leur droit, si elle lui cause un préjudice (Art. 577-10 C. Civ.). Le législateur belge a en effet institué un « principe de réciprocité » qui reconnaît la faculté pour les occupants de l'immeuble (et plus généralement « toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble » (Art. 577-10, §4 du C. Civ. Belge) d'invoquer les actes du syndicat (statuts, règlement intérieur et décision d'assemblée générale). Ainsi ces personnes pourront « invoquer directement la violation d'une clause d'un règlement de copropriété contre le propriétaire de l'appartement du dessus ou contre le locataire de l'appartement du dessous » (L. BARNICH et M. VAN MOLLE, *précit.*, p. 44) ; L'information préalable des tiers occupants en France pourrait être le préalable à la reconnaissance d'une telle « réciprocité » qui poursuivrait le mouvement de socialisation du droit de propriété ; Plusieurs associations proposent en ce sens de permettre aux locataires de poser une question à l'ordre du jour, d'obliger le syndic à communiquer l'ordre du jour aux occupants de l'immeuble par voie d'affichage, de permettre aux occupants de l'immeuble de siéger au conseil syndical et d'assister à l'assemblée générale ou même d'être syndic bénévole, et, enfin, d'étendre le conseil des résidents à tous les syndicats de copropriétaires, CLCV, *précit.*, p. 6, v° également, AFOP, Contribution pour la conférence de consensus sur le logement, p. 5, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/AFOC_-_theme4.pdf ; La mesure modifierait sensiblement les rapports au sein du syndicat mais ne paraît pas incongrue dans la mesure où les locataires participent au financement de l'entretien de l'immeuble *via* les charges récupérables dont ils s'acquittent auprès de leur bailleur. La mesure, si elle était adoptée devrait ainsi être limitée aux questions relatives à l'entretien de l'immeuble auxquels participent financièrement les occupants. V° décret n° 87-173 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

aux copropriétaires d'informer le syndic des noms et coordonnées de chaque occupant afin de valablement notifier à ceux-ci les décisions prises par l'assemblée générale¹⁰²⁸.

Selon les mêmes modalités d'information, une autre obligation est également apparue pour le syndic de créer des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées et pour le syndic de les proposer aux habitants qui ne disposent pas déjà d'une place adaptée, copropriétaires ou non, de l'immeuble mais également à leur conjoint, concubin, partenaire lié par un pacte civil de solidarité, ascendants, descendants ou toutes les personnes à charge qui vivent avec lui¹⁰²⁹.

Si ces obligations venaient à être renforcées¹⁰³⁰, ce qui au regard des débats relatifs à la Loi ELAN est probable¹⁰³¹, le droit de propriété des membres du groupement sera un peu plus socialement finalisé et le syndic devra par délégation prendre davantage en compte les intérêts tiers au groupement.

287. Le tiers non-encore contractant. - Il appartient au syndic de consulter les entreprises pouvant intervenir au profit du syndic de copropriétaires. À cette occasion

¹⁰²⁸ Le projet de loi ELAN tel qu'adopté au Sénat impose au bailleur l'obligation de communiquer au syndic, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel de son locataire, mais conditionne cette communication à l'accord préalable du locataire (Art. 47 bis A), <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>. La mesure, permettra certainement de renforcer la communication avec les occupants de l'immeuble, qui sont ici des tiers au groupement, mais sera aléatoire puisque conditionnée à l'accord du bénéficiaire des mesures. Notons que cette mesure existe déjà en droit québécois en ces termes : « Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndic et indiquer le nom du locataire. » (art. 1065, C. civ. du Québec).

¹⁰²⁹ Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 ; V° pour une étude sur la mesure, P. BATTISTINI, « Droit de priorité des occupants handicapés d'une copropriété à la location de places de stationnement », *LPA* 12 juin 2017, n° 116, p. 8 ; G. ROUZET, « Emplacements de stationnement adaptés pour handicapés », *IRC* juill.-août 2018, p. 25.

¹⁰³⁰ C'est déjà, en partie, le cas, pour les immeubles de logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, les immeubles de logements appartenant aux sociétés d'économie mixte, etc. (art. 41 ter, L. n° 86-1290 du 23 déc. 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière). Dans ce cas des groupements de locataires peuvent être constitués en association. (art. 42) Le syndic a alors la charge de consulter les représentants de ces associations, de leur permettre l'accès aux documents permettant de déterminer les charges locatives et devra les informer par lettre recommandée des modalités de l'assemblée générale et de son ordre du jour. Ces représentants pourront en outre assister à l'assemblée et formuler des avis sur les questions inscrites à l'ordre du jour (art. 44). Le droit de propriété poursuit une finalité sociale très explicite.

¹⁰³¹ Pour une présentation du projet, v° par exemple, P. BATTISTINI, « Présentation du nouvel avant-projet en matière immobilière », *LPA* 18 mai 2018, p. 7.

il devra vérifier au nom du syndicat de copropriétaires un certain nombre d'informations, afin d'assurer la qualité de l'intervention¹⁰³² à venir mais également afin d'assurer les intérêts juridiques du groupement qu'il représente par la collecte de certains documents avant la signature du contrat. Il s'agira notamment d'obtenir, conformément à l'article D. 8222-5 du Code du travail, une attestation de fourniture de déclarations sociales émanant de l'organisme de protection sociale chargé du recouvrement des cotisations et des contributions sociales incombant au futur cocontractant datant de moins de six mois ainsi qu'une attestation sur l'honneur du dépôt auprès de l'administration fiscale, à la date de l'attestation, de l'ensemble des déclarations fiscales obligatoires. Le syndic devra aussi obtenir le récépissé du dépôt de déclaration auprès d'un centre de formalités des entreprises lorsque le cocontractant n'est pas tenu de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers. Le syndic devra également demander au nom du syndicat un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (K ou K bis) datant de moins de trois mois (si l'inscription au registre du commerce et des sociétés est obligatoire), ou une carte d'identification justifiant de l'inscription au répertoire des métiers (si l'inscription au répertoire des métiers est obligatoire) ou un récépissé du dépôt de déclaration auprès d'un centre de formalités des entreprises (si l'inscription est en cours). Lorsque le futur cocontractant emploie des salariés, le syndic devra aussi obtenir une attestation sur l'honneur établie par le tiers de la réalisation du travail par des salariés employés régulièrement au regard des articles L. 1221-10, L. 3243-2 et R. 3243-1 du Code du travail. Et ce n'est pas tout. Le syndic devra également s'assurer que l'entreprise dispose d'une assurance responsabilité professionnelle civile et d'une garantie décennale ou biennale, le cas échéant, ainsi que l'attestation de la compagnie d'assurance indiquant que la dernière prime exigible a bien été versée. À défaut le syndicat pourrait subir un grave préjudice et le syndic pourrait alors engager sa responsabilité vis-à-vis du syndicat et potentiellement vis-à-vis des copropriétaires pris individuellement. Cette obligation, qui n'est pas propre aux syndicats de copropriétaires, montre l'impact de la prise en compte de l'intérêt général dans lequel s'inscrit la lutte contre le travail clandestin.

¹⁰³² Par exemple, comme le rappelle Monsieur D. CORDIER, la proximité et la disponibilité de l'entreprise, sa réputation, sa capacité à réaliser des travaux importants, etc. V° D. CORDIER, *Les travaux de la copropriété*, Delmas, 1994, p. 99 et s.

288. Conclusion de la section. – Loin d’être un simple organe d’exécution, le syndic est un véritable représentant. Il représente tout d’abord le groupement dans ses relations avec ses membres pris ès qualité de propriétaires, et donc apparentés dans ce cas à des tiers. Il engage également la collectivité des copropriétaires à l’égard des tiers. À cet égard son pouvoir est important puisqu’il représente le syndicat lors de la modification des actes du syndicat, gère les sinistres et les travaux en lien avec les parties communes et assure la gestion financière des fonds transitant par le patrimoine d’affectation du syndicat. Il représente également le syndicat à l’égard des tiers, contractant ou non, et assure ainsi l’opposabilité du groupement. Il en organise les relations et bénéficie pour ce faire de pouvoirs qu’il exerce librement, sans intervention de l’assemblée générale ou du conseil syndical, et sans partage. Son pouvoir est encore plus manifeste lorsqu’il représente judiciairement le syndicat.

Section II. La représentation judiciaire du syndicat

289. Le syndic représente le syndicat en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre les copropriétaires. Il peut, seul¹⁰³³, au nom du syndicat, aux termes de l’article 15 de la loi de 1965, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Si l’article 55 du décret de 1967 pose le principe de l’exercice contraint du pouvoir par l’autorisation préalable de l’assemblée générale, ce même article pose une large exception conférant au syndic un libre pouvoir d’action en vue de recouvrer les créances du syndicat mais également en vue de demander toutes les mesures conservatoires, d’introduire toutes les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que certaines requêtes (I). Le syndic a également une compétence de plein droit, qu’il exerce sans concurrence, pour représenter en justice le syndicat dans les actions intentées contre lui (II).

¹⁰³³ Ni le conseil syndical (Civ. 3^e, 17 avr. 1991, n° 89-12.569 : *Bull. civ.* III, n° 120 ; *IRC* 1992, 275) ni un avocat (Civ. 3^e, 22 mai 1990, n° 89-11.659 : *précit.*) ne peuvent recevoir une délégation de pouvoir de l’assemblée générale à cette fin.

I. Le pouvoir du syndic d'engager librement certaines procédures judiciaires

290. La défense des intérêts collectifs¹⁰³⁴. - Le syndic, ne peut agir en justice que pour défendre l'intérêt du syndicat de copropriétaires selon son objet¹⁰³⁵. Cet intérêt doit être conforme à celui des articles 30 et 31 du Code de procédure civile, c'est-à-dire qu'il devra être légitime et répondre à un intérêt collectif caractérisé par exemple par un trouble de jouissance supporté par l'ensemble des copropriétaires en lien avec les parties communes¹⁰³⁶.

Le syndic doit, pour représenter valablement le syndicat, indiquer dans l'assignation sa qualité de représentant, à peine d'irrégularité de fond¹⁰³⁷, que le juge ne peut donc relever d'office, et doit donc être titulaire d'un contrat de mandat en cours de validité¹⁰³⁸ que le juge devra apprécier afin d'accueillir l'action¹⁰³⁹. L'inobservation des règles de fond relatives aux actes de procédure et tirée du défaut de pouvoir du syndic peut être soulevée en tout état de cause¹⁰⁴⁰.

Si ces conditions sont réunies et respectées, le syndic pourra alors librement exercer son pouvoir et agir en justice au nom du syndicat afin de demander toutes les mesures conservatoires¹⁰⁴¹, recouvrer les charges¹⁰⁴², introduire toutes les demandes qui relèvent de

¹⁰³⁴ Le caractère collectif du trouble subi est une condition de recevabilité de l'action menée par le syndicat représenté par son syndic, que celui-ci agisse avec ou sans l'autorisation de l'assemblée générale.

¹⁰³⁵ Par exemple, le syndic ne peut agir afin de faire respecter des prescriptions d'un règlement sanitaire municipal concernant l'occupation des parties privatives d'un lot : CA Paris, 23^e ch. A, 6 oct. 1992 : *RDI* 1993, p. 134, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; Ni dans l'intérêt général : Civ. 3^e, 15 mai 2002, n° 00-16.167 : *Bull. civ.* III, n° 102 ; *AJDI* 2002, p. 861, obs. Cl. GIVERDON.

¹⁰³⁶ En ce sens, Civ. 3^e, 23 juin 2004, n° 03-10.475 : *Bull. civ.* III, n° 128 : *Loyers et copr.* 2004, comm. 190, obs. G. VIGNERON ; Civ. 3^e, 26 avr. 2006, n° 05-10.500 : *Administrer* 55, n° 390, obs. J.-R. BOUYEURE ; *Loyers et copr.* 2006, 160 ; Civ. 3^e, 27 fév. 2008, nos 06-14.062 et 06-14.255 : *Loyers et copr.* 2008, 118, note G. VIGNERON ; CE, 10^e et 9^e sect. réunies, 9 mai 2005, req. n° 272071 : *AJDI* 2005, p. 841, note P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 17 oct. 2012, n° 11-17.066 : *Administrer* janv. 2013, p. 54, note J.-R. BOUYEURE ; CE 05 mai 2005, n° 272071 : *AJDA* 2005, p. 1702.

¹⁰³⁷ CA Versailles, 11 mai 2001 : *Dossier CSAB* n° 98, mars 2002, n° 40.

¹⁰³⁸ Civ. 3^e, 21 juin 2006, n° 05-13.028 : *D.* 2007, pan. 2184, obs. P. CAPOULADE.

¹⁰³⁹ Civ. 3^e, 26 mars 2008, n° 07-11.817 : *Administrer*, juill. 2008, obs. J.-R. BOUYEURE.

¹⁰⁴⁰ Civ. 3^e, 21 juin 2006, n° 05-13.028 : *précit.*

¹⁰⁴¹ Il pourra à ce titre exercer toute assignation à jour fixe qui s'analyse comme une mesure conservatoire : en ce sens, CA Paris, 7 mars 2018, n° 15/16310.

¹⁰⁴² V° § 255 et s.

la compétence du juge des référés et formuler certaines requêtes. Le syndic ne pourra en revanche pas faire liquider l'astreinte au bénéfice du syndicat sans autorisation préalable¹⁰⁴³, sauf si le juge des référés s'est réservé la liquidation de l'astreinte¹⁰⁴⁴, ce qui paraît inadéquat, cette procédure n'étant d'une part que la continuation de l'instance¹⁰⁴⁵ ayant prononcé l'astreinte et d'autre part obligeant à réunir de nouveau l'assemblée générale pour bénéficier du jugement obtenu, ce qui est contraire à l'utilité de l'astreinte qui a pour but d'obliger celui qui succombe à s'exécuter rapidement. L'idée directrice est que le syndic exerce des fonctions relatives à la conservation et l'administration, raison pour laquelle son pouvoir d'agir en justice est limité aux actions en référés et comme en matière de référés. L'action au fonds étant estimée plus grave, elle nécessite pour être exercée l'autorisation préalable de l'assemblée générale¹⁰⁴⁶.

291. L'action en justice en vue d'obtenir des mesures conservatoires. -

Le syndic peut mettre en œuvre toutes les mesures conservatoires sans autorisation de l'assemblée générale. Il peut les mettre en œuvre que ce soit par acte d'huissier, une procédure de référé ou sur requête. Il pourra ainsi déclarer la créance du syndicat entre les mains du représentant des créanciers d'un débiteur défaillant¹⁰⁴⁷.

292. Action relevant du pouvoir du juge des référés. - Le syndic pourra également agir de sa propre initiative, sans nécessité de justifier un caractère d'urgence, devant le juge des référés¹⁰⁴⁸ afin de demander l'interruption de travaux irréguliers¹⁰⁴⁹ ou faire désigner un expert¹⁰⁵⁰. Il pourra également saisir le président du tribunal de grande instance, statuant

¹⁰⁴³ Civ. 3^e, 20 oct. 2016, n° 15-23.233 ; Civ. 3^e, 16 sept. 2015, n° 14-22.419 : *Bull. civ.* III, n° 126 ; Civ. 3^e, 20 déc. 2000, n° 14-22.419 : *Bull. civ.* III, n° 297 ; *D.* 2001, Somm, 3578, obs. Cl. GIVERDON.

¹⁰⁴⁴ Civ. 2^e, 10 févr. 2011, n° 10-30.576 : *Bull. civ.* 2001, n° 32 ; *Procédures* 2011, n° 160, obs. R. PERROT.

¹⁰⁴⁵ En ce sens, Ass. plén., 13 mai 1966, n° 62-13.252 : *D.* 1966, p. 689 ; Civ. 2^e, 1^{er} juin 1992, n° 90-21.140.

¹⁰⁴⁶ V° § 317.

¹⁰⁴⁷ Civ. 3^e, 29 janv. 2003, n° 00-21.945 : *Bull. civ.* III, n° 21 ; *D.* 2003, p. 1330, obs. Cl. GIVERDON ; *RTD Com.* 2003, p. 566, obs. A. MARTIN-SERF ; *Com.*, 19 mai 2004, n° 02-14.805 : *précit.* ; Civ. 3^e, 4 mars 2003, n° 00-11.952 : *précit.*

¹⁰⁴⁸ V° Ch. ATIAS, « La juridiction des référés en copropriété immobilière », *Ann. loyers* 2005, p. 74.

¹⁰⁴⁹ CA Paris, 7 mars 2018, n° 15/16310.

¹⁰⁵⁰ CA Paris, 23^e ch. B, 5 oct. 2000 : *AJDI* 2000, p. 960.

comme en matière de référé¹⁰⁵¹, afin de faire ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds détenus par l'ancien syndic¹⁰⁵².

293. Les requêtes. - Le syndic peut enfin, toujours au nom du syndicat de copropriétaires, former des requêtes¹⁰⁵³ qui sont assez hétéroclites mais sont toutes dans l'intérêt propre du syndicat de copropriétaires. Il peut s'agir tout d'abord des requêtes en cas de difficultés du syndicat¹⁰⁵⁴ ainsi que des requêtes en cas d'absence de mandataire commun d'indivisaires ou copropriétaires dont la propriété est démembrée¹⁰⁵⁵. Il peut encore s'agir de la demande en vue de la désignation d'un mandataire *ad hoc* en cas d'opposition d'intérêts entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs lors d'une d'action en justice intentée contre le syndicat ayant pour objet ou pouvant avoir pour conséquence une révision de la répartition des charges¹⁰⁵⁶. Il peut enfin requérir du juge la désignation des membres du

¹⁰⁵¹ V° sur l'ensemble des procédures de référés en la forme en matière de copropriété, M. FOULON et Y. STRICKLER, *Les référés en la forme*, Dalloz, 2013, p. 140 et s.

¹⁰⁵² Art. 18-2, loi de 1965.

¹⁰⁵³ V° sur cette procédure, M. FOULON et Y. STRICKLER, « Qu'est-ce qu'une requête (ou la polysémie du mot « requête ») ? », *Gaz. Pal.* 8 déc. 2012, n° 343, p. 10.

¹⁰⁵⁴ Art. 29 et 29-1 A, loi de 1965.

¹⁰⁵⁵ Art. 23, al. 2 loi de 1965 ; V° J.-M. GÉLINET, « Indivision et copropriété », *Administrer*, mai 1996, p. 22 et s. ; La difficulté sera alors parfois de caractériser ou non l'existence d'un mandataire dont le caractère tacite est reconnu et accepté par la jurisprudence : En ce sens, Civ. 3^e, 11 mars 1998, n° 96-12.479 : *Bull. civ.* III, n° 59 ; *RDI* 1998, p. 289, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *D.* 2000, p. 136, obs. P. CAPOULADE (pour une indivision matrimoniale) ; Civ. 3^e, 12 mars 1997, n° 94-16.766 : *Bull. civ.* III, n° 59 ; *RDI* 1997, p. 282, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *D.* 2000, p. 136, obs. P. CAPOULADE ; *D.* 1997, p. 329, obs. Ch. ATIAS (pour une indivision successorale) ; à ce sujet, un arrêt de la Cour de cassation paraît empêcher dorénavant l'emploi de cette voie qui devrait être demandée selon la forme des référés, toutefois, dans cet arrêt, la Cour de cassation statue sur une demande fondée par une prétendue déshérence de la succession et la procédure qui lui est relative à l'article 813-1 du Code civil, V° Civ. 3^e, 4 déc. 2013, n° 12-10.183 : *Bull. civ.* I, n° 237. Le fondement de l'article 23 de la loi de 1965 aurait été plus efficace et aurait dû permettre la procédure par voie de requête, en ce sens : TGI Bordeaux, 5 avr. 2017, RG n° 17-385.

¹⁰⁵⁶ Art. 54, d. 17 mars 1967 ; V° Ch. ATIAS, « Mandataire ad hoc et administrateur ad hoc du syndicat des copropriétaires : conflits d'intérêts entre syndicat et syndic », *AJDI* 2012, p. 652 ; À ce jour, le défaut de représentation est sanctionné par une irrégularité de fond de l'acte accompli, prévue par l'article 117 CPCiv : « Constituent des irrégularités de fond affectant la validité de l'acte : (...) Le défaut de capacité ou de pouvoir d'une personne assurant la représentation d'une partie en justice. » ; En ce sens, V° par ex. : Civ. 3^e, 9 avril 2008, n° 07-13.236 : *Bull. civ.* III, n° 67 ; *AJDI* 2008, p. 862, obs. D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 20 déc. 2000, n° 99-15.236 : *Bull. civ.* III, n° 197 ; *D.* 2001. Somm. 3578, obs. Cl. GIVERDON ; L'irrégularité de fond pourra être soulevée tant par le syndicat que par les tiers : Sur cette faculté, jugée étrange en ce qu'elle protège normalement la personne qui n'était pas représentée, V° Ch. ATIAS, « L'étrange position procédurale de la personne morale en cas de défaut de pouvoir de son représentant », *D.* 2008, p. 2241 ; Sur le fait que l'irrégularité de fond tirée du défaut de pouvoir du syndic d'agir en justice n'a d'effet qu'à l'égard de celui qui

conseil syndical à défaut de leur élection par l'assemblée générale¹⁰⁵⁷. Il est ainsi accordé au syndic le pouvoir au nom du syndicat de faire désigner les titulaires de pouvoirs potentiellement nécessaires à l'exercice de ses propres pouvoirs.

294. Perspective. - La Cour de cassation a récemment formulé une proposition, reprise par M. ROUZET¹⁰⁵⁸, selon laquelle seuls le syndicat et les copropriétaires devraient avoir qualité à invoquer l'absence de mandat spécial du syndic lorsque celui-ci est requis¹⁰⁵⁹. Cette restriction permettrait au syndic d'agir en toute circonstance sans que puisse être soulevée par des tiers au syndicat une exception de nullité pour défaut de pouvoir. Bien que pratique, et justifiée par la relation contractuelle, cette proposition n'est pas entièrement satisfaisante car la demande en justice est un acte unilatéral émis par le syndic qui doit avoir pouvoir d'agir, conformément à l'article 117 du Code de procédure civile. Or, il n'y a pas en matière de procédure de distinction entre défaut de pouvoir et le dépassement de pouvoir. Les deux notions se confondent. En conséquence, même si le syndic a pouvoir d'agir en justice, à défaut d'obtenir l'autorisation d'en user, la procédure doit être nulle. Il ne semble pas opportun de créer une dérogation à cette règle¹⁰⁶⁰.

L'évolution pourrait être plus directe et conforme aux règles de droit processuel. Il s'agirait de permettre au syndic d'intenter librement toute action en justice, à charge, pour lui, de rendre compte à l'assemblée générale qui pourra décider d'engager sa responsabilité en cas de procédure menée dans un intérêt contraire aux intérêts du syndicat. Il semble que le syndic restera prudent car, compte tenu de l'aléa judiciaire¹⁰⁶¹ et du coût des procédures, il n'aura aucun intérêt à engager des procédures judiciaires tous azimuts sans recueillir l'avis préalable du conseil syndical ou de l'assemblée générale. Cette évolution poursuivrait en la

l'invoque : Civ. 3^e, 10 juill. 2012, n^o 11-16.245 : *Procédures*, 2012. 269, obs. R. PERROT ; et qu'il ne s'agit pas d'une fin de non-recevoir que le juge peut relever d'office : Civ. 3^e, 09 avr. 2008, n^o 07-13.236 : *précit.*

¹⁰⁵⁷ Art. 48, d. 1967.

¹⁰⁵⁸ G. ROUZET, « Proposition de modification des conditions de recevabilité de l'action en justice du syndic », *Loyers et copr.* n^o 10, oct. 2017, alerte 75.

¹⁰⁵⁹ V^o pour une même application permettant au tiers à une société de se prévaloir des limites du pouvoir d'un dirigeant à agir en justice : Com. 14 fév. 2018, n^o 16-21.077 : *BJS* mai 2018, p. 269, obs. A. COURET.

¹⁰⁶⁰ C'est toutefois la solution que retient la loi ELAN telle que présentée par le Sénat (art. 59 *bis* H).

¹⁰⁶¹ Comme le rappelle M^e C. SABATIÉ, la jurisprudence montre que les décisions sont parfois contradictoires et tiennent souvent à des éléments de fait autant que de droit : *Copropriété*, éd. Delmas, 2015, p. 272.

matière l'évolution de la propriété individuelle vers la représentation de la propriété collective¹⁰⁶² initiée par la loi de 1965¹⁰⁶³.

295. Proposition de réforme de l'article 55 du décret de 1967. - « *Le syndic peut intenter toute action en justice au nom du syndicat de copropriétaires.*

Il rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites. »

296. Pouvoir concurrent et confus des copropriétaires¹⁰⁶⁴. - Le syndicat de copropriétaires a une capacité à ester en justice assez large puisqu'il lui est permis d'engager toute action, « en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble », ce qui implique tout à la fois qu'il puisse agir pour la sauvegarde matérielle de l'immeuble comme pour la sauvegarde juridique de l'immeuble. Or de telles actions pourraient également intéresser des copropriétaires, à titre individuel, qui auraient qualité et intérêt à agir¹⁰⁶⁵, sans avoir à obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale¹⁰⁶⁶, par exemple pour la remise des parties communes en leur état primitif¹⁰⁶⁷, les articles 15 de la Loi de 1965 et 51 du décret de 1967 rendant possible une large interprétation de leur qualité et intérêt à agir. En effet, s'il est certain que certaines actions sont attitrées uniquement aux copropriétaires¹⁰⁶⁸

¹⁰⁶² Monsieur le Professeur Th. REVET voit dans ce mécanisme la privation du droit de propriété (note ss Civ. 3^e, 11 janv. 2012, n° 10-24.413 : *Bull. civ.* III, n° 7 ; *RTD Civ.* 2012, 135) alors qu'il semble que la propriété ne disparaisse à aucun moment mais fasse l'objet d'une représentation collective par un transfert finalisé des droits. La représentation des propriétaires par la médiation du groupement n'est pas disparition de leur propriété.

¹⁰⁶³ V° sur l'évolution initiée par la loi de 1965, Y. CHALARON, « Les actions en justice intentées par le syndicat des copropriétaires », *D.* 1967, Chron. 114.

¹⁰⁶⁴ Cette analyse est à la fois valable pour les actions que le syndic peut librement engager comme pour celle qui requiert une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

¹⁰⁶⁵ V°, par exemple pour l'exigence d'intérêt à agir, CAA Marseille, 11 avr. 2017, n° 16MA02990 : *AJDA* 2017, 1366.

¹⁰⁶⁶ Civ. 3^e, 6 sept. 2001, n° 10-20.258 : *Loyers et copr.* 2011, n° 308, obs. G. VIGNERON ; Civ. 3^e, 21 sept. 2010, n° 09-14.024 : *Loyers et copr.* 2010, comm. 297, obs. G. VIGNERON ; V° P. GUITARD, « Les actions des copropriétaires », *IRC* juin 2001, p. 15 ; M.-C. RUFFET, « Les actions du copropriétaire pour la défense de ses intérêts », *IRC* janv. 1996, p. 13 et fév. 1996, p. 17 ; Ch. ATIAS, « Copropriétaires et syndicat : des relations procédurales complexes », *IRC* mai 2002, p. 22 ; CABANAC, « L'évolution des actions collectives et individuelles dans le domaine de la copropriété », *REDI*, 1977, n° 69, p. 58.

¹⁰⁶⁷ Civ. 3^e, 18 déc. 2001 n° 00-17.871 : *Administrer*, mai 2002, 40, note P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 18 janv. 1972, n° 70-11.350 : *Bull. civ.* III, n° 39.

¹⁰⁶⁸ Civ. 3^e, 11 déc. 2012, n° 11-26.704 : *Loyers et copr.* 2013, comm. 55, note G. VIGNERON (cessation du trouble de jouissance privative d'un jardin partie commune dont le copropriétaire avait la jouissance

un certain nombre d'hypothèses est apparu où les deux actions semblaient possibles et ont fait l'objet d'incertitude jurisprudentielle. Les difficultés sont ainsi apparues¹⁰⁶⁹ quant à des actions introduites par des copropriétaires afin de faire respecter le règlement de copropriété, ou de remettre en l'état des parties communes, afin de savoir si ces actions relevaient de l'action du syndicat ou pouvait être introduites par les copropriétaires. Après des hésitations¹⁰⁷⁰, la jurisprudence a fixé sa position en distinguant trois situations¹⁰⁷¹. Tout d'abord, la Cour de cassation a précisé que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété¹⁰⁷², qui a nature d'un contrat¹⁰⁷³, sans avoir à démontrer un préjudice personnel et spécial distinct de celui dont souffrait la collectivité des membres du syndicat¹⁰⁷⁴. En revanche pour les autres actions à l'encontre des copropriétaires pour une atteinte aux parties communes la Cour a exigé un

exclusive) ; C'est aussi le cas de l'action en contestation des décisions de l'assemblée générale (Art. 42, L. 10 juill. 1965) ; Ou de l'action en vue de faire désigner un administrateur provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (Art. 18, al. 2, L. 10 juill. 1965 et art. 49, d. 17 mars 1967) ; etc.

¹⁰⁶⁹ Elles sont apparues dès avant la loi de 1965 mais ont été mise en exergue par celle-ci. V° à ce sujet : Cl. GIVERDON, « L'action individuelle des membres d'un groupement », *JCP* 1955, I, 1244 ; Ces difficultés étaient considérées comme particulièrement délicates dès 1965 : « Il n'y a pas de question qui divise davantage les auteurs mais surtout la jurisprudence » : J. CABANAC et C. MICHALOPOULOS, « L'exercice des actions en justice sous le régime de la copropriété », *Gaz. Pal.*, 1965, 1, Doctr. p. 119.

¹⁰⁷⁰ La Cour de cassation exigeait initialement la démonstration d'un préjudice personnel : Civ. 3^e, 9 janv. 1973, n° 71-13.028 : *Bull. civ.* III, n° 31 ; Civ. 3^e, 20 mars 1979, n° 77-15.880 : *Bull. civ.* III, n° 70 ; Puis la Cour a ouvert largement l'action sans rechercher d'intérêt personnel : Civ. 3^e, 11 mai 1982, n° 81-10.368 : *Bull. civ.* III, n° 120 ; Civ. 3^e, 22 juill. 1987, n° 86-11.587 : *Bull. civ.* III, n° 155.

¹⁰⁷¹ Voir sur l'articulation des ces actions : E. KALANTARIAN, « Actions collectives et individuelles », *Administrer* n° 445, juill. 2011, p. 11 ; D. ROCHER, « L'action individuelle en cas de violation du règlement de copropriété, d'atteintes aux parties communes et d'appropriation de parties communes », *Administrer*, n° 460, déc. 2012, p. 29 ; J.-R. BOUYEURE, « Les conditions de recevabilité de l'action individuelle en rétablissement des parties communes », *Administrer* mars 1994, p. 14 et s. ; Ch. ATIAS, *Les conséquences de la loi ALUR en copropriété immobilière*, Edilaix, 2014, spéc. p. 11 et s.

¹⁰⁷² J.-R. BOUYEURE, « Les copropriétaires peuvent-il agir à titre individuel pour obtenir le respect du RCP », *AJPI* 1970, 175 ; Civ. 3^e, 14 déc. 2004, n° 03-19.142 : *AJDI* 2005, p. 581, obs. Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 7 mai 2008, n° 07-13.409 : *Bull. civ.* III, n° 76 ; *D.* 2008, p. 1413, obs. Y. ROUQUET.

¹⁰⁷³ Civ. 3^e, 22 mars 2000, n° 98-13.345 et n° 98-15.595 : *Bull. civ.* III, n° 64 ; *D.* 2001, p. 345, J.-R. BOUYEURE ; *RDI* 2000, p. 248, obs. Cl. GIVERDON ; *D.* 2001, p. 345, obs. Ch. ATIAS ; Un auteur analyse la faculté du copropriétaire d'agir individuellement comme la consécration de l'indépendance juridique du lot en tant qu'immeuble par nature : Fl. BAYARD-JAMMES, *Précit.*, p. 162 et s. ; Le lien contractuel qui unit les copropriétaires permet d'ailleurs de justifier cette action. Ces analyses ne sont toutefois pas incompatibles, le lien contractuel étant la traduction de la propriété de chacune des parties.

¹⁰⁷⁴ Civ. 3^e, 22 mars 2000, n° 98-13.345 et n° 98-15.595 : *précit.* ; Civ. 3^e, 14 janv. 2016, n° 14-25.538 ; Civ. 3^e, 4 nov. 2008, n° 07-18.067 : *LEDIU*, 1 janv. 2009, n° 1, p. 2, obs. J.-M. ROUX.

« intérêt légitime »¹⁰⁷⁵ afin de l'autoriser à agir¹⁰⁷⁶. La Cour a ensuite indiqué que les copropriétaires ne pouvaient agir contre les tiers portant atteinte aux parties communes sans démontrer un préjudice personnel¹⁰⁷⁷. L'intérêt à agir est alors plus restreint, bien que toutes permettent de faire cesser l'illicéité d'une situation¹⁰⁷⁸, mais permet cependant aux copropriétaires de former tierce-opposition à une ordonnance de carence pouvant aboutir à l'expropriation de l'immeuble en vue de sa démolition¹⁰⁷⁹.

En somme, en cas d'atteinte aux parties communes ou en cas d'atteinte au règlement de copropriété par un copropriétaire, tout autre copropriétaire aura qualité et intérêt à agir sans avoir à démontrer de préjudice personnel distinct du préjudice collectif, bien qu'un intérêt légitime, entendu largement¹⁰⁸⁰, soit exigé pour la première action.

Cette analyse jurisprudentielle est-elle justifiée ? Oui, si le droit de propriété individuel prime l'affectation des biens à la poursuite de l'intérêt commun et sa représentation par le syndicat. Il est alors concevable que le copropriétaire soit fondé à agir pour faire respecter le règlement de copropriété qui les lie, et l'affectation commune des biens qu'ils ont décidé. Néanmoins, une telle approche fondée sur le droit subjectif de propriété, devrait permettre aux copropriétaires d'agir contre les tiers portant atteinte aux

¹⁰⁷⁵ Civ. 3^e, 4 mai 1988, n° 86-18.728 : *précit.* ; Civ. 3^e, 22 mars 2000, n° 98-13.345 : *précit.*

¹⁰⁷⁶ Civ. 3^e, 18 juin 2008, n° 07-17.406 ; Civ. 3^e, 29 mars 2011, n° 10-16.487 : *Loyers et copr.* 2011, comm. 186, obs. G. VIGNERON ; Civ. 3^e, 9 mai 2012, n° 11-10.552 ; Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-24.030 : *Loyers et copr.* avr. 2017, p. 31 et s., note Ch. COUTANT-LAPALUS et A. LEBATTEUX ; Le copropriétaire devra toutefois mettre en cause le syndicat de copropriétaires et si celui-ci est désorganisé, c'est-à-dire non représenté, il devra solliciter la désignation d'un administrateur provisoire, v° en ce sens, Civ. 3^e, 8 juill. 2015, n° 14-16.975 : *Bull. Civ.* III, n° 40 ; *LPA* 4 nov. 2015, n° 220, p. 10, obs. P.-L. NIEL ; V° P. GUITARD, « La recevabilité de l'action individuelle relative aux atteintes aux parties communes », *IRC* nov. 2001, p. 19.

¹⁰⁷⁷ Civ. 3^e, 22 sept. 2004, n° 03-12.066 : *précit.* ; Civ. 3^e, 27 mars 2013, n° 12-12.121.

¹⁰⁷⁸ Monsieur le Professeur BLOCH démontra dans sa thèse que ces actions participent, *latu sensu*, au mécanisme de cessation de l'illicite, bien que ces actions puissent être rattachées à la protection des droits réels. L'auteur ajoute que « si l'on ose mettre en doute la nature proprement contractuelle du règlement de copropriété, la cessation de l'activité professionnelle exercée en infraction à la clause d'habitation bourgeoise contenue dans un règlement de copropriété » remplit bien une même fonction de cessation de l'illicite. V° *La cessation de l'illicite*, thèse, Dalloz, 2008, p. 154, n° 142. L'auteur ajoute que « la nature contractuelle des rapports qu'entretiennent les membres de la communauté de propriétaires soit le critère déterminant de l'ouverture de cette action de police civile », p. 472, n° 472. Il ne nous semble pourtant pas nécessaire de remettre en cause la nature contractuelle du règlement pour faire ce constat, d'autant moins que c'est justement parce que le fondement de l'action du copropriétaire repose sur ce contrat qu'il ne peut agir contre les tiers pour faire cesser la situation illicite.

¹⁰⁷⁹ Civ. 3^e, 28 janv. 2015, n° 13-19.080 : *Bull. civ.* III, n° 8.

¹⁰⁸⁰ V° par exemple, Civ. 3^e, 30 juin 1993, n° 91-18.696 : *Bull. civ.* III, n° 103 ; *D.* 1994, p. 126, obs. Ch. ATIAS.

parties communes, ce qui n'est pas le cas¹⁰⁸¹. Pourtant, dans ce cas, la technique de la personnification, qui est le point d'imputation des droits de la collectivité, empêche le membre du groupement d'agir de sa propre initiative. Son pouvoir est limité à l'ordre interne. La position est donc conforme à la nature du groupement et la Cour de cassation tire les conséquences de la division du patrimoine d'affectation qui est pour partie retenue par les membres du groupement et pour partie transférée au syndicat.

Néanmoins, d'un point de vue pratique, le syndicat est la personnification juridique de la collectivité et chaque copropriétaire s'est assujéti à la rigueur collective. Le droit de propriété étant déjà au moins partiellement neutralisé comme le remarquait Monsieur le Professeur Ch. ATIAS¹⁰⁸², il suffirait d'aller au bout de la logique et passer définitivement outre. Le syndicat devrait en ce sens être seul titulaire de la capacité à agir et de l'intérêt à agir pour défendre les intérêts collectifs de ses membres. Le copropriétaire ne devrait pouvoir agir qu'en cas d'intérêt strictement individuel ou, à défaut d'action du syndicat, afin de préserver les droits de la collectivité ; c'est-à-dire de bénéficier d'une action sociale *ut singuli*. Par conséquent, une modification de l'article 15 de la loi de 1965¹⁰⁸³, en s'inspirant de l'article 1843-5 relatif à l'action *ut singuli* en droit des sociétés, permettrait tout à la fois de garantir les recours des membres du groupement tout en affirmant la primauté de l'action du syndicat représenté par son syndic, plus à même de faire respecter les intérêts du groupement dont il a la charge. Une telle répartition serait plus cohérente avec la nature du syndicat et l'assujétissement des membres du groupement à la logique collective.

297. Proposition de réforme de l'article 15 de la loi de 1965. – « Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir *en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble et pour toute action visant à défendre l'intérêt collectif de ses membres, actions auxquelles les copropriétaires pourront se joindre pour défendre leurs intérêts personnels. En cas d'inaction caractérisée du syndicat, tout copropriétaire peut agir en justice en vue de sauvegarder les droits afférents à l'immeuble dans un intérêt collectif. Les demandeurs*

¹⁰⁸¹ Seul le préjudice personnel peut justifier l'action contre un tiers : en ce sens, Civ. 3^e, 20 juin 1993, n° 91-18.696 : *Bull. civ.* III, n° 103 ; *D.* 1994, p. 126, obs. Ch. ATIAS.

¹⁰⁸² Ch. ATIAS, « Le sort réservé à l'intérêt individuel du copropriétaire », *Ann. loyers* 2012, p. 1034, spéc. p. 1036.

¹⁰⁸³ Dans le projet proposé par le GRECCO, l'article 15, numéroté 21, est inchangé malgré ces difficultés.

sont habilités à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par le syndicat, à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués.

Tout copropriétaire peut exercer librement les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic, *afin de défendre son intérêt exclusivement personnel, sauf exception prévue par les articles de la présente loi*¹⁰⁸⁴ ».

II. Le pouvoir du syndic de défendre librement aux procédures intentées contre le syndicat

298. Toutes les procédures engagées contre le syndicat sont notifiées au syndic, conformément à l'article 59 du décret de 1967, à peine d'irrecevabilité¹⁰⁸⁵. La désignation du syndicat, pour éviter toute difficulté, doit être précise et ne pas comporter de confusion avec le syndic afin de déterminer si c'est le syndicat représenté par son syndic, ès qualité, qui est poursuivi ou si c'est le syndic pris à titre personnel¹⁰⁸⁶.

Une fois saisi, le syndicat est valablement représenté par son syndic, sans besoin d'autorisation préalable de l'assemblée générale¹⁰⁸⁷.

299. Un pouvoir *ad item* étendu. - Le pouvoir d'agir en défense emporte celui de prendre tous les actes utiles à la procédure engagée contre le syndicat, mais également pour le syndicat. Ce pouvoir d'agir en défense permet ainsi une extension de la prérogative du syndic lorsque son pouvoir de représentation *ad agendum* est restreint par la nécessaire

¹⁰⁸⁴ Les exceptions visent notamment la désignation de l'administrateur provisoire, la carence du syndic, le mandataire commun, etc. qui sont déjà expressément prévues par la loi.

¹⁰⁸⁵ Civ. 3^e, 12 juill. 1995, n° 93-12.508 : *Bull. civ.* III, n° 176 ; *RDI* 1995, p. 796, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 27 juin 2001, 00-11.514 ; Et ce même si tous les copropriétaires sont mis en cause : Civ. 3^e, 18 juin 1997, n° 95-16.739 : *RDI* 1997, 483, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

¹⁰⁸⁶ Pour une illustration des difficultés rencontrées à défaut de désignation précise, V° Civ. 3^e, 30 juin 1993, n° 91-11.290 : *RDI* 1993, 547, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; V° Cl. GIVERDON, « Conseils pratiques pour la rédaction des assignations introductives dans le cadre du statut de la copropriété », *Rev. huissiers* 1992, 985 ; Ch. ATIAS, « L'identification du syndicat », *IRC* 1996, 23 et s. ; La Cour de cassation a cependant pu préciser qu'une erreur dans la désignation du syndic dans un acte d'appel ne constituait qu'un vice de forme : Civ. 3^e, 13 nov. 2013, n° 12-24.870 : *Bull. civ.* III, n° 142 ; *D. Act.*, 4 déc. 2013, obs. C. DREVEAU.

¹⁰⁸⁷ Civ. 3^e, 22 nov. 2000, n° 99-10.301 : *Loyers et copr.* 2001, n° 77 ; Civ. 3^e, 17 déc. 1973, n° 72-13.116 : *Bull. civ.* III, n° 630 ; *JCP* 1974, II, 17696.

obtention d'une autorisation préalable à l'assemblée générale. Le syndic peut en effet, dans tous les cas (en défense ou non), relever appel¹⁰⁸⁸ ou introduire un pourvoi en cassation¹⁰⁸⁹. Il aura cependant tout intérêt à demander à l'assemblée générale de voter sur la question, pouvant engager sa responsabilité non par un exercice abusif de ses pouvoirs mais pour défaut de conseil et d'information.

Le syndic a par ailleurs un pouvoir plein et entier concernant les actes de procédure et pourra soulever tous les moyens de défense directs et indirects, faire appel incident¹⁰⁹⁰ ou appel en garantie¹⁰⁹¹. Le syndic pourra également introduire une demande reconventionnelle à condition que celle-ci ait un lien direct et exclusif avec la demande contre laquelle s'oppose le syndicat¹⁰⁹². En revanche, il semble que le syndic ne pourra décider unilatéralement, au nom du syndicat, un désistement d'action que lorsqu'il avait le pouvoir d'introduire librement l'action. À défaut, s'il devait recueillir l'autorisation préalable de l'assemblée pour introduire l'action, un tel acte de procédure semble nécessiter la même autorisation dans la mesure où le désistement d'action entraîne l'abandon du droit qui fait l'objet de la contestation¹⁰⁹³. Il en va de même pour l'acquiescement à la demande qui emporte reconnaissance du bien-fondé des prétentions de la partie adverse et renonciation à l'action¹⁰⁹⁴. Un désistement d'instance semble relever du même régime même si un tel acte n'entraîne pas un abandon du droit mais seulement extinction de l'instance¹⁰⁹⁵. En effet, le vote de l'assemblée autorise le syndic à exercer son pouvoir et corrélativement l'y contraint. En exerçant un désistement d'instance, même si un tel acte n'entraîne pas un abandon du droit, il agirait contrairement à la volonté de l'assemblée générale.

¹⁰⁸⁸ Civ. 3^e, 4 juill. 1990 n° 88-18.191 : *Bull. civ.* III, n° 165 : *Loyers et copr.* 1990, comm. 409 ; CE 09 juill. 2008, n° 297370 : RDI 2008, p. 462, obs. P. SOLER-COUTEAUX ; *AJDA* 2008, p. 1411 ; CA Aix-en-Provence ch. 01 A, 20 fév. 2018, n° 17/05768 ; *Contra* : CE, 23 avril 2008, n° 293017 : *AJDA* 2008, 1399.

¹⁰⁸⁹ Civ. 3^e, 8 sept. 2010, n° 07-21.446 : *Administrer*, déc. 2010, p. 77, obs. J.-R. BOUYEURE.

¹⁰⁹⁰ Civ. 3^e, 7 déc. 1988, n° 87-12.947 : *Bull. civ.* III, n° 178, p. 97.

¹⁰⁹¹ CA Paris, 26 janv. 2011 n° 06/16694 : *AJDI* 2011, p. 376.

¹⁰⁹² Civ. 3^e, 4 déc. 2002, n° 01-00.425 : *Bull. civ.* III, n° 249 ; *Rev. loyers* 2003, p. 171, note L. GUÉGUAN ; Civ. 3^e, 6 déc. 2000, n° 98-20.726 ; V° pour la limite des pouvoirs : Civ. 3^e, 17 janv. 1996, n° 93.19.407 et 93-19.679 : *Bull. civ.* III, n° 15 ; *AJDI* 1997, 211, obs. P. GUITARD ; CA Riom, 1^{er} ch. Civ., 5 fév. 2018, n° RG 16/01245 : *Rev. loyers* 2018, n° 986, obs. S. BENILSI.

¹⁰⁹³ Sur l'abandon du droit par le désistement d'instance v°, Soc. 5 nov. 1980, n° 79-11.842 : *Bull. civ.* IV, n° 799 ; Civ. 1^{re}, 22 avr. 1986 : n° 84-10.288 : *Bull. civ.* I, n° 101 ; En ce sens également Com. 18 mai 2016, n° 14-19.838.

¹⁰⁹⁴ Art. 408 CPCiv.

¹⁰⁹⁵ Art. 398 CPCiv.

Le pouvoir du syndic ne peut pas non plus être librement exercé pour former tierce-opposition, bien que la nature de cette procédure soit discutée¹⁰⁹⁶. Elle n'est en effet pas considérée, *stricto sensu*, comme un moyen de défense, mais comme action nouvelle, requérant, pour être introduite valablement par le syndic, l'autorisation préalable de l'assemblée générale¹⁰⁹⁷. La position semble d'un point de vue procédural exacte mais peu opportune dans la mesure où la tierce-opposition permet à un tiers à la procédure de s'opposer à un jugement lui ayant porté préjudice, afin de le faire rétracter ou réformer. Aussi, sur le fond il semble bien s'agir d'un moyen de défense, comme avait pu l'analyser la cour d'appel de Paris¹⁰⁹⁸ et il serait opportun que le syndic puisse former cette opposition librement dans l'intérêt du syndicat.

300. Conclusion du chapitre. - Le syndic est investi d'un pouvoir de représentation générale du syndicat de copropriétaires, qu'il peut exercer librement tant à l'égard des copropriétaires que des tiers. Il peut à ce titre engager le syndicat, signer les conventions, réaliser les travaux. Le pouvoir d'engager une action en justice est également important puisque le syndic peut dans de nombreuses situations agir librement, sans autorisation préalable de l'assemblée générale. Ces actions représentent d'ailleurs la majeure partie du contentieux de la copropriété au point que l'on puisse s'interroger sur le caractère dérogatoire au principe de ce pouvoir. En effet, le contentieux du recouvrement, en 2014 représentait 69,3% du contentieux de la copropriété¹⁰⁹⁹ devant les juridictions du 1^{er} degré. Devant les mêmes juridictions, 12,7% du contentieux relève exclusivement de l'action individuelle des copropriétaires¹¹⁰⁰ et 7 % relève de l'action individuelle des membres ou de l'action librement exercée par le syndic¹¹⁰¹. Reste 10,9% d'actions pouvant nécessiter

¹⁰⁹⁶ V° Cl. GIVERDON, « Copropriété et tierce-opposition », *Administrer*, n° 342, mars 2002, p. 10 et s.

¹⁰⁹⁷ CA Colmar, 15 oct. 1990 : *Rev. Huiss. Just.* 1992, 534, note R. MARTIN.

¹⁰⁹⁸ CA Paris, 12 mars 1982 : *D.* 1982, I, R, 438, note. Cl. GIVERDON.

¹⁰⁹⁹ CAPOULADE P., MOREAU C., MUNOZ PEREZ B., « Les contentieux de la copropriété, évolution des demandes 1990-2009 et résultat des demandes (2009) », Ministère de la justice et des libertés, direction des affaires civiles et du sceaun, pôle d'évaluation de la justice civile, oct. 2010.

- Actualisation du précédent rapport : Zoom sur le contentieux de la copropriété, l'évolution des demandes de 2004 à 2014 et le sort des demandes, <http://www.justice.gouv.fr/28619>.

¹¹⁰⁰ *Ibid.*

¹¹⁰¹ *Ibid.*

l'autorisation préalable du syndicat¹¹⁰². Sur ces 10,9%, représentant 4 652 procédures¹¹⁰³, seules 1813 procédures, soit 39% de cet ensemble, ont été menées devant les juges du fonds et ne pouvaient être exercées par le syndic qu'après autorisation de l'assemblée générale, étant entendu que ce chiffre est surestimé puisque toutes les procédures ne sont pas introduites par le syndic. C'est dire que le pouvoir conditionné du syndic représente une partie particulièrement faible de l'ensemble du contentieux : tout au plus 4,2% du contentieux total¹¹⁰⁴. Le changement de la règle de principe n'emporterait donc pas un bouleversement en la matière et correspondrait bien à la formulation générale de son pouvoir de représentation.

301. Conclusion du titre. - L'étude de l'article 18 de la loi de 1965 permet de distinguer les pouvoirs entre les différents organes et permet de constater que ceux du syndicat de copropriétaires ne sont pas exclusivement délégués à l'assemblée générale et qu'ainsi elle ne peut se substituer au syndic ou décider de déléguer certains pouvoirs de celui-ci. Pour achever de s'en convaincre il faut rappeler que le règlement de copropriété ne pourrait non plus contenir de dispositions contrevenant à l'article 18 de la loi de 1965 fixant les principales missions et définissant donc ses principaux pouvoirs. Celui-ci revêtant un caractère d'ordre public toute clause contraire sera réputée non écrite par application de l'article 43 de la loi de 1965¹¹⁰⁵. Le syndic bénéficie donc de pouvoirs propres qu'il exerce librement, notamment dans l'administration courante de l'immeuble afin de préserver l'intérêt collectif des membres du groupement et réaliser l'objet du syndicat. Les pouvoirs du syndic sont donc non seulement certains mais en plus sont, pour la plupart, irréductibles. Cette qualification n'est pas exclusive du constat que, parallèlement à ces pouvoirs, le syndic exerce également des fonctions plus contraintes dans leur exercice, qu'il s'agisse de pouvoirs subordonnés à l'obtention d'un avis ou d'une autorisation préalable ou d'obligations et de devoirs résultant d'obligations contractuelles et légales.

¹¹⁰² *Ibid.*

¹¹⁰³ Sur les 4 652 procédures concernées 2839 ont été menées devant le juge des référés, sur requête ou devant la juridiction de proximité, *ibid.*

¹¹⁰⁴ 1813 procédures sur les 42 508 demandes formées devant les juridictions du premier degré en matière de copropriété en 2014, *ibid.*

¹¹⁰⁵ Cette disposition trouve une limite dans la faculté de dérogation à l'article 18 introduite par l'article 18-1 AA pour les immeubles dont la destination est exclusive de celle d'habitation et offre la faculté d'aménager les pouvoirs du syndic.

TITRE II. L'EXERCICE CONTRAINT DES FONCTIONS

302. Certains pouvoirs du syndicat ne sont pas délégués au syndic mais à d'autres organes du syndicat. Le syndic devra alors mettre en œuvre les décisions prises par celle-ci ou se placer sous leur autorité. Cette situation n'est pas exclusive de la notion de pouvoir mais en limite le libre exercice (chapitre I). Par ailleurs sont dévolues au syndic des missions de pure administration qui semblent tout à fait exclure la notion de pouvoir et peuvent être qualifiées d'obligations contractuelles résultant d'un contrat d'entreprise accessoire à son mandat (chapitre II). Dans ce cas le syndic ne dispose plus d'un pouvoir contraignant ou de représentation.

Chapitre I. Les limites au libre exercice des pouvoirs du syndic

303. Dans certaines hypothèses l'exercice des fonctions du syndic est subordonné à l'obtention d'un avis ou d'une décision préalable. Cette limite au libre exercice ne doit cependant pas faire douter de la nature du pouvoir puisqu'il s'agit en fait d'une articulation entre l'exercice de deux pouvoirs distincts. Ceux de l'assemblée générale et du conseil syndical d'une part et ceux du syndic d'autre part.

304. Le syndic est en effet titulaire de pouvoirs de représentation et d'administration. Ce sont des pouvoirs généraux qui lui sont dévolus de plein droit par la loi et conventionnellement par effet du mandat. Ces pouvoirs généraux sont cependant limités dans leur libre exercice à certains actes d'administration et de conservation. Le syndic peut toutefois connaître un accroissement de ses pouvoirs, soit par l'autorisation de les exercer de manière plus large soit par la réception de pouvoirs nouveaux. La loi encadre ces limites et leur levée à travers les procédures de consultation du conseil syndical (section I) ou d'interrogation de l'assemblée générale (section II).

Section I. L'avis préalable du conseil syndical à l'exercice des pouvoirs

305. Les règles relatives au conseil syndical sont assez peu nombreuses et l'organisation comme le fonctionnement du conseil relèvent très largement de la liberté contractuelle – soit par des stipulations du règlement de copropriété soit par des décisions d'assemblée générale. Néanmoins, dans la pratique, on peut constater que le règlement de copropriété ou l'assemblée générale organise rarement le fonctionnement du conseil syndical. Il faut alors se référer aux dispositions légales¹¹⁰⁶.

306. Il faut préalablement à cette étude rappeler quelques difficultés relatives à la collaboration entre le syndic et le conseil syndical. D'abord, en dehors de stipulations du règlement ou de décisions de l'assemblée, aucune disposition ne permet de déterminer les

¹¹⁰⁶ Pour une étude détaillée sur le conseil syndical, V^o J.-M. ROUX, *Le conseil syndical*, LexisNexis, 2011.

modalités de fonctionnement du conseil syndical¹¹⁰⁷. Aucune règle supplétive relative aux modalités de convocations¹¹⁰⁸, ou de délibération n'existe. On ne sait pas non plus s'il est possible qu'un membre du conseil syndical délègue son pouvoir lors d'une réunion, et on ne sait pas plus quelles sont les règles de majorité pour considérer que le « conseil syndical » a rendu un avis ou pris une décision ; ni même si lors du vote il faut prendre en compte les tantièmes de chacun des membres ou compter « par tête ». On ne sait pas enfin si un procès-verbal de réunion doit être dressé. En conséquence, un renforcement des dispositions législatives supplétives relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical est tout à fait souhaitable¹¹⁰⁹. L'introduction d'une disposition supplétive permettrait facilement de surmonter la difficulté¹¹¹⁰.

307. Proposition d'insertion d'un article 23 au décret de 1967. - « À défaut de stipulation dans le règlement de copropriété, ou de règles fixées par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24, le conseil syndical s'organise et fonctionne selon les conditions définies ci-dessous :

¹¹⁰⁷ Le conseil d'administration des sociétés anonymes est au contraire défini par près de 60 articles, V° art. L. 225-17 et s. C. com. ; Le directoire et le conseil de surveillance bénéficie conjointement de près de 50 articles, V° art. L. 225-57 et s. du C. com.

¹¹⁰⁸ Seule la précision du destinataire de la convocation, et plus généralement de toute communication écrite, est faite à l'article 26 du décret du 17 mars 1967 : « Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres. ».

¹¹⁰⁹ Cette mesure est d'autant plus souhaitable que la loi de 1965 prévoit la possibilité d'administrer la copropriété sous la forme d'un syndicat coopératif pour lequel le conseil syndical est obligatoire (aucune dérogation n'est possible) puisque le syndic est élu par les membres de conseil et choisi parmi ceux-ci (art. 17-1, L. 1965). Un vice-président peut être également désigné afin de suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

¹¹¹⁰ Il a pu être proposé à ce titre de doter le conseil syndical de la personnalité morale. V° ARC, *précit.*, p. 8. Cette proposition nous semble inadéquate dans la mesure où il n'est titulaire que de pouvoirs délégués devant exprimer le même intérêt que celui du groupement. Il ne doit donc, pas plus que l'assemblée générale, être doté de la personnalité morale. Le conseil d'administration ou le directoire des SA n'en bénéficient pas aujourd'hui. Ils expriment l'intérêt du groupement par les pouvoirs qui leur sont délégués. Il n'y a aucune raison pratique ou théorique qui justifie cette proposition. La nécessité, présentée, d'assurer contre les risques de responsabilité civile le conseil ne le justifie pas non plus, chacun des membres pouvant l'être individuellement. Le projet du GRECCO règle d'ailleurs la question de cette manière (art. 18) : le syndicat « est tenu d'assurer l'immeuble et d'assurer sa responsabilité civile ainsi que celle des membres du conseil syndical ou du conseil d'administration. ».

- Chaque membre du conseil syndical dispose d'une voix. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.
- Le conseil syndical prend ses décisions et rend ses avis à la majorité simple des membres présents et représentés lors des réunions convoquées à cet effet sans qu'un ordre du jour n'ait à être fixé préalablement ;
- Le président du conseil syndical est élu lors de la première réunion du conseil ;
- Le conseil syndical est valablement convoqué selon les modalités de l'article 64 du présent décret par son président ou par le syndic de copropriété ;
- Le conseil syndical peut se réunir dans l'immeuble en copropriété ou dans les locaux du syndic. Il peut également se réunir par vidéo-conférence et chaque membre peut voter par correspondance électronique ;
- Le syndic assiste aux réunions du conseil et assure la fonction de secrétaire sauf décision contraire de ses membres ;
- Les décisions et avis du conseil syndical sont mis à la disposition de tous les copropriétaires sur l'accès sécurisé en ligne proposé par le syndic. »

308. En l'absence d'une telle réforme, et en présence d'une situation quelque peu obscure, il est particulièrement difficile d'étudier les rapports entre syndic et conseil syndical, mais nous essaierons, sur la base des quelques dispositions légales existantes de faire état de ceux-ci et des limites aux pouvoirs du syndic résultant de ces rapports.

309. Il est d'abord certain que le conseil syndical peut rendre des avis. Il peut les rendre de sa propre initiative ou sur consultation du syndic¹¹¹¹ qui peut assister à la réunion du conseil syndical¹¹¹². Dans ce cadre, la procédure semble consister en un dialogue qui peut s'instaurer entre ces deux organes. Parfois ce dialogue est imposé et le syndic sera alors contraint de consulter le conseil syndical avant d'exercer ses prérogatives, comme nous l'avons vu.

¹¹¹¹ La Commission relative à la copropriété avait invité les syndics à procéder ainsi toutes les fois où les circonstances l'exigeaient : CRC, 13^e recommandation.

¹¹¹² Civ. 3^e, 2 mars 2011, n° 09-72.455 : *Bull. civ.* III, n° 28 ; *AJDI* 2011, p. 710, obs. P. CAPOULADE.

310. L'exemple de la saisine potentiellement obligatoire du conseil syndical en vue de la conclusion d'un marché ou d'un contrat. - L'assemblée générale peut déterminer un montant des marchés et des contrats à partir duquel la saisine du conseil syndical pour consultation est rendue obligatoire¹¹¹³. Le pouvoir de contraindre le syndic est donc celui de l'assemblée générale. Si elle l'exerce et fixe un seuil, tout marché ou contrat envisagé supérieur à celui-ci obligera le syndic à saisir le conseil syndical pour avis préalablement à l'engagement du syndicat. Et, bien que non obligatoire, le syndic aura tout intérêt à annexer à la convocation l'avis écrit du conseil syndical¹¹¹⁴.

De prime abord cet avis ne semble pas particulièrement important puisque l'assemblée générale statuera sur la question *in fine*. Il ne faut néanmoins pas oublier que le syndic peut passer seul des marchés et contrats dans le cadre de l'entretien et la sauvegarde de l'immeuble. Ainsi, la décision de l'assemblée générale pourra contraindre le syndic à recueillir l'avis du conseil préalablement à l'exercice de son pouvoir propre. Il s'agit en conséquence d'une restriction, potentiellement importante, à sa liberté d'action.

À défaut de fixation de ce seuil, qui n'a pas à l'être obligatoirement¹¹¹⁵, certains auteurs ont émis l'hypothèse que la consultation serait alors systématique quelque soit le montant. Nous pensons au contraire qu'à défaut de décision de l'assemblée générale la consultation n'est pas obligatoire¹¹¹⁶. En effet, selon les termes de l'article 25, l'assemblée « arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire ». C'est donc lorsque le montant est arrêté que la consultation est « rendue » obligatoire. Le raisonnement inverse priverait le syndic de toute liberté d'action. Or l'article 18 pose le principe de cette liberté pour les actes précédemment énumérés et cette liberté est la garantie d'un fonctionnement efficace et rapide du groupement.

¹¹¹³ Art. 21, al. 2, loi de 1965 ; Une association propose de systématiser la démarche et, à défaut de consultation préalable de laisser à la charge du syndic la dépense, CLCV, *précit.*, p. 7. La mesure ne fera qu'alourdir le fonctionnement du syndicat et semble donc purement idéologique.

¹¹¹⁴ En ce sens, RCR, 13^e recommandation, 2^e version.

¹¹¹⁵ CA Paris Ch. 23 sect. 1, 24 juin 1998, RG 97/12998 : *Jurisdata* n° 1998-021468 ; *Loyers et copr.* 1999, comm. 21.

¹¹¹⁶ Sauf pour la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique qui est obligatoirement concurrentielle et soumis à l'avis du conseil syndical aux termes de l'article 24-4 de la loi de 1965.

Il faut donc conclure que le défaut de fixation du seuil a pour conséquence l'absence d'obligation de consultation du conseil syndical.

Au contraire, la fixation d'un seuil emporte des conséquences strictes. Ou plutôt, faut-il constater qu'elle emportait des conséquences strictes. Le défaut de la consultation du conseil syndical, lorsque celle-ci avait été rendue obligatoire par l'assemblée générale, avait été jugé comme une cause de nullité de la décision, faute pour l'assemblée d'avoir pu valablement délibérer¹¹¹⁷. La portée de l'obligation a semble-t-il été fortement réduite depuis le décret du 27 mai 2004. Celui-ci a en effet modifié l'article 11 du décret de 1967 en précisant que doit être notifiée la consultation au plus tard en même temps que l'ordre du jour, « pour l'information des copropriétaires ». De cette modification, un auteur¹¹¹⁸ en a exactement déduit que la communication de l'avis ne s'imposait plus sous peine de nullité. En effet, cette catégorie de documents annexés « pour information » se distingue de celle des documents annexés « pour la validité de la décision ». Dès lors ces documents doivent être considérés comme des annexes utiles mais non nécessaires. L'obligation de faire du syndic est donc ici sans conséquence sur la validité de l'assemblée générale et la contrainte à l'exercice de son pouvoir est de faible portée. Le non respect de cette obligation ne peut ainsi avoir de conséquence que sur la responsabilité du syndic. Reste à savoir si lorsqu'il exerce son pouvoir librement – pour les actes d'entretien et de conservation – l'avis le contraint. Si l'on se réfère au raisonnement précédent, l'avis est utile pour « information ». Le syndic devrait donc pouvoir engager valablement le syndicat malgré l'absence de consultation du conseil syndical. Néanmoins, ce faisant, il pourrait également engager sa responsabilité. Il aura donc intérêt à consulter le conseil syndical.

311. L'exemple de la saisine obligatoire du conseil syndical en vue des travaux urgents pour raison financière. - En cas de travaux urgents, la jurisprudence a découvert une dérogation à l'obligation de consultation du conseil syndical au regard du montant du marché et des travaux¹¹¹⁹, bien que la formulation du texte soit générale. C'est la solution

¹¹¹⁷ CA Paris Ch. 23 B, 23 mai 2001, n° 1999/12364 et 1999/17229 : *Jurisdata* n° 2001-146858 ; *Loyers et copr.* 2001, comm. 262 ; V° également en ce sens CA Lyon ch. civ. 01 B, 28 mai 2013, n° 12/00960.

¹¹¹⁸ J.-M. ROUX, *Le conseil syndical*, LexisNexis, 2011, n° 178, p. 106.

¹¹¹⁹ CA Paris, 24 nov. 1992 : *Administrer* juin 1993, p. 42, obs. E.-J. GUILLOT ; V° également en ce sens CA Versailles ch 04, 18 juin 2018, n° 15/08035.

que nous proposons de retenir précédemment¹¹²⁰. L'économie du texte devrait en effet permettre de limiter, comme le propose la jurisprudence, la contrainte des pouvoirs du syndic par le conseil syndical. Il semble cependant prudent, à défaut d'un arrêt de la Cour de cassation, que le syndic adresse une demande au conseil syndical en urgence et qu'à défaut de réponse rapide, voire immédiate, de celui-ci, le syndic puisse alors engager les travaux.

Le législateur a par ailleurs fixé un autre cas de consultation obligatoire en cas de travaux urgents, non en vue de la conclusion du marché ou du contrat mais afin de permettre au syndic de demander de nouvelles provisions pour paiement des travaux¹¹²¹. Dans ce cas l'obligation est certaine. Le syndic devra saisir le conseil afin de pouvoir exercer son pouvoir de lever des fonds. Cette condition d'exercice de son pouvoir est cependant assez formelle puisque le syndic ne sera pas tenu de suivre l'avis du conseil qui n'est que consultatif.

312. Le potentiel renforcement des prérogatives du conseil syndical. Au titre de cette fonction, le conseil syndical a pu être comparé au conseil de surveillance des sociétés¹¹²². Cette comparaison donnait sans doute plus de pouvoir au conseil syndical qu'il n'en a réellement. Toutefois, la réforme envisagée du droit de la copropriété pourrait modifier le rapport des pouvoirs entre le conseil et le syndic. Le projet présenté par le GRECCO, s'il venait à être adopté par voie d'ordonnance¹¹²³, conformément à l'habilitation donnée au gouvernement inscrite dans le projet de la loi ELAN¹¹²⁴, propose en effet de doter le conseil syndical, renommé « conseil d'administration », de pouvoirs renforcés¹¹²⁵,

¹¹²⁰ V° § 215 et s.

¹¹²¹ Art. 37, d. 17 mars 1967.

¹¹²² V° en ce sens, par exemple, Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON, *La copropriété*, Dalloz, éd. 1968, p. 293, n° 400.

¹¹²³ À ce jour la commission des lois a requis, le 27 juin 2018, l'examen du projet de loi déposé à cet effet (amendement COM-244) à propos des modalités de ratification et d'entrée en vigueur des ordonnances relatives au droit de la copropriété : V° Avis n° 604 (2018-2018) de M. M.-Ph. DAUBRESSE, fait au nom de la commission des lois, <https://www.senat.fr/rap/a17-604/a17-604.html>.

¹¹²⁴ Le projet a été présenté en Conseil des ministres le 4 avril 2018, adopté le 12 juin 2018 par l'Assemblée nationale ; V° not. l'article 60 ; Une association semble contre ce projet et préférerait au contraire voir limiter les délégations de pouvoir au conseil syndical : ARC, *précit.*, p. 9.

¹¹²⁵ Il faut peut-être voir dans cette proposition l'influence du droit québécois (art. 1084 et s.). Il faut toutefois noter que le gérant (s'il est désigné) – copropriétaire ou non – est membre du conseil d'administration, ce qui nous semble plus adapté et répondant mieux à la connaissance d'un tel organe connue du droit des sociétés (V° sur le gérant du syndicat au Québec, Ch. GAGNON, *La copropriété divisée*, Yvon Blais, 2015, 3^e éd.,

pour les syndicats composés de plus de 100 lots à usage d'habitation, bureau ou commerce. Ce régime, optionnel pour les copropriétés de plus de 50 lots à usage d'habitation, bureau ou commerce, transférerait l'ensemble des pouvoirs de décision de l'assemblée générale résultant de l'actuel article 24 de la loi de 1965¹¹²⁶, et de certaines décisions de l'article 25 (dont la désignation du syndic relève)¹¹²⁷ sur délégation de l'assemblée générale. Il serait opportun que cette mesure, si elle venait à être adoptée, ne soit que facultative pour toutes les copropriétés, d'abord pour l'unité du statut, ensuite et surtout parce que la disparité entre conseils syndicaux est grande et peu de syndicats semblent dotés de conseils syndicaux capables de prendre en lieu et place de l'assemblée générale les décisions dans l'intérêt exclusif du syndicat. L'abaissement des règles de majorité permettrait sans doute mieux de prendre les décisions et surtout la mise en place d'un système de vote par correspondance et de visioconférence afin de permettre à davantage de copropriétaires de participer¹¹²⁸. Le projet du GRECCO prévoit toutefois, pour assister les membres du conseil dans leur fonction, l'assistance systématique par un expert-comptable afin de certifier les comptes qui

p. 541). Pour aller au bout de la mesure il faudrait donc revoir entièrement le mode de fonctionnement du syndicat et non simplement muter le conseil syndical en « super » conseil syndical. Il nous semble en effet que les problèmes seront inchangés en ce cas car les copropriétaires, membres du conseil ou non, seront toujours en proie aux mêmes tiraillements. Pour reprendre les mots, célèbres, d'Odilon BARROT, mais détournés pour l'occasion, « c'est toujours le même marteau qui frappe ; seulement on a raccourci le manche », or c'est bien le marteau qui est jugé déficient ! Et il n'est pas du tout évident que les copropriétaires pris en petit comité – le conseil – prennent des décisions plus favorables (d'après l'idée du législateur) que l'assemblée générale qui le pouvait à l'article 24, et décident d'engager d'importantes dépenses, à l'heure où les mots « économie » et « réduction des charges » paraissent dotés du lustre du Saint Graal.

¹¹²⁶ Article 29 du projet.

¹¹²⁷ Le conseil syndical pourrait alors être en charge de désigner le syndic de copropriété comme c'est le cas pour la syndicat coopératif (avec pour différence que le syndic ne sera pas nécessairement un membre du conseil syndical). Cette mesure ne paraît pas plus opportune dans la mesure où le représentant légal du syndicat, titulaire d'importants pouvoirs serait soumis à la volonté d'une minorité de copropriétaires et serait ainsi potentiellement tenté de satisfaire la volonté d'une petite minorité afin de conserver son contrat. Si une telle mesure était adoptée, il paraît important pour garantir l'intérêt du groupement qu'il ne soit pas possible de déléguer le choix du syndic.

¹¹²⁸ Le projet de loi ELAN tel qu'adopté par le Sénat fait état de la possibilité de voter par correspondance à l'article 59 bis M : « Tout copropriétaire peut voter par correspondance ou par voie électronique dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Le copropriétaire qui vote par correspondance ou par voie électronique est considéré comme présent » ; Des précisions devront être toutefois apportées sur les modalités de ce vote électronique afin de sécuriser la pratique et éviter les approximations connues par la lettre recommandée électronique. Cette mesure semble emporter l'adhésion générale : V° UNIS, *précit.*, p. 4 ; CLCV, *précit.*, p. 4.

seront présentés à l'assemblée générale¹¹²⁹ et approuvés par elle¹¹³⁰. Dans tous les cas, ce projet modifiera le rapport entre le conseil syndical et le syndic mais ne remettra pas en cause les pouvoirs du syndic lui-même puisque cette réforme ne fait qu'opérer un transfert des pouvoirs de l'assemblée vers le conseil. Le syndic occupera donc toujours la même place au sein du syndicat.

313. Conclusion de la section. - Les contraintes au libre exercice des pouvoirs du syndic par l'avis préalable du conseil syndical sont réelles mais limitées. À la fois parce que l'avis ne lie pas le syndic et parce que le défaut de consultation préalable ne semble produire que peu d'effets juridiques. Mais également parce que la consultation du conseil syndical ne s'opère que lorsque l'assemblée générale le décide¹¹³¹. Il faut ajouter que cette contrainte ne peut exister que s'il y a un conseil syndical, ce qui est loin d'être le cas dans tous les syndicats composés de peu de lots, qui représentent la majorité des syndicats sur le territoire français. Il en va très différemment pour la condition, beaucoup plus stricte, d'autorisation préalable de l'assemblée générale à l'exercice de son pouvoir.

Section II. La décision préalable de l'assemblée générale à l'exercice des pouvoirs

314. L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe délibérant du syndicat. Elle détient le pouvoir de prendre les décisions les plus importantes et il n'y a ainsi pas de concurrence entre les deux organes mais un partage organisé selon la gravité des actes à prendre. C'est une organisation classique du droit des groupements qui impose des limites à l'exercice des pouvoirs du mandataire. Cette limite trouve une expression particulière en droit de la copropriété, celle-ci étant spécialement définie par la loi. Pour un certain nombre d'actes, le syndic ne pourra agir que sur autorisation préalable de l'assemblée générale. Cette condition préalable à l'exercice de ses pouvoirs peut faire l'objet d'une distinction

¹¹²⁹ Art. 52 du projet ; Le recours à un expert-comptable (ou à un commissaire compte) est notamment connu du droit de la copropriété Belge (art. 577-8/2 du C. civ. belge). Le recours est alors général quelque soit la « taille » du syndicat.

¹¹³⁰ C'est la seule exception au transfert de pouvoirs relevant aujourd'hui de l'assemblée générale à la majorité simple (art. 51 du projet).

¹¹³¹ Les pouvoirs du conseil syndical sont donc conventionnels. Il résulte d'une délégation concédée par l'assemblée générale.

entre deux hypothèses : le cas où les décisions de l'assemblée générale l'autorisent à exercer un pouvoir qu'il détient déjà (I), ou celles lui déléguant un pouvoir nouveau (II).

I. L'autorisation préalable de l'assemblée générale à l'exercice des pouvoirs propres du syndic

315. L'article 17 de la loi de 1965 dispose la répartition des pouvoirs entre l'assemblée et le syndic : « Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical. » L'un décide. L'autre exécute. Cette répartition, ainsi énoncée, peut tromper sur la nature de la fonction qu'exerce alors le syndic de copropriété. En effet, si le syndic a une mission d'exécution, sa qualité de mandataire n'est pas déchuée à celle d'un simple exécutant, d'un agent du syndicat de copropriétaires subordonné à l'assemblée générale. Au contraire, il est toujours titulaire d'un pouvoir de représentation et la décision ne pourra être mise en œuvre que par le syndic, l'assemblée ne pouvant s'y substituer. Rappelons que le syndic a, de manière générale, le pouvoir « d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien » et que ce pouvoir s'exprime tout spécialement, en matière de travaux, d'action judiciaire et de signature de marchés et contrats. Ces pouvoirs propres sont certes limités mais existants. Il faut donc analyser la décision de l'assemblée générale relative à ces domaines comme la levée de la limite ordinaire du pouvoir et non comme une délégation spéciale de pouvoir, une habilitation.

316. L'exemple de l'autorisation préalable aux travaux d'entretien. - Le syndic pour exercer son pouvoir de prendre certains actes relatifs à l'entretien de l'immeuble doit recueillir l'approbation de l'assemblée. En effet son pouvoir défini à l'article 18 de la loi de 1965 serait limité pour les actes autres que d'entretien courant auquel il est restreint selon des critères étonnants d'affectation comptable comme il a pu être vu précédemment¹¹³².

¹¹³² V° § 224 et s.

L'assemblée générale doit approuver ces travaux, selon les termes de l'article 24¹¹³³, instaurant un partage entre les pouvoirs de ces deux organes. Le syndic a le pouvoir de soumettre à l'assemblée générale des projets de travaux. L'assemblée générale en décide la réalisation. Le syndic a enfin le pouvoir de les mettre en œuvre. Il s'agit de pouvoirs corrélatifs mais distincts. Celui du syndic va s'exprimer largement dans la mesure où il va à la fois engager le syndicat au contrat mais va également mettre en œuvre les travaux en organisant les modalités d'accès de l'entreprise à l'immeuble et plus largement en exerçant les fonctions de maître d'ouvrage délégué¹¹³⁴, de plein droit. Le syndic n'exercera cependant pas les fonctions de maître d'œuvre sauf à ce que l'assemblée générale lui confie expressément ce pouvoir¹¹³⁵.

À l'occasion de l'exercice de cette fonction de maître d'ouvrage délégué le syndic aura alors plus qu'une simple mission d'exécution ou de signature. Il devra suivre les travaux, s'assurer de leur réalisation par leur réception, et procéder au paiement de l'entreprise. Il devra également veiller à ce que l'entreprise ait souscrit toutes les assurances nécessaires¹¹³⁶. Il n'est pas un simple exécutant ni un simple porte-plume. Il représente pleinement le syndicat, qui est le maître d'ouvrage¹¹³⁷, dans la réalisation d'actes juridiques. Il s'agit donc bien d'un pouvoir exercé dans le cadre d'un mandat¹¹³⁸ et non d'une simple obligation.

317. L'exemple de l'autorisation préalable à l'action en justice¹¹³⁹. - Nous avons vu précédemment que le syndic représentait le syndicat de plein droit, notamment en matière

¹¹³³ Pour une étude sur les pouvoirs de l'assemblée générale en matière de travaux, V° J. LAFOND, « L'exécution des délibérations de l'assemblée de copropriété ayant décidé des travaux », *Loyers et copr.* 1997, n° 3.

¹¹³⁴ En ce sens, CA Paris, 23^e ch., sect. A, 23 mai 2001, n° 2000/05913 : *AJDI*, 2001, 807 ; Les fonctions du maître d'ouvrage ne doivent pas être confondues avec celles du coordonnateur, v° en ce sens P. BAUDOIN, « La coordination sur les chantiers de bâtiment et de génie civil », *Administrer*, déc. 1996, p. 14 s.

¹¹³⁵ En ce sens, CA Paris, 23^e ch., sect. A, 25 juin 2003 n° 2001/16945.

¹¹³⁶ En ce sens, CA Paris, *ibid.* ; Civ. 3^e, 11 mars 2014, n° 13-10.875 : *AJDI* 2014, 704, obs. N. LE RUDULIER ; *Gaz. Pal.*, 20 mai 2014, n° 140, obs. A. CASTON, F.-X. AJACCIO et R. PORTE.

¹¹³⁷ En qualité de personne pour le compte de qui les travaux sont réalisés. En ce sens, Civ. 3^e, 11 mai 2011, n° 10-13.782 : *Bull. civ.* III, n° 71 ; *RDI* 2011, p. 461, obs. C. DREVEAU.

¹¹³⁸ En ce sens, la Cour de cassation qualifie de manière générale de mandataire le maître d'ouvrage délégué : Civ. 3^e, 15 sept. 2010, n° 09-13.442 : *Bull. civ.* III, n° 161 ; *Gaz. Pal.* 30 sept. 2010, n° 273, obs. C. BERLAUD.

¹¹³⁹ Sont ici illustrées les limites au pouvoir du syndic en droit positif et renvoyons à la section précédente pour les perspectives envisageables afin d'élargir le pouvoir du syndic en la matière.

de procédure judiciaire. Néanmoins, l'article 55 du décret 1967 pose une limite stricte à l'exercice de ce pouvoir : « Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. ». Cette limite est toutefois cantonnée aux actions qui ne relève pas de l'administration et la conservation de l'immeuble¹¹⁴⁰. Le syndic a donc le pouvoir d'agir mais une dissociation est opérée entre le pouvoir légal dont il bénéficie, qui interdit à l'assemblée générale de déléguer ce pouvoir à une autre personne¹¹⁴¹, et l'autorisation de l'exercer qui suppose une décision de l'assemblée générale. Ce pouvoir est ainsi limité et le syndic ne peut l'exercer qu'à condition d'être « autorisé », par l'assemblée générale, par un vote, et exclusivement un vote¹¹⁴², à la majorité de l'article 24. L'assemblée générale peut lui retirer, à tout moment, l'autorisation qu'elle lui confère¹¹⁴³. À ce titre il nous semble que la décision de l'assemblée ne doit pas être analysée comme la réception d'un mandat spécial par le syndic mais comme l'autorisation d'exercer la prérogative qu'il détient *ab initio*. Rappelons d'ailleurs que le syndic pourra introduire l'action sans autorisation préalable, à charge pour lui d'obtenir la régularisation de l'acte introductif d'instance à posteriori par l'assemblée générale¹¹⁴⁴.

¹¹⁴⁰ V° § 289 et s.

¹¹⁴¹ V° en ce sens : Civ. 3^e, 5 avr. 1995, n° 93-12.511 : *Bull. civ. III*, n° 97 ; *Loyers et copr.* 1995, comm. 347 ; *RDI* 1995, 596, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; CA Paris, 7 avr. 2005, 23^e ch., sect. B, n° 04/14381 : *AJDI* 2005, p. 745 (pour la délégation à un avocat) ; CE, 11 sept. 1996, n° 140992 : *RDI* 1997, p. 134, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON (pour une délégation à un copropriétaire) ; Civ. 3^e, 22 mai 1990, n° 89-11.659 : *Bull. civ. III*, n° 123 ; *Loyers et copr.*, 1990, comm. 368 ; *IRC*, 1991, 8, note P. CAPOULADE ; *RDI* 1990, 416, obs. Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 10 mai 1994 : *Loyers et copr.* 1994, comm. 362 ; Civ. 3^e, 9 déc. 1998 n° 97-12.455 : *RDI* 1999, p. 154, obs. P. CAPOULADE ; *AJDI* 1999, p. 232, obs. Cl. GIVERDON ; CA Lyon Ch. 06, 27 janv. 2011, RG 10/04681 : *AJDI* 2011, p. 376 (pour une délégation au conseil syndical).

¹¹⁴² L'autorisation ne doit pas seulement être claire et précise. Elle doit également résulter d'un vote et non d'une simple discussion. En ce sens : Civ. 3^e, 11 janv. 1995, n° 93-11.939 : *Bull. civ. III*, n° 15 ; *D.* 1998, p. 271, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 27 avr. 2000, n° 98-17.570 ; *RDI* 2000, p. 396, obs. P. CAPOULADE ; CE 06 mai 2015, n° 366713 : *RDI* 2015, p. 444, obs. M. REVERT ; *RDI* 2015, p. 545, obs. P. SOLER-COUTEAUX ; Dès lors qu'il s'agit d'un vote, même si les règles de majorité n'ont pas été respectées, les tiers ne peuvent invoquer l'irrégularité de la décision, cette faculté étant réservée aux copropriétaires : Ass. Plén., 15 mai 1992, n° 89-18.021 : *Bull. civ. ass. plén.*, n° 5 ; *BJS* 31 janv. 2014, p. 10, obs. E. PUTMAN ; *RDI* 1992, p. 376, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

¹¹⁴³ Civ. 3^e, 17 juin 1997, n° 95-19.014 : *RDI* 1997, p. 490, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

¹¹⁴⁴ Art. 121 CPCiv. ; En ce sens : Civ. 3^e, 7 nov. 1984, n° 07-17.618 : *précit.* ; Civ. 3^e, 4 nov. 2009, n° 07-11.618 : *Bull. civ. III*, n° 241 ; *Loyers et copr.* 2010, 23, note G. VIGNERON ; *AJDI* 2010, 475, note D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 21 mai 2008, n°s 06-20.587 et 06-21.530 : *Bull. civ. III*, n° 93 ; *RDI* 2008, p. 394, obs. Ph. MALINVAUD ; La ratification de l'acte devra toutefois être obtenue avant que le juge ne statue : Civ. 3^e, 19 déc. 2006, n° 05-20.559 : *AJDI* 2007, p. 665, obs. P. CAPOULADE.

Par la suite, le syndic sera seul à gérer la procédure¹¹⁴⁵, ce qui implique qu'il ne reçoit pas une simple « procuration »¹¹⁴⁶. L'autorisation qui lui est donnée lui permet à la fois d'introduire l'instance mais également de procéder à tous les actes de l'instance¹¹⁴⁷. Il exerce en conséquence un pouvoir, qui lui est dévolu par la loi et dont l'autorisation de l'assemblée était le préalable à son exercice. Il faut également préciser que le pouvoir qu'il va exercer est non seulement finalisé, puisqu'il agit dans les intérêts d'autrui, mais qu'il a également une finalité précise. Il ne peut ainsi prendre d'actes qui iraient au delà de l'autorisation qui lui a été donnée, conformément à l'article 1153 du Code civil. L'autorisation donnée doit donc être précise et claire¹¹⁴⁸, comme toute décision d'assemblée générale, bien qu'il ne faille pas nécessairement que le cadre soit trop rigide¹¹⁴⁹, d'autant que la jurisprudence marque dorénavant une certaine souplesse dans l'appréciation de la clarté et de la précision nécessaire¹¹⁵⁰.

¹¹⁴⁵ V° en ce sens, sur le pouvoir du syndic à introduire une demande reconventionnelle liée à l'action principale : Civ. 3^e, 17 janv. 1996, n° 93-19.407 : *précit.* ; Cette faculté implique que le syndic pourra, au nom du syndicat, invoquer le caractère illicite des clauses de répartition des charges du règlement de copropriété : en ce sens CA Versailles 29 avr. 1993, 1^e ch. : *D.* 1994, p. 197, J.-R. BOUYEURE.

¹¹⁴⁶ Terme employé dans le projet de l'association Capitant pour désigner une pure délégation de signature par laquelle le mandataire ne dispose d'aucune latitude, ni d'un quelconque pouvoir autonome, en distinction avec le mandat. V° HUET J. (ss la direction de), *Avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux*, Ass. H. CAPITANT, p. 10-11.

¹¹⁴⁷ En ce sens : Civ. 3^e, 8 juin 1994, n° 92-11.556 : *Bull. civ.* III, n° 116 ; *AJPI* 1994, n° 119, p. 749, obs. P. GUITARD ; V° pour la limite des pouvoirs : Civ. 3^e, 17 janv. 1996, n°s 93-19.407 et 93-19.679 : *précit.* : le syndic ne peut formuler une demande reconventionnelle sans lien avec la demande principale.

¹¹⁴⁸ En ce sens, Civ. 3^e, 8 avr. 1998, n° 96-17.066 : *Bull. civ.* III, n° 83 ; *AJDI* 1998. 625, obs. P. CAPOULADE ; Civ. 3^e, 7 déc. 2005, n° 04-16.153.

¹¹⁴⁹ En ce sens, J.-R. BOUYEURE, « L'habilitation du syndic à agir en justice », *Administrer*, juin 1994, p. 14 ; P. BAUDOIN, « L'habilitation du syndic pour agir en justice », *Gaz. Pal.* 8 mai 2010, n° 128, p. 39 ; V° sur le cas particulier de la responsabilité décennale : A. CASTON A., AJACCIO F.-X. et R. PORTE., « Inlassablement : défaut de pouvoir du syndic et responsabilité décennale », *RDI* 2013, p. 511 ; Sur le recours contre un permis de construire : N. LE RUDULIER, « Habilitation du syndic et recours abusif contre un permis de construire », *AJDI* 2016, p. 45.

¹¹⁵⁰ V° en ce sens : J.M. ROUX, « la jurisprudence récente relative à l'habilitation du syndic à agir en justice : entre rigueur et souplesse », *Contr.-Urb.*, 2003, chron. 3 ; La tendance jurisprudentielle en la matière est plutôt à l'assouplissement, la Cour de cassation ayant relevé que le défaut de pouvoir, qui devait initialement protéger le syndicat, bénéficie principalement aux assureurs et constructeurs (https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2017_8791/suggestions_modifications_8800/reforme_matiere_8803/a_suivi_suggestions_reforme_39460.html) ; Pour des arrêts ayant retenu l'habilitation malgré des termes généraux : Civ. 3^e, 29 janv. 2003, n° 01-01.483 : *Bull. civ.* III, n° 20 *RDI* 2003, p. 189, obs. Ph. MALINVAUD ; *D.* 2003, p. 1329, obs. Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 21 mai 2008, n°s 06-20.587 et 06-21.530 : *précit.*

318. L'exemple de la gestion du personnel. - Aux termes de l'article 31 du décret de 1967, le syndic « engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur »¹¹⁵¹. Le syndic est ainsi investi d'un pouvoir, délégué du syndicat, de gestion du personnel du syndicat conformément au Code du travail et de la convention collective applicable aux gardiens, concierges et employés d'immeuble¹¹⁵². Ce personnel se compose généralement d'un gardien d'immeuble, ou d'un concierge¹¹⁵³, d'un employé de ménage et de jardinier(s), sauf dans le cas des résidences-services où le *panel* est plus varié. Le syndic agira ici en qualité de mandataire et seul le syndicat a qualité d'employeur¹¹⁵⁴. Le syndic ne saurait être ni débiteur des salaires¹¹⁵⁵, ni des cotisations sociales¹¹⁵⁶. La demande de l'employé qui agirait en justice contre le syndic et non contre le syndicat serait d'ailleurs irrecevable¹¹⁵⁷ et la communauté de syndic entre plusieurs syndicats ne peut faire exister une unité économique et sociale entre eux¹¹⁵⁸.

Le pouvoir du syndic n'est restreint que sur un point : le nombre de personnes pouvant être recrutées puisque l'article 31 dispose que seule l'assemblée générale peut fixer

¹¹⁵¹ V° pour une étude d'ensemble : J.-M. GELINET, « Les salariés de la copropriété », *AJDI* 2012, p. 117 ; Ch. ATIAS, « Embauche et gestion du personnel », *IRC* mars 1996, 23 ; J.-M. GELINET, « Le syndic et son personnel », *Rev. loyers* 2005, 356.

¹¹⁵² V° sur la convention : Cl. SAINT-DIDIER, « Gardiens, concierges. La nouvelle classification », *IRC*, sept. 2016, p. 14 ; Dès lors que l'immeuble est à destination d'habitation, peu importe que celui-ci soit affecté à l'exploitation d'une résidence services pour retraités : Soc. 2 mai 2000, n° 97-43.663 : *Dr soc.* 2000, p. 804, J. SAVATIER.

¹¹⁵³ A ce sujet, la Cour de cassation a pu rappeler que le salarié au titre du régime légal des concierges et rattaché au régime dérogatoire de la catégorie B, excluant toute référence à un horaires précis, doit être logé au titre d'accessoire à son contrat de travail dans l'immeuble où il exerce ses fonctions : Soc., 12 déc. 2012, n° 11-20.653 : *Bull. civ. V*, n° 336 ; *D. Act.* 16 janv. 2013, obs. M. PEYRONNET ; Le salarié qui devra effectuer des heures de veille nocturne devra être rémunéré pour des heures de travail effectif et non pour des heures d'astreinte dès lors qu'il ne peut « vaquer librement à des occupations personnelles », Soc., 18 déc. 2001, n° 99-40.240 : *Dr soc.* 2002, p. 335, obs. J. SAVATIER.

¹¹⁵⁴ Soc., 1^{er} déc. 1988, n° 86-40.643 : *Bull. civ. V*, n° 629 ; *Administrer*, nov. 1989, p. 39 ; CA Paris, 21^e ch., 15 mai 1992 : *Loyers et copr.* 1992, n° 359 ; CA Paris, 30 nov. 1993 : *Loyers et copr.* 1994, comm. 86 ; Si le syndicat a qualité d'employeur, il n'a pas pour autant la qualité d'entreprise : Soc., 1^{er} févr. 2017, n° 15-26.853 : *précit.*

¹¹⁵⁵ Soc. 16 mai 1974, n° 73-40.178 : *Bull. civ. V*, n° 307.

¹¹⁵⁶ CA Lyon 5 nov. 1986 : *IRC* 1987. 284, obs. GUIRAUD ; *Administrer*, févr. 1987. 45, note J.-M. GÉLINET.

¹¹⁵⁷ CA Paris, 21^e ch., 15 mai 1992 : *précit.*

¹¹⁵⁸ Soc., 23 mai 2000, n°s 99-60.006, 99-60.007, 99-60.008 et 99-60.0012 : *Bull. civ. V*, n° 201 ; *RDI* 2000, p. 601, obs. P. CAPOULADE ; *Dr. social* 2000, p. 852, com. P. LYON-CAEN ; *Dr. social* 2000, p. 857, obs. J. SAVATIER.

le nombre et la catégorie des emplois¹¹⁵⁹. Cette décision doit être explicite et ne peut résulter de l'approbation des comptes¹¹⁶⁰, le syndic ne pouvant décider unilatéralement de créer un emploi, même en cas de nécessité¹¹⁶¹. Le syndic devra donc bien être autorisé préalablement par l'assemblée générale pour exercer son pouvoir général de représentation du syndicat. C'est la condition d'exercice de son pouvoir, dont la manifestation est indéniable, qui lui laisse le soin de décider, au nom du syndicat, des personnes à recruter, de définir la qualification et l'expérience requise mais également de fixer la rémunération, modifier le contrat de travail¹¹⁶², demander à l'employé d'effectuer des heures supplémentaires¹¹⁶³, assurer la sécurité du personnel employé¹¹⁶⁴, et même de procéder au licenciement¹¹⁶⁵ de la personne qu'il aura recruté et le contraindre à quitter la loge mise à sa disposition¹¹⁶⁶, en saisissant le juge des référés¹¹⁶⁷. Les copropriétaires ne peuvent ainsi s'immiscer dans la relation entre le syndicat et ses employés et s'ils leur demandent d'agir dans leur intérêt propre, les employés agiront alors en dehors du contrat de travail les liant au syndicat¹¹⁶⁸. Si le président du conseil syndical s'immisçait dans cette relation, il le ferait à ses risques et périls mais également à ceux du syndicat de copropriétaires¹¹⁶⁹.

¹¹⁵⁹ Civ. 3^e, 26 mai 1994, n° 92-16.395 : *Bull. civ. III*, n° 109 : *Administrer* mars 1995. 46, note J.-M. GELINET ; *RDI* 1994, p. 499, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *D.* 1996, 165, Cl. GIVERDON.

¹¹⁶⁰ *Ibid.*

¹¹⁶¹ CA Paris, 17 février 1995 : *Loyers et copr.* 1995, n° 394 ; Civ. 3^e, 26 mai 1994, n° 92-16.395 : *précit.* ; CA Paris, Pôle 4, ch. 2, 11 avr. 2012, RG 10/10966 : *JurisData* 2012-007754.

¹¹⁶² Civ. 3^e, 16 févr. 1994, n° 92-10.386 : *Bull. civ. III*, n° 24 ; *D.* 1996, p. 165, obs. Cl. GIVERDON.

¹¹⁶³ CA Paris, 19 mai 1999, 23^e ch. A : *AJDI* 1999, 718.

¹¹⁶⁴ Civ. 3^e, 26 avr. 2006 n° 05-10.837 : *précit.* ; Soc., 19 oct. 2011, n° 09-68.272 : *Bull. civ. III*, n° 235 ; *Loyers et copr.* 2013, comm. 24 ; *Rev. trav.* 2012, p. 44, M. VÉRICEL.

¹¹⁶⁵ Soc. 12 oct. 2011, n° 10-10.090 ; Civ. 3^e, 9 févr. 2010, n° 08-45.461 ; Civ. 3^e, 10 juin 1970, n° 68-14.219 : *Bull. civ. III*, n° 394 ; *JCP* 1970. II. 16465, obs. E.-J. GUILLOT.

¹¹⁶⁶ Civ. 3^e, 9 oct. 1969, n° 68-13.057 : *Bull. civ. III*, n° 631 ; *D.* 1970. 202, note Fr. GIVORD ; *JCP* 1970. II. 16193, note E.-J. GUILLOT.

¹¹⁶⁷ CA Paris, 14^e ch. A, 16 mai 2007, RG 06/20310.

¹¹⁶⁸ CA Paris, 23^e ch., 30 sept. 1993 : *Loyers et copr.* 1994, n° 86 ; V° également CA Rouen 1^{re} ch. civ., 30 janv. 2013, RG 12/02/281 : *Loyers et copr.* 2013, comm. 194, obs. G. VIGNERON.

¹¹⁶⁹ V° en ce sens : CA Paris, pôle 6, ch. 4, 28 juin 2016, n° 14/06998 : *Loyers et copr.* 2017, comm. 241, obs. G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALUS ; V° également Soc. 19 oct. 2011, n° 09-68.272 : *précit.*

319. Le renforcement possible de la limite du pouvoir du syndic de gérer le personnel. - Le règlement de copropriété peut contraindre le syndic dans l'exercice de son pouvoir de gestion du personnel du syndicat par l'introduction d'une clause instaurant une procédure d'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires avant le licenciement du personnel du syndicat. Cette clause permettra le contrôle de l'assemblée générale mais également bénéficiera aux salariés du syndicat qui pourront s'en prévaloir en tant que garantie de fond, bien qu'il ne soit pas partie à la convention qui lie les copropriétaires au syndicat. À défaut de son observation par le syndic, le licenciement sera sans cause réelle et sérieuse¹¹⁷⁰. L'autorisation préalable nécessaire a ainsi la même nature que la consultation d'un organisme disciplinaire¹¹⁷¹, ou que de formalités telles que la double signature de la lettre de licenciement pour faute lourde¹¹⁷² qui peuvent être imposées par une convention collective et sont également analysées comme des garanties de fonds. Le règlement de copropriété est ainsi assimilé à la convention collective qui bénéficie aux salariés alors même que le règlement de copropriété est un document privé non négocié avec eux et qui n'a pas pour but de les protéger mais de protéger le syndicat par le contrôle de l'exercice des fonctions de son représentant. La solution méconnaît ainsi la nature du règlement de copropriété et la portée de ses stipulations pour en faire bénéficier un tiers.

II. L'habilitation spéciale du syndic à exercer des fonctions nouvelles

320. Le vote de l'assemblée générale déléguant un pouvoir au syndic consiste en la dévolution d'une mission précise dont il ne pourra s'écarter¹¹⁷³ et qui n'entre pas dans le champ de compétence initial qui lui est dévolu. Dans cette hypothèse, il peut s'agir soit de l'extension des pouvoirs ordinaires (A) par la délégation d'un pouvoir renforcé par la loi ou de la délégation spéciale d'un pouvoir nouveau (B).

¹¹⁷⁰ Ass. plén., 5 mars 2010, nos 08-42.843 et 08-42.844 : *Bull. ass. plén.* n° 1 : *JCP* 2010, n° 22, note D. CORRIGAN-CARSIN ; CA Aix-en-Provence, ch. 18, 18 juin 2016, n° 2016/380.

¹¹⁷¹ Soc. 23 mars 1999, n°97-40.264 : *Dr. soc.* 1999, p. 634, obs. J. SAVATIER.

¹¹⁷² Soc. 5 avr. 2005, n° 02-47.473 : *Bull. civ. V*, n° 119 ; *Dr. soc.* 2005, p. 700, obs. G. COUTURIER.

¹¹⁷³ Civ. 3^e, 13 avr. 1988, n° 87-10.746 : *Bull. civ. III*, n° 70 : le syndic ne peut autoriser un copropriétaire à agir contrairement à une décision d'assemblée générale.

A. L'extension des pouvoirs propres

321. L'exemple de l'habilitation pour les travaux d'amélioration. - Les travaux d'amélioration¹¹⁷⁴ ne relèvent pas de la mission ordinaire du syndic. Contrairement aux travaux d'entretien, il n'a aucun pouvoir en la matière. Ces travaux excèdent sa fonction « normale » qui est de préserver, de garder et d'entretenir l'immeuble. La décision relève uniquement de l'assemblée générale qui doit se prononcer, après mise en concurrence des entreprises s'il y a lieu. Par cette décision, l'assemblée générale délèguera alors un pouvoir au syndic d'exécution de la décision et donc de l'extension du pouvoir d'entreprendre au nom du syndicat des travaux. En effet ce pouvoir s'exprimera par la signature du marché, au nom du syndicat, mais également par le suivi en tant que maître d'ouvrage délégué des travaux, ce qui comprend également les démarches administratives (par exemple des formalités en vue de l'obtention d'un permis de construire ou par une déclaration préalable aux travaux). C'est pourquoi il ne s'agit pas du simple exercice du pouvoir de représentation du syndic dans les actes civils (qui relèvent toujours des pouvoirs propres du syndic), mais de l'extension des pouvoirs du syndic en matière de travaux.

Ce pouvoir sera suspendu, sauf urgence, par effet des dispositions de l'article 42 de la loi de 1965, jusqu'à l'expiration du délai de contestation de deux mois à compter de la notification de la décision¹¹⁷⁵.

¹¹⁷⁴ Ces travaux sont ceux qui apportent des éléments nouveaux ou qui améliorent des éléments existant dans leur qualité. Par exemple la réfection d'un couloir dont le revêtement est du papier peint en un couloir en marbre est à notre sens une amélioration, et sans doute même une amélioration somptuaire. En revanche le remplacement d'un chauffage collectif existant par un autre de même gamme n'est pas une amélioration, en ce sens Civ. 3^e, 22 mai 1997, n° 95-13.824 : *Bull. civ.* III, n° 111 ; *RDI* 1997, p. 488, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *D.* 1997, p. 328, obs. Ch. ATIAS ; V° sur la question : P. LEBATTEUX, « Travaux d'amélioration et destination de l'immeuble », *RDI* 1995, p. 499.

¹¹⁷⁵ Ce délai de deux mois a été choisi par le gouvernement sur le modèle du « délai de recours contentieux en matière administrative », J. FOYER, JOAN, *précit.*, p. 841 ; Le mécanisme du délai *préfix* a été immédiatement analysé comme protecteur de l'intérêt des copropriétaires mais également de celui des tiers « désireux de contracter avec les copropriétaires sur la base de décisions prises par l'assemblée générale (...). En prévoyant ce délai au terme duquel aucun recours ne peut plus être introduit et où, par conséquent, la décision de l'assemblée générale devient définitivement exécutoire, on donne pleine efficacité à l'administration de la copropriété à l'égard des tiers. », Y. BOURGES, Séance du 8 juin 1965, JO Sénat, 9 juin 1965, p. 517, http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1965/06/s19650608_0499_0538.pdf.

322. Le pouvoir du syndic d'appeler des provisions. - Nous avons vu précédemment que le syndic disposait du pouvoir, exceptionnel, d'appeler des fonds sans autorisation préalable lors de la réalisation de travaux nécessités par l'urgence¹¹⁷⁶ ainsi que d'appeler une avance de trésorerie constituant le fonds de roulement¹¹⁷⁷ lorsque le règlement de copropriété le prévoit. Cette faculté, qu'il peut exercer librement, s'arrête cependant à cette situation puisque dans tous les autres cas le syndic doit être habilité par l'assemblée générale afin d'appeler des fonds qui vont créer une obligation dans la sphère juridique d'autrui par la notification de cet appel qui rend exigible la créance du syndicat sur le copropriétaire. La décision de l'assemblée générale lève donc la limite ordinaire à l'exercice de son pouvoir, ce qui lui permettra d'appeler les fonds.

323. Forme de l'appel de fonds. - La forme de l'appel de fonds est définie par l'article 35-2 du décret de 1967. Le syndic doit adresser à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible au titre du budget prévisionnel¹¹⁷⁸. Le syndic doit adresser une autre lettre simple pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Précisons qu'à l'occasion de l'appel de fonds, le syndic doit indiquer, aux termes de l'article 10 du décret de 1967, que les copropriétaires peuvent lui notifier les questions qu'ils souhaitent voir inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

324. Forme et portée de l'appel à cotisation du fonds de travaux. - Deux interrogations subsistent à propos du fonds de travaux. D'abord parce que si les modalités de l'appel sont définies selon celles de l'appel des charges prévisionnelles, il n'est pas évident qu'il soit compris dans l'appel de fonds du budget prévisionnel ou des dépenses non comprises dans celui-ci. Le syndic aura donc tout intérêt à faire une troisième lettre

¹¹⁷⁶ Art. 37, d. 17 mars 1967.

¹¹⁷⁷ Le syndic, qui doit rembourser la somme au copropriétaire vendeur, peut en exiger le versement par l'acquéreur nouveau propriétaire du lot : Civ. 3^e, 27 mars 2013, n° 12-11.808 : *Bull. civ.* III, n° 41.

¹¹⁷⁸ La poursuite du paiement des charges ne semble cependant pas être conditionnée par la notification de cet avis : V^o en ce sens, Civ. 3^e, 11 mai 2017, n° 15-25.232 : *Loyers et copr.* 2017, n° 172, obs. A. LEBATTEUX.

simple pour le fonds de travaux qui, comme pour les appels de provisions et de charges, permettra par suite le recouvrement des fonds auprès des copropriétaires. Ensuite parce que les professionnels s'interrogent sur la clef de répartition du fonds devant permettre leur appel¹¹⁷⁹ lorsqu'existe des clefs de répartition de charges spéciales et *a fortiori* lorsqu'il existe des quotes-parts de parties communes spéciales. Il faut cependant admettre que le texte ne distingue pas et que cette absence peut s'expliquer aisément si l'on accepte l'aspect communautariste du syndicat. Le fonds de travaux est alimenté pour entretenir l'immeuble de manière générale et représente en ce sens de solidarité. Tous participent de manière équivalente même si chacun ne bénéficiera pas directement de la dépense effectuée. Ce sera le cas si le fonds est affecté à des travaux portant sur les parties communes spéciales.

325. Proposition de réécriture partielle de l'article 14-2 de la loi de 1965. -

« Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. *Il est appelé selon la quote-part de parties communes générales.*

A défaut d'accord par l'assemblée générale sur le montant, le syndic est autorisé à procéder à un appel de cotisation pour un montant de 5% du budget prévisionnel.

Pour les cotisations au fonds de travaux, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible.

(...)

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale. *À défaut de décision unanime il doit être constaté la constitution du fonds et le syndic doit y procéder d'office. »*

¹¹⁷⁹ V° UNIS, *précit.*, p. 13 ; Dans le même sens, ARC, *précit.*, p. 12.

B. La délégation de pouvoirs nouveaux

326. La délégation de pouvoir de l'assemblée générale au syndic. - L'assemblée générale peut décider de déléguer au syndic, comme à toute autre personne, à la majorité de l'article 25, certains de ses pouvoirs. Les pouvoirs pouvant faire l'objet de cette délégation sont ceux de gestion courante relevant de l'article 24. Ainsi, le pouvoir délégué, à l'occasion d'une décision précisément déterminée et limitée sur la mission dévolue au syndic, pourra avoir des manifestations diverses. Il pourra s'agir par exemple de la faculté de choisir un maître d'œuvre en vue de travaux à venir ou encore la délégation de louer pour le compte du syndicat des parties communes ou des parties privatives lui appartenant tel qu'un emplacement de stationnement. La délégation de pouvoir pourrait également avoir une manifestation plus étonnante : celle d'autoriser le syndic à déléguer certains de ses pouvoirs à un tiers, dans une fin déterminée. Il faut sur ce point être vigilant car les missions dévolues légalement par l'article 18 de la loi de 1965 ne peuvent faire l'objet d'une délégation, l'assemblée générale n'ayant pas le pouvoir d'amoindrir les fonctions légales du syndic. Cette délégation ne pourrait, à notre sens, que viser les obligations accessoires au contrat de mandat que l'assemblée générale peut justement aménager telles que la conservation des archives. Rien ne semble s'opposer ainsi que l'assemblée délègue au syndic la faculté de choisir le prestataire chargé de les conserver. On pourrait également imaginer que cette autorisation de déléguer donnée au syndic puisse porter sur la comptabilité ou encore les visites de l'immeuble qui peuvent être qualifiées d'obligations accessoires au contrat de mandat¹¹⁸⁰. Les autres missions relèvent en effet du mandat qui est conclu *intuitu personae*. Il semble en conséquence délicat d'envisager leur délégation. Quoi qu'il en soit, toutes ces hypothèses correspondent à de nouveaux pouvoirs, confiés au syndic, d'engager et de représenter le syndicat, en lieu et place de l'assemblée générale.

327. Le contrat en dehors des fonctions de syndic. - L'assemblée générale pourrait également prendre la décision de mandater le syndic pour des missions en dehors de ses fonctions. Il ne s'agit plus alors d'une délégation de pouvoir au syndic mais de la passation d'un marché ou d'un contrat avec une entreprise tierce, qui est par ailleurs syndic.

¹¹⁸⁰ V° sur cette qualification, § 330 et s.

Par exemple, si l'entreprise assurant l'activité de syndic était mandatée pour assurer le ménage de l'immeuble, il apparaît que dans ce cas elle n'agirait plus en qualité de syndic recevant délégation spéciale mais comme détentrice d'un contrat tout à fait distinct de celui de syndic. Il n'y aurait alors pas de délégation spéciale au syndic mais la conclusion d'un nouveau contrat. Ce serait aussi le cas, par exemple, du syndic-assureur qui proposerait une garantie contre les risques de responsabilité civile, du syndic-courtier qui proposerait une opération de courtage en assurance, du syndic-architecte¹¹⁸¹ qui proposerait des services de maîtrise d'œuvre ou encore du syndic-banquier (par exemple le crédit agricole...) qui proposerait des services financiers tel que le prêt ou même l'ouverture d'un compte bancaire au syndicat. Dans ces cas l'obligation de mise en concurrence de l'article 21 de la loi de 1965 devra s'appliquer puisqu'il ne s'agit pas de déléguer une mission au syndic mais de contracter avec un prestataire tiers.

328. Conclusion du chapitre. - Il existe 4 catégories de pouvoirs dévolus au syndic : les pouvoirs propres qu'il exerce sans autorisation préalable, les pouvoirs propres qui ne peuvent être exercés qu'après avis du conseil syndical ou autorisation préalable par l'assemblée générale, et les pouvoirs spécialement dévolus par l'assemblée générale étendant des pouvoirs propres ou conférant des pouvoirs que le syndic ne détenait pas initialement. La distinction établie entre pouvoirs exercés librement, pouvoirs propres dont l'exercice est conditionné et pouvoirs ne pouvant être exercés que sur délégation spéciale semble avoir une importance en matière de contrôle de l'activité. Elle permet en effet de distinguer les limites des pouvoirs du syndic et de déterminer les cas où le syndic aura pris un acte par excès ou défaut ou détournement de pouvoir. Le contrôle ne doit donc pas aboutir aux mêmes conséquences quant aux actes passés et quant à la responsabilité du syndic de copropriété. Par ailleurs, la qualification de certaines fonctions d'obligations contractuelles résultant d'un contrat d'entreprise accessoire au mandat de syndic doit également permettre de mieux définir les fonctions du syndic qui n'exerce alors plus aucun pouvoir.

¹¹⁸¹ En ce sens, V^o CA Paris, 23^e Ch., Sect. B, 19 déc. 2002, n^o 2002/10464 : *AJDI* 2003, 519.

Chapitre II. L'exécution d'obligations accessoires au contrat de mandat

329. Le syndic a pour principale fonction de représenter le syndicat de copropriétaires. Certaines de ces fonctions ne font cependant apparaître aucune représentation ni même entremise. Le syndic se comporte dans ces cas comme un exécutant sans engager le mandant puisqu'il n'y a pas de représentation dans les actes qu'il accomplit¹¹⁸². Ces tâches ne sont néanmoins pas externes à son contrat de mandat, elles en découlent et en sont indissociables, soit parce qu'elles permettent l'accomplissement des fonctions principales, qu'elles permettent aux autres titulaires de pouvoirs de les exercer valablement, ou qu'elles en permettent directement ou indirectement le contrôle par ces derniers. Ces deux fonctions ne sont par ailleurs pas exclusives l'une de l'autre¹¹⁸³ et les obligations dont le syndic est débiteur à l'égard du syndicat peuvent être analysées comme des prestations de services accessoires au mandat¹¹⁸⁴ (section I). À l'occasion de l'exercice de ses fonctions, qu'il s'agisse de l'exercice de pouvoirs ou de l'acquiescement d'obligations, le syndic est également débiteur de devoirs, non en qualité de professionnel (dans ce cas les devoirs sont simplement renforcés) qu'il n'est pas toujours, mais en qualité de mandataire (section II).

Section I. Les contrats d'entreprise accessoires au mandat de syndic

330. Dans certaines hypothèses le syndic n'a pas de pouvoir d'initiative, ni de pouvoir de représentation. Il n'engage pas, à ce titre, le syndicat vis-à-vis des tiers. Il n'agit plus véritablement en qualité de mandataire mais comme un prestataire de service titulaire

¹¹⁸² V° sur la discussion du mandat sans représentation – qui n'a toutefois ici pas vocation à s'appliquer les obligations du syndic ne s'apparentant pas non plus à la définition du contrat de commission : Ph. LE TOURNEAU, *Rép. civ.*, Dalloz, V° Mandat, n° 66 et s. ; M.-L. IZORCHE, « À propos du mandat sans représentation », *D.* 1999, p. 369 ; A. BÉNABENT, *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, LGDJ, 12^e éd., 2017, n° 723 et s.

¹¹⁸³ En ce sens, pour la distinction pour les fonctions de l'avocat conseil et postulant : *Civ. 1^{re}*, 15 janv. 2002, n° 99-21.799 : *Bull. civ. I*, n° 15.

¹¹⁸⁴ La jurisprudence a reconnu cette possible distinction pour un architecte considérant qu'il pouvait détenir un contrat de mandat accessoire à son contrat de louage d'ouvrage : *Civ. 3^e*, 8 janv. 1970, n° 68-11.309 : *Bull. civ. III*, n° 13.

d'un contrat d'entreprise. Il s'agit en fait de l'accomplissement d'obligations résultant de contrats d'entreprise accessoires à son mandat¹¹⁸⁵, dont deux particulièrement importantes méritent d'être étudiées : la tenue de la comptabilité du syndicat (I) et la gestion des archives du syndicat (II).

I. La tenue de la comptabilité du syndicat

331. Les fonctions du syndic en matière de comptabilité participent à celle, plus large, de l'administration financière du syndicat. Il ne dispose cependant pas pour cette mission spécifique de pouvoir. La gestion comptable des fonds (A) et la tenue de la comptabilité (B) ne sont en effet pas susceptibles de bénéficier de cette qualification, le syndic ne disposant ni d'un pouvoir d'initiative, ni du pouvoir d'engager le syndicat de copropriétaires. Ses fonctions se bornent à la réalisation d'une prestation de service résultant d'un contrat d'entreprise accessoire à son contrat de mandat.

A. La gestion comptable des fonds

332. L'élaboration et présentation du budget prévisionnel. - Le syndic a l'obligation, depuis la loi SRU¹¹⁸⁶, de préparer le budget prévisionnel qu'il devra inscrire à

¹¹⁸⁵ Un auteur propose toutefois de qualifier ce type d'obligation de pouvoirs. Dès lors qu'une personne participerait de façon déterminante à la création d'un acte juridique pour autrui, celui-ci exercerait un pouvoir d'ordre intellectuel (notamment parmi eux se trouveraient, d'après l'auteur, le pouvoir de conseil, le pouvoir d'assistance, d'entremise, d'expertise et le pouvoir de conciliation). V° J. VALIERGUE, *précit.*, spéc. p. 59 et s. Cette analyse nous semble toutefois très extensive de la notion de pouvoir juridique et priver dans de nombreux cas la qualification d'obligation ou de devoir. En ce sens, la qualification de ces pouvoirs nous semble plus proche de celle des pouvoirs factuels, d'ordre général, que des pouvoirs juridiques. Nous croyons plutôt qu'il s'agit d'obligations. Si la qualification de M. VALIERGUE était retenue il nous semble que toutes les fois où une prestation de service est envisagée celle-ci serait qualifiée de délégation de pouvoirs et ce serait pour bonne part la notion d'obligation qui disparaîtrait à son profit. Pourtant le titulaire du droit ne délègue pas à son conseil un quelconque pouvoir. Il lui donne mission d'accomplir une tâche que le prestataire accomplit. Ce faisant, il s'acquitte de son obligation.

¹¹⁸⁶ La mesure a été introduite afin « de faciliter la résorption des difficultés auxquelles sont trop souvent confrontées certaines copropriétaires, (...), en obligeant celles-ci à disposer d'un budget prévisionnel » : P. RIMBERT, « Rapport fait au nom de la commission de la production des échanges sur le projet de loi, n° 2229 », enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 mars 2000, tome I, discussion générale,

l'ordre du jour de l'assemblée générale chargée de l'approuver. La préparation du budget ne relève alors pas d'un pouvoir puisqu'agissant ainsi il ne fait pas œuvre de représentation ni ne crée d'obligations pour autrui. Il agit tel un agent comptable, titulaire d'un contrat d'entreprise, préparant un budget prévisionnel qui, aux termes de l'article 14-1 de la loi de 1965, a pour but de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Ce budget doit être présenté par le syndic, selon les articles 9 et 10 du décret du 14 mars 2005, dans un document récapitulatif et synthétique présentant le budget selon la nature (état de l'annexe 2 du décret) et selon la rubrique de répartition des charges (état de l'annexe 3 du décret). L'assemblée générale votera le budget, ainsi présenté, en l'état ou après l'avoir amendé, pour l'année en cours ainsi que pour l'année suivante. Néanmoins, le budget « N+1 » qui est presque systématiquement proposé dans la pratique devra être voté à nouveau lors de l'année suivante, dans son intégralité, et non simplement « corrigé » pour le temps non encore écoulé, comme il est souvent d'usage, la confirmation du budget ou sa modification ne pouvant être implicite. En effet, le vote du « budget n+1 » ne correspond qu'à l'autorisation donnée au syndic de procéder à l'appel de deux provisions trimestrielles dans l'attente du vote du « budget n », tel qu'en dispose l'article 43 du décret de 1967. Selon ce même article il faut également que le budget « n+1 » soit identique au budget « n » chaque appel devant équivaloir au quart du budget prévisionnel précédemment voté¹¹⁸⁷. En ce sens le budget prévisionnel « n+1 » est une création de la pratique qui n'a pourtant aucune justification légale.

333. La comptabilisation des fonds. - Si l'appel des fonds et leur réception révèlent un pouvoir du syndic, puisqu'il agit comme le représentant du syndicat créant et éteignant l'obligation des copropriétaires à son égard, l'affectation comptable des fonds relève d'une obligation contractuelle accessoire au contrat de mandat. En effet, ici, le syndic se borne à

examen des articles, mis en distribution 7 mars 2000 ; Cette mesure a ainsi transféré le pouvoir d'établir le budget du syndic qui en était initialement chargé au syndicat qui finalement lui subdélègue immédiatement la confection du budget mais charge l'assemblée de l'adopter.

¹¹⁸⁷ Dans la pratique on peut souvent constater des budgets « n+1 » prévoyant des dépenses plus importantes résultant des augmentations à venir des prix. Cette pratique est pourtant contraire à la règle prévue à l'article 43 du décret du 17 mars 1967.

inscrire comptablement les versements effectués par le syndicat ou au syndicat selon les règles édictées par le décret et l'arrêté de 2005. Ainsi, pour prendre l'exemple de la comptabilisation des provisions pour travaux, le syndic devra inscrire, à leur date d'exigibilité, les sommes appelées pour financer les travaux décidés par l'assemblée générale, dans l'attente de leur paiement sur le compte 102 (provisions pour travaux)¹¹⁸⁸. Chaque versement effectué par un copropriétaire sera inscrit au crédit de ce compte (et corrélativement au débit du compte individualisé du copropriétaire – compte 450) et chaque paiement effectué au nom du syndicat au fur et à mesure de la réalisation des travaux sera inscrit au débit du compte 102 et au crédit du compte 702 « provisions pour travaux », après inscription de la facture parvenue au compte 401. Cette méthode d'enregistrement comptable est assez simple mais peut engendrer quelques difficultés notamment lorsque les travaux s'étalent sur plusieurs exercices et que le financement de ceux-ci sont à la fois réalisés par des provisions pour travaux, des subventions, un emprunt, le fonds de travaux et des fonds propres du syndicat par exemple acquis par la location d'emplacements de stationnement¹¹⁸⁹. Malgré la complexité et le volume d'écritures qu'une telle comptabilité peut engendrer, le syndic exerce bien une fonction dénuée de pouvoir, la tenue de la comptabilité n'étant que l'enregistrement des opérations, des réceptions de fonds et des décaissements de fonds qui relèvent, eux, du pouvoir du syndic. Il s'agit bien d'une fonction support à l'exercice des pouvoirs.

B. Tenue de la comptabilité

334. Une comptabilité d'engagement. - Le syndic est chargé, aux termes de l'article 18 de la loi de 1965 « d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ». La rédaction de cette disposition

¹¹⁸⁸ Art. 10, arrêté du 14 mars 2005.

¹¹⁸⁹ V° G. PICAULT, *Copropriété, connaître et appliquer la réglementation comptable*, éd. Maxima, 2015, p. 157 et s.

résulte de la loi SRU, inspirée par la 6^e recommandation de la Commission relative à la copropriété, qui a transformé le budget de trésorerie du syndicat en budget d'engagement¹¹⁹⁰, dit de charges et produits, en supprimant la référence à la situation de trésorerie en fin d'exercice. L'article 14-3 de la loi de 1965, réformé par la loi SRU, a ainsi imposé une « nomenclature unifiée et constante »¹¹⁹¹ pour tous les syndicats au sein de laquelle « les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement »¹¹⁹². Dorénavant le syndic doit tenir, au jour le jour et selon des règles précises, une comptabilité qui se rapproche du plan comptable des entreprises commerciales, dans une version simplifiée, devant permettre une lecture compréhensible aux copropriétaires. Ainsi, bien qu'il n'en ait pas le nom, le syndic doit faire le « bilan » comptable du syndicat de copropriétaires dont les règles ont été précisées par le décret n°2005-240 du 14 mars 2005 et l'arrêté du 14 mars 2005 tous deux relatifs aux comptes du syndicat de copropriétaires. Selon ces dispositions, le syndic doit distinguer, dans la constatation des opérations, les charges et produits résultant des opérations courantes des charges et produits résultant des opérations exceptionnelles. Dans les deux cas c'est l'engagement juridique du syndicat qui détermine l'enregistrement comptable, qui est bien l'obligation accessoire à l'exercice de pouvoirs du syndic ou des autres titulaires de pouvoir. C'est, là encore, une fonction support.

335. Engagement des charges. - Pour les charges afférentes à des opérations courantes qui comprennent les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes cet engagement juridique résulte du vote du budget prévisionnel. Pour les charges résultant des travaux et opérations exceptionnelles qui comprennent les sommes versées ou à verser pour les travaux, l'engagement juridique résulte de leur vote par l'assemblée générale. Si les opérations exceptionnelles se déroulent sur plusieurs exercices alors les montants doivent être comptabilisés sur les exercices

¹¹⁹⁰ La nature de cette comptabilité résultait de la loi du 31 décembre 1985.

¹¹⁹¹ P. CAPOULADE, « Loi SRU : ce qui change pour la copropriété », *IRC*, mars 2001, p. 4.

¹¹⁹² Une dérogation est prévue, au même article : « Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice. ».

correspondants et non sur l'exercice au cours duquel ils ont été votés, ce qui consiste en une dérogation au principe de l'engagement.

336. Engagement des produits. - Pour les produits résultant des opérations courantes, qui sont principalement les charges de copropriété mais également les produits divers¹¹⁹³ affectés aux opérations courantes¹¹⁹⁴, l'engagement résulte de la date d'exigibilité qui est en principe trimestriel¹¹⁹⁵ ou de l'affectation décidée par l'assemblée générale qui devra alors être mise à l'ordre du jour. Chaque produit devra être affecté au compte correspondant.

Les fonctions du syndic résultent donc ici des décisions prises soit par l'assemblée générale ou par lui et qui ont, dans l'exercice de leur pouvoir, fait naître une dette ou une créance – charge et produits. Le syndic ne fait alors que constater comptablement les engagements et à ce titre il ne représente pas le syndicat. Il exécute une obligation de tenue des comptes et réalise bien une prestation de service comptable au titre d'un contrat accessoire à son mandat de syndic, accessoire qui lui permettra notamment de rendre compte à l'assemblée générale.

337. Un plan comptable. - Le syndic doit tenir la comptabilité du syndicat en suivant une nomenclature en 7 classes établie par l'arrêté de 2005¹¹⁹⁶. Chaque classe est divisée en comptes numérotés correspondant à une catégorie définie¹¹⁹⁷. Le syndic ne peut en utiliser d'autres¹¹⁹⁸ mais peut subdiviser les comptes, si nécessaire¹¹⁹⁹. Chaque compte fait l'objet

¹¹⁹³ Il s'agit, selon l'article 4 du décret de 2005, tant des emprunts contractés par le syndicat pour couvrir les dépenses pour travaux que des subventions notifiées, des indemnités d'assurance et des loyers des parties communes, ainsi que les produits divers issus des placements décidés par le syndicat et les intérêts des sommes dues au syndicat suivant affectation décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

¹¹⁹⁴ Art. 3, d. 14 mars 2005.

¹¹⁹⁵ Art. 14-1, L. 10 juill. 1965.

¹¹⁹⁶ Art. 7, arrêté de 2005 : Classe 1 : Provisions, avances, subventions, emprunts ; on relève un compte 12 qui représente le solde en attente sur travaux et opérations exceptionnelles ; Classe 4 : Copropriétaires et tiers ; Classe 5 : Comptes financiers ; Classe 6 : Comptes de charges ; Classe 7 : Comptes de produits.

¹¹⁹⁷ Par exemple, dans la classe 1, le compte 105 est celui du fonds de travaux. Dans la classe 4, le compte 401 est celui des factures parvenues, dans la classe 6, le compte 601 est celui de l'eau, etc.

¹¹⁹⁸ Art. 8, arrêté du 14 mars 2005.

¹¹⁹⁹ *Ibid.*

d'une écriture en partie double¹²⁰⁰, c'est-à-dire que chaque écriture établit une équivalence entre ce qui est porté au débit et ce qui est porté au crédit¹²⁰¹. L'ensemble de ces écritures comptables est contenu au sein de documents que le syndic doit tenir. Il s'agit du livre-journal, qui « enregistre chronologiquement les opérations ayant une incidence financière sur le fonctionnement du syndicat » et le grand livre des comptes du syndicat, document analytique qui « regroupe l'ensemble des comptes utilisés par le syndicat, opération par opération »¹²⁰². Le syndic tiendra également des comptabilités auxiliaires au sein de journaux auxiliaires qui permettront, par exemple, d'enregistrer des écritures répétitives telles que les appels de fonds qui font état des appels de provisions sur charges, les appels de provisions pour travaux et les appels d'avances auprès des copropriétaires. Le syndic pourra également tenir un grand-livre des comptes fournisseurs et un grand livre des comptes de copropriétaires. Le syndic tiendra enfin une balance des comptes qui est un document synthétisant l'intégralité des mouvements de chaque compte ainsi que le solde de ces mouvements, le total des mouvements au débit et au crédit devant être égaux tout comme doivent l'être les soldes débiteurs et créditeurs. Une balance des charges et produits classés par clef de répartition – telles que précisées par le règlement de copropriété - devra également être tenue par le syndic. Ces documents permettent un contrôle arithmétique des comptes et contrairement au plan comptable général qui n'en fixe pas l'obligation, l'article 2 de l'arrêté de 2005 en impose la tenue.

L'ensemble des pièces originales justificatives des comptes doivent être conservées et annexées¹²⁰³ mais contrairement au plan comptable général les règles applicables au syndicat n'imposent pas un ordre de classement. Un classement par date peut cependant s'avérer utile et la gestion électronique des documents pourrait permettre une meilleure conservation, utilisation et transmission¹²⁰⁴. À ce titre une obligation devrait à notre sens être

¹²⁰⁰ Cette disposition reprend les termes de l'article 921-1 du plan comptable général.

¹²⁰¹ Par exemple : la dette du syndicat inscrite correspondra à l'inscription d'une créance d'un fournisseur, ou l'inscription de la dette d'un copropriétaire correspond à l'inscription d'une créance du syndicat.

¹²⁰² Ces documents peuvent aussi bien être tenus à la main qu'informatiquement, selon l'article 2 de l'arrêté de 2005.

¹²⁰³ Art. 9, d. 14 mars 2005.

¹²⁰⁴ Une telle transmission est d'ailleurs partiellement imposée, indirectement, par le règlement général sur la protection des données qui impose la portabilité des données personnelle. Dans le cadre du RGPD celle-ci est limitée aux données transmises par la personne qui en fait la demande mais comprend donc bien certaines informations utiles au fonctionnement du syndicat et relatives aux copropriétaires : les informations bancaires,

éditée afin de permettre une meilleure transparence et un meilleur contrôle des comptes par le conseil syndical et l'assemblée générale.

338. Proposition de réforme de l'article 6 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005.

- « Les pièces justificatives, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble). Elles doivent être datées, classées par date et conservées par le syndic pendant dix ans sauf dispositions expresses contraires.

Le syndic doit également numériser l'ensemble des pièces visées au premier aliéna du présent article et en permettre l'accès en ligne sécurisé aux membres du conseil syndical.

En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur, *ainsi que leur version numérique*, le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombent. »

339. Une comptabilité d'exercice. - Le syndic doit tenir une comptabilité d'exercice et non une comptabilité d'opérations. C'est-à-dire que, quelle que soit la nature des opérations menées ou leur durée, la comptabilité sera clôturée et arrêtée à date fixe, ce qui implique une stricte indépendance des exercices. Il existe toutefois une particularité, comme précisé précédemment¹²⁰⁵, pour la comptabilisation de certaines opérations, telles que les travaux, chevauchant plusieurs exercices, qui ne produiront d'effets dans le compte de gestion que lorsqu'elles sont achevées. Ces opérations sont jusqu'à ce moment inscrites dans un compte d'attente. Cette pratique permet finalement de respecter l'indépendance des exercices en ne constatant la dépense qu'à l'achèvement de l'opération et non tout au long de sa réalisation.

les coordonnées téléphoniques et adresses postales, etc. que le nouveau syndic n'aurait pas ainsi à récolter à nouveau auprès du copropriétaire. V° en ce sens, Lignes directrices relatives au droit à la portabilité des données, groupe de travail article 29 sur la protection des données, adoptées le 13 déc. 2016, https://www.cnil.fr/sites/default/files/atoms/files/wp242rev01_fr.pdf.

¹²⁰⁵ V° § 335.

340. Durée de l'exercice comptable. - La durée de l'exercice comptable est en principe de 12 mois, selon les articles 2 et 5 du décret de 2005, de même que pour les entreprises commerciales¹²⁰⁶. Le premier exercice comptable du syndicat des copropriétaires peut cependant, sur décision de l'assemblée générale, être prolongé jusqu'à 18 mois, ou raccourci, afin de définir la date de clôture des comptes qui convient au syndicat. Cette date de clôture ne pourra ensuite être modifiée que sur décision motivée de l'assemblée générale – à défaut de précision à la majorité simple - et seulement une fois tous les cinq ans. Nous pensons ici que la motivation doit permettre de déterminer l'intérêt pour le syndicat et non pour l'intérêt individuel, même corrélatif, des copropriétaires. Par exemple la clôture en septembre pour un syndicat doté d'un chauffage collectif¹²⁰⁷ permettrait de justifier l'intérêt à modifier la date de clôture. À l'inverse, le choix d'une clôture au regard de l'exercice fiscal des copropriétaires ne semble pas être une motivation justifiée, l'intérêt du groupement étant distinct de l'intérêt individuel de ses membres et ne se confond pas non plus avec la destination de l'immeuble, un immeuble d'habitation comme de commerce pouvant disposer d'un chauffage collectif. En revanche, l'affectation à l'activité de résidence tourisme pourrait justifier la modification de la période de l'exercice comptable afin de correspondre aux déclarations fiscales, notamment lorsque l'opération immobilière permet aux copropriétaires de récupérer la taxe sur la valeur ajoutée.

341. La clôture et l'arrêté des comptes. - Au terme de chaque exercice, correspondant à la période couverte par le budget prévisionnel, le syndic doit clôturer et arrêter les comptes.

342. La clôture des comptes. - La clôture fige la chronologie des comptes et garantit l'intangibilité des enregistrements, aux termes de l'article 5 de l'arrêté du 14 mars 2005. En effet, le livre-journal et le livre d'inventaire doivent être tenus par le syndic sans blanc et sans altération, ce qui suppose que toute erreur d'écriture doit être annulée par une écriture contraire permettant de retracer toutes les opérations comptables effectuées.

Le solde obtenu à l'issue de la clôture, selon la nature des comptes, reçoit un traitement différent. Pour les comptes de classe 1 à 5, c'est-à-dire les comptes de bilan,

¹²⁰⁶ Art. L. 123-12 C. Com.

¹²⁰⁷ En ce sens, V^o Dictionnaire permanent, Gestion immobilière, Bull. 366-2121.

le solde est reporté par le syndic dans la comptabilité de l'exercice suivant, chaque exercice étant indépendant mais poursuivant sans discontinuer le précédent. En revanche, les comptes de classes 6 et 7, c'est-à-dire les comptes de charges et produits, sont soldés et répartis entre les copropriétaires et ainsi au titre du nouvel exercice le solde antérieur n'est pas repris et part donc à 0. La règle comptable permet de vérifier une nouvelle fois l'absence d'altérité entre le groupement et ses membres dans l'ordre interne.

343. L'arrêté des comptes. - L'arrêté des comptes est théoriquement simultané à la clôture de ceux-ci, selon l'article 8 du décret de 2005, mais il est matériellement établi entre ce moment et celui de l'approbation des comptes par l'assemblée générale. Il s'agit du temps où le syndic va procéder à la vérification et à la présentation des comptes sous forme de documents de synthèse afin de les communiquer aux membres du conseil syndical, lorsqu'il y en a un. Dans ce cas l'arrêté des comptes sera souvent effectué, en pratique, au cours de la réunion avec le conseil syndical précédant l'assemblée générale en vue de l'établissement de l'ordre du jour, conformément à l'article 26 du décret de 1967 ou lors de l'assemblée générale lorsque le syndicat est dépourvu de conseil. Les documents comptables, incluant notamment les opérations de répartition des charges entre les copropriétaires effectuées par le syndic, seront présentés au conseil syndical et à l'issue de cette présentation la comptabilité sera arrêtée et présentée en l'état à l'assemblée générale pour approbation.

344. La répartition des charges et la position comptable de chaque copropriétaire. - Le syndic doit affecter à chaque copropriétaire la quote-part de charges lui incombant selon le règlement de copropriété¹²⁰⁸. Cette répartition des charges intervient donc tout au long de l'exercice comptable par l'inscription au compte du copropriétaire de sa dette envers le syndicat ainsi que des versements qu'il effectue. À la fin de l'exercice comptable, le syndic doit procéder à la régularisation des charges en opérant la comparaison entre le montant des charges réelles et des provisions appelées ainsi que la différence entre

¹²⁰⁸ La Cour de cassation a récemment rappelé que le syndic ne disposait pas du pouvoir d'imputer les charges de copropriété autrement que selon le règlement de copropriété. Ainsi une dépense relative à une partie commune doit en principe être imputé au syndicat de copropriétaires et non à un copropriétaire qui aurait été jugé par le syndic responsable de la dépense. V° Civ. 3^e, 12 avr. 2018, n°17-15.057 : *IRC* sept. 2018, p. 13, obs. Ph. MARIN.

les montants payés et les montants dûs conformément à l'article 8 de l'arrêté du décret de 2005. Ainsi, le syndic obtiendra le solde, positif ou négatif, de chaque copropriétaire qui constituera pour ce dernier une créance ou une dette à l'égard du syndicat. Cette créance ou cette dette, résultant de la régularisation, ne sera cependant exigible qu'à compter de l'approbation des comptes par le syndicat de copropriétaires, qui opère par la même occasion l'arrêté définitif des comptes du syndicat qui sont en pratique arrêtés provisoirement jusqu'à ce moment. Il faut ici noter une spécificité pour les charges ou produits pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles, puisque la répartition ne peut intervenir qu'à la clôture définitive de chacune des opérations concernées et pourront alors avoir lieu après plusieurs exercices, après le vote des travaux et de leur financement, ce qui n'est pas sans poser de difficultés lors de la vente des lots.

Précisons par ailleurs que l'approbation des comptes par un copropriétaire n'emporte pas approbation de la répartition individuelle¹²⁰⁹ et que celle-ci pourra être contestée, en cas d'erreur, par le copropriétaire qui devra en rapporter la preuve¹²¹⁰. Les comptes du syndicat ne pourront cependant pas être contestés par ce biais, ceux-ci ne pouvant l'être que par la contestation de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes ont été approuvés¹²¹¹.

Enfin, à l'occasion de l'opération de répartition aucune compensation ne doit être effectuée entre les comptes dont le solde est débiteur et les comptes dont le solde est créditeur¹²¹². La question peut cependant être posée avec intérêt pour le syndicat en vue d'une compensation entre deux comptes dont la dette et la créance relèvent du même copropriétaire : par exemple une dette du syndicat à l'égard d'un copropriétaire inscrite en compte 678 – « Charges exceptionnelles » (résultant par exemple d'une procédure judiciaire perdue par le syndicat) et une créance du syndicat à l'égard d'un copropriétaire inscrite en compte 10 (provisions et avances). Dans ce cas, le syndic peut-il procéder à la compensation entre les deux comptes 10 et 678 à travers le compte individuel du copropriétaire ? Comptablement, il ne le peut pas. Néanmoins, il ne faut pas confondre l'interdiction de la compensation comptable avec la compensation en tant que mode de règlement. Si le syndic

¹²⁰⁹ En ce sens, v° Civ. 3^e, 1^{er} fév. 2018, n° 16-26.992 : *Loyers et copr.* n° 3, mars 2018, comm. 73 ; *AJDI* 2018, p. 529, obs. N. LE RUDULIER ; Civ. 3^e, 9 juin 2016 n° 15-15.112 ; CA Paris, pôle 4 ch. 2, 27 juin 2018, n° 16/03202 ; CA Paris, pôle 4, ch. 2, 7 fév. 2018, n° 15/09841.

¹²¹⁰ En ce sens : Civ. 3^e, 20 juill. 1999, n° 98-11.215 : *précit.*

¹²¹¹ V° § 391 sur la difficulté qu'engendre cette contestation.

¹²¹² Ce principe figure également au plan comptable générale : art. L. 123-19, C. Com.

ne peut procéder comptablement aux annulations d'écritures, par compensation, il peut en revanche procéder à la compensation comme mode de règlement consistant à imputer une dette sur une créance conformément à l'article 1347 du Code civil : « lorsque deux personnes – le syndicat et le copropriétaire - se trouvent débitrices l'un envers l'autre, il s'opère entre elles une compensation qui éteint les deux dettes ». Il faut pour que cette compensation légale soit opérée que les deux créances/dettes soient *réciproques, fongibles, liquides et exigibles*. Dans ce cas le syndic, représentant le syndicat, tout comme le copropriétaire concerné, devrait pouvoir « invoquer » librement la compensation, à charge pour l'autre partie de contester que les critères légaux ne sont pas réunis¹²¹³. Cette pratique relève alors de l'exercice du pouvoir de représentation du syndicat et non de l'obligation de tenir les comptes.

Une fois la compensation des dettes et créances effectuée, le syndic pourra alors effectuer les écritures reflétant cette opération juridique, non par la « compensation » comptable mais par l'affectation au débit et au crédit des comptes auxquels correspondent la dette et la créance à l'égard du débiteur faisant corrélativement évoluer le solde du compte du copropriétaire.

345. La situation de trésorerie du syndicat. - Le compte bancaire du syndicat de copropriétaires – séparé ou non - recevra tous les fonds du syndicat à l'exception des fonds de travaux qui devront être affectés à un compte dédié en l'état actuel de la loi. Sur le premier compte, toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai. À ce compte bancaire correspond un compte comptable : 512 ou 514. Sur décision de l'assemblée générale les fonds recueillis pourront être affectés à un compte de placement – qui peut aussi bien être un livret A ou des SICAV ou, plus actuel, mais aussi plus risqué, en BITCOIN, la loi ne restreignant pas la nature du placement. Dans cette situation un autre compte sera utilisé (501 « compte à terme » ou 502 « autre compte ») afin d'enregistrer les fonds placés – et un autre compte pour les produits financiers (716). La situation sera présentée en synthèse dans un tableau intitulé « situation financière et

¹²¹³ À défaut de la réunion des conditions ci-dessus, il serait encore possible pour lui d'obtenir une compensation judiciaire, selon les modalités de l'article 1348 du Code civil, une compensation conventionnelle ; V° sur la compensation, en général : A.-M. TOLEDO-WOLFSOHN, Rép. civ., Dalloz, V° La compensation.

trésorerie » (au sein de l'annexe 1). Cette dernière se distingue de la trésorerie des produits financiers présentés à l'annexe 3.

346. La comptabilisation des honoraires du syndic. - La rémunération du syndic fait également l'objet d'une nomenclature spécifique au sein de la comptabilité du syndicat. Ainsi les numéros de comptes 621 et 622 sont affectés au constat de ses honoraires, forfaitaires (621), y compris les débours et frais postaux¹²¹⁴ et hors forfait (622). Cela n'appelle pas de précisions particulières. En revanche, la comptabilité du syndic, en tant qu'entreprise, mérite quelques développements dans la mesure où doivent y figurer les comptes des mandants. Les syndicats doivent en effet appliquer la réglementation comptable approuvée par le Conseil national de la comptabilité¹²¹⁵. À ce titre, doivent figurer au sein du bilan en compte de classe 2 les fonds de garantie de société de caution mutuelle (2756), en compte de classe 4 les comptes clients mandants (4113), les comptes de décomptes d'honoraires (4183), en classe 5 les effets à recevoir pour le compte des clients (514), les comptes financiers des clients (545) comprenant en sous-division les valeurs mobilières de placements, les banques et établissements financiers et assimilés, la caisse (5453) et les virements internes (5458). Le solde créditeur de la balance des comptes des syndicats de copropriétaires sera ainsi inclus dans le poste « autres dettes » au passif du bilan du syndic, et à l'inverse le solde débiteur sera inscrit au poste « créances clients et comptes rattachés » du bilan du syndic. Cette situation pose parfois quelques difficultés vis-à-vis des partenaires ou créanciers du syndic qui ne sont pas forcément habitués à une telle présentation de bilan et ne savent si le bilan de l'entreprise est fiable. De plus, le syndic en qualité de représentant du syndicat n'est pas débiteur à son égard. Il est tiers à ses engagements et la présentation comptable n'est que le reflet de la détention des fonds pour le compte d'autrui. Cette présentation est donc trompeuse mais permet toutefois un contrôle accru et la transparence des opérations inscrites en synthèse afin d'éviter toute confusion avec son patrimoine et celui du syndicat.

¹²¹⁴ Ce mode de comptabilisation indique que le syndic avance les frais postaux et que le syndicat les rembourse. Le syndic ne devrait donc pas payer ces frais directement avec les fonds du syndicat comme c'est souvent le cas en pratique.

¹²¹⁵ Avis de conformité n° 21 du 21 décembre 1983.

La tenue de la comptabilité du syndicat de copropriétaires est très encadrée et laisse peu de place à l'initiative du syndic de copropriété. Sa complexité semble, encore une fois, peu comptable avec l'exercice bénévole des fonctions. Dans cette activité le syndic n'exerce aucune fonction de représentation et ne crée pas de situation juridique nouvelle, même lorsqu'il affecte les sommes au compte individuel des copropriétaires. Ce n'est que par l'appel de fonds que le syndic exercera un pouvoir. Cette mission révèle ainsi une obligation légale, support des autres fonctions et identique à celle de la gestion des archives du syndicat.

II. La gestion des archives du syndicat

347. Comme en matière de gestion des fonds et de comptabilité, le syndic est l'organe en charge des archives. Il est, de plein droit, « l'archiviste » du syndicat de copropriétaires. Néanmoins il ne dispose de pouvoirs qu'à la marge en la matière et n'engage pas le syndicat de copropriétaires dans l'exercice de cette fonction. Il ne prend généralement aucun acte juridique au nom et pour le compte du syndicat. Il réalise là aussi une mission pouvant être qualifiée de prestation de service résultant d'un contrat d'entreprise accessoire à son mandat et à ce titre exerce une mission générale de gestion des archives (A) de laquelle résultent quelques obligations spécifiques (B).

A. La gestion générale des archives

348. Obligation de constitution et de conservation des archives. - Aux termes de l'article 33¹²¹⁶ du décret de 1967, le syndic détient les archives du syndicat, qu'il s'agisse du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et de toutes les conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Quelques dispositions, disséminées en dehors de la loi de 1965,

¹²¹⁶ L'article a été introduit par le décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 ; V° sur cette modification : S. PAVLOVIC, « Archives du syndicat et rémunération du syndic : l'arrêté du 19 mars 2010 déjà remis en cause », *AJDI* 2010, p. 433.

précisent également que les archives doivent contenir le « dossier d'intervention ultérieur sur l'ouvrage »¹²¹⁷, le carnet d'entretien des portes automatiques de garage¹²¹⁸, un dossier technique regroupant les informations relatives à la recherche et à l'identification de certains matériaux et produits, tels que l'amiante¹²¹⁹. Il détient également les registres des procès-verbaux et ses annexes, les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien et les diagnostics techniques. En somme, il détient tous les documents relatifs au syndicat et doit se doit de veiller à ce que les archives soient complètes. Ainsi, il devra, si besoin, demander à des tiers détenteurs de les lui adresser, par exemple au notaire pour le règlement de copropriété¹²²⁰. En ce sens, il semble que le syndic a également l'obligation de demander à la conservation des hypothèques un état hypothécaire permettant de dresser la liste des actes intéressants le syndicat et qu'il a tout intérêt à le faire dès son élection. Une demande complémentaire en cas de doute sur l'affectation des lots pourrait également être faite bien qu'elle soit coûteuse¹²²¹.

349. Durée de l'obligation de conservation des archives. - La loi n'impose pas, de manière générale, au syndic une durée précise de conservation des archives. En tout état de cause il semble que les archives du syndicat devraient être conservées sans limite de durée puisque ces documents peuvent toujours être intéressants dans le cadre de l'administration de l'immeuble. Néanmoins la limite de cette obligation est souvent assimilée, pour une raison pragmatique, au délai de prescription extinctive du droit à agir en justice au cours duquel la responsabilité du syndicat, et du syndic, pourrait être engagée, soit un délai de cinq ans, depuis la réforme de 2008¹²²² et de 10 ans pour la détention des archives comptables¹²²³. Pourtant, du fait du point de départ du délai, qui selon le dommage peut être sa réalisation

¹²¹⁷ Art. R. 238-38, C. trav.

¹²¹⁸ Art. R. 125-5, CCH.

¹²¹⁹ Art. 8 du décret n° 96-97 du 7 février 1996.

¹²²⁰ Dans la pratique il est souvent difficile d'obtenir des copies d'actes auprès des notaires qui, parfois, demandent des frais de reproduction importants, et ne transmettent que rarement les annexes (notamment les plans) de ces actes ; Cette démarche suppose toutefois un pouvoir du syndic. De manière générale la constitution des archives – et la réception de leur transfert est ici le seul pouvoir que le détient le syndic.

¹²²¹ 12 euros par lot, v° cerfa n° 3233-SD.

¹²²² Loi n° 2008-561 du 17 juin 2008.

¹²²³ Art. 6, décret n° 2005-240 du 14 mars 2005.

ou sa découverte¹²²⁴, il paraît ainsi prudent, pour le syndic de conserver les archives durant le délai au cours duquel le syndicat pourrait voir sa responsabilité engagée. Or, si le délai de contestation d'assemblées générales – non notifiées – ou de recouvrement des charges¹²²⁵ est de dix ans¹²²⁶, certains délais d'action restent trentenaires¹²²⁷. C'est le cas de la prescription acquisitive¹²²⁸ et il semble à ce titre que le syndic devrait conserver tous les documents permettant de prouver la réalité de la possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire du syndicat sur une partie privative¹²²⁹ ou à l'inverse d'un copropriétaire sur une partie commune¹²³⁰. L'article 2227 du Code civil dispose d'ailleurs la prescription trentenaire pour les actions réelles immobilières, que le syndicat de copropriétaires peut exercer, telles que les empiètements par les copropriétaires sur les parties communes¹²³¹.

Par conséquent la durée de conservation minimale des archives dépend de la durée au cours de laquelle la responsabilité du syndicat pourrait être engagée. Il faut donc distinguer en fonction des durées de prescription, d'abord des actions contre le syndicat puis

¹²²⁴ Les actions personnelles, selon l'article 2224 du Code civil se prescrivent par 5 ans à compter de la connaissance des faits permettant leur exercice. Ainsi, par exemple, la connaissance de la faute du syndic pour avoir souscrit un contrat de nettoyage au prix douze fois supérieur au budget prévisionnel et la résiliation brutale de ce contrat ainsi que des impayés est un dommage pour lequel le syndicat pourra agir à compter de sa connaissance : CA Chambéry, ch. civ., sect. 1, 27 févr. 2018, RG 16/01801 : *Rev. loyers*, n° 986, 1^{er} avr. 2018, obs. S. B.

¹²²⁵ La Cour de cassation propose au sujet du recouvrement des charges la suppression de ce délai dérogatoire (Rapport 2017, https://www.courdecassation.fr/publications_26/rapport_annuel_36/rapport_2017_8791/suggestions_modifications_8800/reforme_matiere_8803/b._suggestions_nouvelles_39475.html).

¹²²⁶ Civ. 17 nov. 1999, n° 98-13.114 : *RDI* 2000, p. 92, obs. Cl. GIVERDON ; *AJDI* 2000, p. 532, obs. P. GUITARD (pour le recouvrement des charges) ; Il en va de même, par exemple pour l'action tendant au rétablissement de la destination d'un lot, dont le délai de 10 ans commence en principe à courir le jour du changement de destination : Civ. 3^e, 12 avr. 2018, n° 17-12.574 : *LEDIU* juin 2018, n° 05, p. 3, obs. G. GIL.

¹²²⁷ Il a pu être remarqué qu'en cas de clandestinité d'une possession, l'action possible semblait imprescriptible : Civ. 3^e, 16 déc. 2014, n° 13-25.024 : *RTD Civ.*, 2015, p. 420, obs. W. DROSS ; *Ann. loyers*, mars 2015, 86, obs. J.-M. ROUX.

¹²²⁸ Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-25.144 : *RTD Civ.*, 2017, p. 440, obs. W. DROSS.

¹²²⁹ Civ. 3^e, 8 oct. 2015, n° 14-16.071 : *D.* 2015, 2419, note A. TADROS.

¹²³⁰ Art. 2261, C. civ.

¹²³¹ V^o Civ. 3^e, 10 janvier 2001, n° 99-11.607 : *Bull. civ.* III, n° 4 ; *AJDI* 2001, p. 438, obs. Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 18 déc. 2001, n° 00-17.871 : *précit.* ; Civ. 3^e, 3 mars 2004, n° 02-17.390 : *AJDI* 2004, p. 645, obs. Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 16 mars 2005, n° 03-14.771 ; Civ. 3^e, 16 janv. 2008, n° 06-21.123 ; Civ. 3^e, 10 sept. 2008, n° 07-15.983 ; Civ. 3^e, 4 nov. 2009, n° 06-21.647 ; Civ. 3^e, 13 nov. 2012, n° 11-24.589 ; Civ. 3^e, 4 avril 2012, n° 11-11.139 : *LEDIU* juin 2012, p. 5, obs. J.-M. ROUX.

contre le syndic, et prendre en compte le point de départ de cette prescription extinctive¹²³² ainsi que la transmission aux acquéreurs de lots de certaines actions¹²³³. Les syndicats devraient donc agir avec prudence lorsqu'ils détruisent les archives pour libérer de l'espace, faute de quoi un manquement à leur obligation pourrait être constaté.

350. La communication des archives du syndic. - Aux termes de l'article 33 du décret de 1967, le syndic « délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux. Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 9-1 du présent décret, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article. ». Si la certification relève certainement d'un pouvoir, il n'en va pas de même de la communication des documents.

Cette communication ne pose de difficulté que pratiques concernant les pièces justificatives des charges. En effet, ces documents peuvent être consultés avant l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires selon les modalités définies par l'article 9-1 du décret de 1967. Ils peuvent représenter un nombre important de documents pour les syndicats composés de plus de 100 lots et une telle communication est particulièrement contraignante pour le syndic. À ce titre, la double obligation de les tenir à disposition pour consultation¹²³⁴ et de les transmettre à la demande des copropriétaires est excessivement contraignante pour le syndic et ne semble pas présenter une grande utilité. Seule l'une d'entre elles devrait

¹²³² Des hésitations jurisprudentielles sur le départ de la prescription de l'action ont pu être relevées par exemple pour l'action en vice de construction sur le fondement de l'art. 14 de la loi de 1965 : prise en compte de la découverte tardive : Civ. 3^e, 26 mai 1992, n° 89-21.897 : *Bull. civ.* III, n° 168 : *RDI* 1992, p. 333, obs. Ph. MALINVAUD et B. BOUBLIO ; *RTD Civ.* 1993, p. 131, obs. P. JOURDAIN ; *RDI* 1992, p. 374, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; Civ. 3^e, 16 sept. 2003, n° 02-13.028 ; Civ. 3^e, 25 fév. 2009, n° 08-16.161 : *Bull. civ.* III, n° 51 ; *D.* 2008, p. 731, obs. Y. ROUQUET ; Refus de cette prise en compte pour la contestation de l'assemblée générale, le délai étant analysé comme un délai préfix : Civ. 3^e, 19 déc. 2007, n° 06-21.410 : *Bull. civ.* III, n° 228 ; *AJDI* 2008, p. 772, obs. P. CAPOULADE ; V° sur la question, Fl. MAUME, « Point de départ du délai de prescription des actions personnelles en matière de copropriété : essai de clarification », *AJDI* 2017, p. 22. V° également Ch. ATIAS, « La nature du délai de contestation des assemblées générales des copropriétaires », *AJDI* 2012, p. 415.

¹²³³ V° par ex., Civ. 3^e, 9 juill. 2014, n° 13-15.923 : *Bull. civ.* III, n° 105 ; *RDI* 2014, p. 574, Ph. MALINVAUD.

¹²³⁴ Au sujet de cette consultation le projet de Loi ELAN tel que retenu par le Sénat envisage de permettre au copropriétaire de se faire représenter par la personne de son choix afin de consulter les comptes (Art. 59 bis J), <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>.

subsister, sauf à cantonner l'obligation de la transmission à la voie numérique. Le législateur ayant imposé la téléprocédure en matière d'impôt, aucune raison ne semble s'opposer à la généralisation de la procédure en droit de la copropriété.

Par ailleurs, un certain nombre de documents, non visés ici, sont susceptibles d'être demandés en copie, par les copropriétaires ou les tiers, ce qui est une pratique courante, lors de la mise en location ou en vente des lots de copropriété. Les notaires comme les agents immobiliers trouvent en effet parfois plus aisé de demander au syndic, qu'à leurs clients, l'ensemble des documents intéressant le syndicat, particulièrement pour les règlements de copropriété anciens. Cependant, pour certains auteurs¹²³⁵, dans le silence des textes, le syndic n'est pas dans l'obligation d'en délivrer copie aux copropriétaires et certains arrêts semblent confirmer l'analyse de la limitation de l'obligation qui pèse sur le syndic à la communication des documents énumérés par la loi¹²³⁶. Il faut néanmoins tempérer cette affirmation, car à notre sens les membres du conseil syndical devraient pouvoir bénéficier de la communication de toute autre pièce que celles visées, conformément à l'article 21 de la loi de 1965. En ce qui concerne les tiers au groupement, ils ne devraient en revanche jamais pouvoir bénéficier de la communication de ces documents ni d'aucune information¹²³⁷, autre que celles légalement prévues, le syndic ne devant pas divulguer d'informations

¹²³⁵ V° not. J. LAFOND, « Les documents ou renseignements pouvant être réclamés aux syndics de copropriété », *Administrer*, n° 195, nov. 1988, p. 8.

¹²³⁶ En ce sens : CA Paris, 23^e ch. B, 30 nov. 2000, RG n° 1999/11090 ; Civ. 3^e, 17 nov. 1999, n° 98-14.687 (pour un syndicat coopératif).

¹²³⁷ En ce sens : Civ. 3^e, 17 nov. 1999, n° 98-15.882 : *Bull. civ.* III, n° 219 ; *RDI* 2000. 94, obs. Cl. GIVERDON ; *AJDI* 2000, 413, obs. GUITARD ; *D.* 2000, 136, note J.-R. BOUYEURE : Le syndic n'est pas tenu de remplir auprès du notaire chargé de recevoir un acte de vente d'un lot de copropriété une mission d'information plus étendue que celle prévue par la loi par une réponse au questionnaire conforme aux prescriptions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 5 du décret du 17 mars 1967 ; Un arrêt de la Cour de cassation semble toutefois réserver, non sur le fondement de l'article 26 du décret du 17 mars 1967, mais sur celui de l'article 145 du Code de procédure civile, la faculté pour tout copropriétaire de demander sur requête ou en référé tout document en vue d'établir la preuve avant tout procès, facilitant ainsi la mise en cause de la responsabilité du syndic : Civ. 3^e, 30 nov. 2011, n° 10-27.858 : *RGDA* 2012, 472, note R. SCHULZ ; Notons que le droit québécois dispose une obligation plus large de communication à la charge du syndic : « Il (*le syndicat*) tient aussi à leur disposition (*des copropriétaires*) la déclaration de copropriété, les copies de contrats auxquels il est partie, une copie du plan cadastral, les plans et devis de l'immeuble bâti, le cas échéant, et tous autres documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. » (art. 1070, C. civ. du Québec).

n'intéressant que les copropriétaires¹²³⁸. Il faut cependant réitérer l'observation faite précédemment concernant la position de la Cour de cassation permettant la réalisation par le syndic des états parasitaires sans autorisation qui se justifie par les documents qui doivent être communiqués aux acquéreurs. S'il est permis au syndic d'aller au-delà de ses pouvoirs dans cet intérêt il paraît incohérent de lui permettre de ne pas communiquer les documents obtenus. Il faut par ailleurs noter qu'un refus peut être mal perçu par un copropriétaire qui pourra alors le lui reprocher lors de l'assemblée visant à voter la désignation du syndic, et que celui-ci est alors quelque peu partagé entre les limites, peu précises, de son obligation et l'opportunité de les appliquer.

351. Obligation nouvelle de numérisation des archives. - L'article 18 de la loi de 1965 impose désormais, depuis la loi ALUR, au syndic professionnel¹²³⁹, de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés. Cet accès est couramment appelé extranet et doit permettre aux copropriétaires d'accéder aux archives du syndicat. Cet accès doit être différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Le texte ne précise pas les modalités d'accès, ni les critères de sécurité, mais dans la pratique un identifiant ainsi qu'un code individualisé est transmis aux copropriétaires, la plupart du temps sur les appels de fonds, leur permettant de s'identifier sur un espace dédié auquel on accède le plus souvent par le site internet du syndic. L'entrée en vigueur de la directive européenne relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données a imposé certaines obligations aux syndics en la matière qui devront dorénavant faire preuve de vigilance sur la sécurité informatique¹²⁴⁰.

¹²³⁸ V° en ce sens : COSTA, « Les administrateurs de biens et les syndics de copropriété et les secrets de leurs clients », *Administrer* mai 1980, p. 2 ; J. LAFOND, « Les documents ou renseignements pouvant être réclamés aux syndics de copropriété », *Administrer* nov, 1988, 48.

¹²³⁹ Il avait été proposé, mais non finalement retenu, de supprimer la référence au syndic professionnel dans le projet afin d'étendre l'obligation aux huissiers, les géomètres-experts, et architectes qui peuvent exercer les fonctions de syndic : V° en ce sens, amendement n° CE 551, présenté par M. GOLDBERG, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1499/CIION-ECO/CE551.asp> ; En ce sens les administrateurs provisoires devraient être exonérés de cette obligation. Les syndics bénévoles en sont explicitement exonérés.

¹²⁴⁰ V° sur ce sujet : N. BROCARD, « Syndics, êtes-vous « RGPD compatibles ? », *IRC* mai 2018, p. 5 et s.

Le texte ne précise pas non plus le contenu de l'extranet et les documents qui doivent être mis à disposition des copropriétaires et du conseil syndical mais il devrait au moins permettre d'accéder à l'ensemble des documents visés par l'article 33 du décret de 1967. L'amendement ayant introduit la mesure exposait un accès aux documents relatifs à l'immeuble et à son fonctionnement et aux pièces comptables avec *a minima* la mise à disposition du règlement de copropriété, l'état descriptif de division, le carnet d'entretien, le contrat de syndic, les contrats d'assurance et le budget prévisionnel¹²⁴¹.

Dans tous les cas, l'assemblée générale peut dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé. Le syndic devra alors proposer une décote des honoraires forfaitaires¹²⁴². À l'heure du tout numérique une telle décote ne pourrait être élevée dans la mesure où la plupart des syndics numérisent déjà l'ensemble des documents qu'ils possèdent et que leur mise en ligne, via un logiciel professionnel, est une opération qui ne prend qu'un instant. Par conséquent la diminution des honoraires si l'assemblée décide de ne pas opter pour cet accès devrait, légitimement, être mineure. Notons que la diminution du prix du contrat en cas de non mise à disposition de cet espace numérique n'est dans son principe pas apparue anormale dans la mesure où la réintégration d'une telle prestation doit pouvoir donner lieu à augmentation du forfait selon le Conseil d'Etat¹²⁴³.

352. L'obligation de proposer l'externalisation des archives. - Le syndic a, aux termes de l'article 18 de la loi de 1965, l'obligation de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat.

¹²⁴¹ Amendement n°47 présenté par M. TETARD, Mme LOUWAGIE, M. TARDY, M. ABOUD et M. FASQUELLE, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/47.asp> ; Le projet de la loi ELAN tel que retenu par le Sénat propose de définir les éléments devant être contenu par l'extranet par décret (art. 59 bis B), <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>.

¹²⁴² L'amendement ayant introduit la décote visait le coût de la prestation et donc la faculté pour l'assemblée générale de s'en dispenser. V° sous-amendement n° 1365 présenté par M. GOLDBERG à l'amendement n°47 de M. TETARD, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/1365.asp> ; C'était tout de même oublier que le syndic obligé, en principe, de faire cette proposition, prendra un abonnement auprès d'un prestataire de service ou mettra à disposition des serveurs informatiques pour s'acquitter de son obligation. Par conséquent qu'un syndicat souhaite se dispenser de cet accès ne changera pas le coût global qui pèse sur le prestataire ainsi obligé.

¹²⁴³ CE, 5 oct. 2016, req. n° 390465 : *précit.*

353. L'imputation du forfait annuel du syndic en cas d'externalisation. -

L'externalisation des archives votée en cours de mandat impute le forfait du syndic¹²⁴⁴ d'un montant fixé contractuellement, d'après le contrat fixé par décret, bien que la loi de 1965 précise uniquement que l'externalisation ne doit pas donner lieu à une rémunération complémentaire au profit du syndic. Sur ce point le décret paraît donc *contra-legem* d'une part, et peu opportun d'autre part. En effet, l'externalisation peut représenter un travail supplémentaire pour le syndic. Si l'assemblée décide une telle délégation de fonction, le syndic devra alors transmettre systématiquement les documents. Le syndic devra également pour obtenir les pièces dont il a besoin faire des demandes au prestataire extérieur, ce qui prend également du temps, à moins de les conserver en double, ce qui ne changera donc rien à sa charge de travail. Il ne semble donc pas que les missions du syndic soient réduites par l'externalisation de la gestion des archives. Tout au plus une telle action lui permettra de ne pas mettre à disposition des locaux pour la conservation des archives, et encore, il serait peu prudent pour le syndic de ne pas conserver en parallèle les archives du syndicat puisque sa responsabilité personnelle peut-être engagé à tout moment. En conséquence l'externalisation des archives ne devrait pas imputer le forfait du syndic qui conservera les mêmes contraintes et auxquelles s'en ajouteront de nouvelles et il aura toujours à sa charge la gestion des archives, seul le stockage lui étant retiré, ce qui est différent. Nous proposons en ce sens la suppression de la décote prévue à l'article 18.

354. Proposition de réforme de l'alinéa 6 de l'article 18 I de la loi de 1965. -

« (...) le syndic est chargé : (...) de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat de copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic, *ni imputer sa rémunération forfaitaire.* »

¹²⁴⁴ La formule retenue dans le contrat de syndic est la suivante : « Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) ».

La formulation du contrat de syndic devrait en conséquence être ainsi modifiée :
« Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes *n'est pas imputée*. »

355. La conséquence du changement de syndic sur l'externalisation. - Si les archives du syndicat sont externalisées et que le syndic change, faut-il que l'assemblée générale confirme l'externalisation ? Une telle position pourrait être logique puisqu'il s'agit d'une délégation des fonctions du syndic et que le mandat est conclu *intuitu personae*. Les conditions d'exercice des fonctions décidées pour un autre ne devrait pas pouvoir s'appliquer pour le nouveau prestataire. Néanmoins l'externalisation des archives peut être analysée comme la protection du syndicat. La détention des archives par un tiers permet, en cas de changement de syndic, de ne pas en risquer la perte et d'assurer la continuité de l'exercice des fonctions sans délai. Ainsi, si le syndic est toujours tenu de transmettre les archives, aux termes des articles 18-2 de la loi de 1965¹²⁴⁵ et 33-2 du décret de 1967¹²⁴⁶, lorsque l'assemblée générale l'aura décidé, le changement de nom auprès du prestataire suffira à libérer le syndic de son obligation. Au contraire, lorsque l'externalisation a été effectuée par le syndic sans autorisation préalable de l'assemblée générale¹²⁴⁷ le syndic devra récupérer les archives auprès du prestataire afin de les transmettre directement au nouveau syndic¹²⁴⁸ dans les délais légaux, à charge pour lui de s'acquitter des frais liés à l'expédition et à la rupture du contrat.

¹²⁴⁵ « En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat de copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic. ».

¹²⁴⁶ « L'obligation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa. ».

¹²⁴⁷ En principe l'externalisation des archives n'est possible qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale. Toutefois en pratique il est possible de constater que plusieurs syndics, en particulier de grands groupes, délègue, à leurs frais et de leur propre initiative la conservation des archives.

¹²⁴⁸ Civ. 3^e, 1 mars 2011, n^o 10-30.286 : *AJDI* 2011, p. 628, obs. P. CAPOULADE.

356. L'obligation de transmettre les archives (et les fonds) en cas de changement de syndic. - L'article 18-2 de la loi de 1965 énonce l'obligation qui pèse sur l'ancien syndic de copropriété : « en cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat de copropriétaires a fait le choix de confier ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic. » Dans cette hypothèse, le syndic ne dispose d'aucun pouvoir, son mandat ayant pris fin. Il ne représente plus le syndicat et n'est plus lié à lui contractuellement. Cette obligation pèse même sur un syndic de fait¹²⁴⁹ ou à un syndic nommé irrégulièrement¹²⁵⁰ et plus généralement sur tous les tiers détenteur de documents appartenant au syndicat.

Pour s'acquitter valablement de son obligation, l'ancien syndic devra remettre la totalité des fonds immédiatement disponible du syndicat dans le délai d'un mois à compter de la fin de son mandat ainsi que la situation de trésorerie. Le reste des pièces et fonds après apurement des comptes, et l'état de ces comptes devra être remis au plus tard dans un délai de deux mois après l'expiration du premier délai, soit trois mois après la cessation de ses fonctions¹²⁵¹.

Son obligation implique de remettre les archives, qui sont portables¹²⁵², de manière spontanée¹²⁵³. Peu importe, le cas échéant, que le contrat d'archivage ait été conclu, avec ou sans l'autorisation de l'assemblée générale. L'obligation de transmission incombe à l'ancien syndic¹²⁵⁴ et le nouveau syndic n'a pas à quérir les archives auprès du prestataire.

¹²⁴⁹ Civ. 3^e, 7 mai 2003, n° 00-22326 : *Bull. civ.*, III, n° 101 ; *Gaz. Pal.* 2004, 1, p. 129, note J.-M. GELINET ; *Loyers et copr.* 2003, comm. 168, obs. G. VIGNERON.

¹²⁵⁰ CA Paris, 19^e ch., 4 juil. 1995 : *RDI* 1995, p. 789, obs. Cl. GIVERDON.

¹²⁵¹ En pratique l'ensemble des archives et fonds sont souvent remis en même temps.

¹²⁵² Civ. 3^e, 03 nov. 2011, n° 10-21.009 : *Bull. civ.*, III, n° 180 : *AJDI* 2012, p. 522, obs. D. TOMASIN ; CA Paris, 18 janv. 2006 : *AJDI* 2006. 745, obs. P. CAPOULADE ; CA Paris, 20 décembre 2017, n° 17/12240 : *AJDI* 2018, p. 208 ; La coutume est pourtant contraire à cette règle, le nouveau syndic allant quérir les archives chez l'ancien syndic.

¹²⁵³ Civ. 3^e, 14 sept. 2005, n° 04-13.724 : *AJDI* 2007, p. 42, obs. P. CAPOULADE. Le caractère spontané implique que l'ancien syndic s'exécute sans même que le nouveau syndic ne l'y invite.

¹²⁵⁴ Civ. 3^e, 6 juill. 2017, n° 16-16.849 : *précit.* ; Civ. 3^e, 5 oct. 2004, n° 03-14.138 : *Bull. civ.* III n° 162 ; *Loyers et copr.* 2004, comm. 213.

Il appartient également à l'ancien syndic de démontrer qu'il s'est acquitté de son obligation et qu'il a remis l'ensemble des pièces du syndicat de copropriétaires¹²⁵⁵, conformément à l'article 33-1 du décret de 1967 qui lui impose de dresser un bordereau récapitulatif des pièces transmises. Dans la pratique ces bordereaux sont cependant souvent insuffisants, ne décrivant que les pièces principales ainsi que des ensembles de documents tels que « correspondance » ou bien encore « comptabilité ». Une telle formulation est assurément insuffisante. Pour éviter l'écueil d'un bordereau lacunaire, le syndic devrait chaque année dresser un bordereau complet et exhaustif des pièces archivées afin de pouvoir dire précisément ce qui est remis le cas échéant. À charge également pour le syndic qui les reçoit de vérifier le contenu afin de ne pas décharger l'ancien syndic de son obligation non exécutée parfaitement. En ce sens, la réception des archives permet de caractériser l'exercice d'un pouvoir.

L'ancien syndic ne dispose d'aucun droit de rétention des archives du syndicat¹²⁵⁶. Si l'ancien syndic conservait des pièces et refusait d'en transmettre, le nouveau syndic, ou le président du conseil syndical¹²⁵⁷, ou l'administrateur provisoire¹²⁵⁸, pourrait l'assigner afin de faire ordonner sous astreinte la remise des pièces et fonds ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts¹²⁵⁹. Il pourra exercer cette action non seulement contre le dernier syndic en date,

¹²⁵⁵ Civ. 3^e, 29 mars 2011, n° 10-14.159 : *Loyers et copr.* 2011, comm. 190 ; Civ. 3^e, 31 oct. 2012, n° 11-10.590 : *Bull. civ.* III n° 158 ; *D.* 9 nov. 2012, obs. Y ROUQUET ; CA Paris, 14^e ch. A, 24 janv. 2007, n° 06/14509.

¹²⁵⁶ CA Paris, 14^e Ch. B, 13 nov. 1998 : *RDI* 1999, p. 304, comm. P. CAPOULADE ; CA Paris, 14^e ch. A, 31 janv. 2007, RG 06/14989 : *AJDI* 2007, p. 486 ; CA Paris, 14^e ch., B, 19 oct. 2007, RG 07/06108 : *AJDI* 2008, p. 683, obs. P. CAPOULADE.

¹²⁵⁷ Le pouvoir ainsi conféré au président du conseil syndical nous semble résulter d'une erreur. En effet ce pouvoir ne devrait lui être conféré qu'en l'absence de syndic désigné. Et encore ce pouvoir semble contraire à la jurisprudence constate selon laquelle le conseil syndical ne représente pas le syndicat de copropriétaires.

¹²⁵⁸ Civ. 3^e, 10 juill. 2007, n° 06-16.701 : *AJDI* 2008, p. 489, obs. P. CAPOULADE : L'administrateur provisoire ne peut d'ailleurs donner mission à l'ancien syndic d'assurer la conservation des documents et des fonds, ainsi que leur gestion ; Nous avons cependant pu constater dans la pratique que certains administrateurs provisoires ne souhaitaient pas détenir les archives du syndicat.

¹²⁵⁹ Art. 18-2, loi de 1965 ; Un syndic a ainsi pu être condamné à plusieurs dizaines de milliers d'euros d'astreinte pour avoir tardé à remettre des archives : CA Paris, 14 févr. 2008, n° 07/03782 ; V° également pour une astreinte fixée à 200 euros par jour : CA Metz ch. des urgences, 20 mars 2018, n° 18/00087 ; V° enfin pour la condamnation à plusieurs milliers d'euros de dommages-intérêts pour le retard dans la transmission des archives : CA Paris, 20 déc. 2017, Pôle 1 ch. 3, n° 17/12240 : *précit.*

mais également contre tout syndic ayant administré le syndicat¹²⁶⁰ et pouvant détenir des documents qui lui sont relatifs, d'où l'intérêt pour l'ancien syndic de conserver des copies.

L'ancien syndic n'a cependant pas l'obligation de transmettre des documents qu'il n'a jamais détenus, parce qu'ils ne lui ont pas été transmis¹²⁶¹ ou bien parce qu'il ne les a pas conservés. Sa responsabilité pourra par contre être engagée. Dans ce cas il semble cependant qu'un renversement de la preuve pèse sur le syndicat. Il lui appartient de démontrer que l'ancien syndic disposait des documents. Néanmoins, la jurisprudence a pu préciser que l'ancien syndic devait expliquer de façon crédible pourquoi il ne détenait pas les documents¹²⁶². Il a été ainsi relevé que pèserait une obligation de résultat sur le syndic de détenir et transmettre les documents qui émanent du syndicat, et une obligation de moyen pour les documents qui émanent de tiers¹²⁶³.

B. Les missions particulières connexes à la gestion des archives

357. L'obligation de tenir un Carnet d'entretien. - La tenue d'un carnet d'entretien est une obligation introduite par la loi SRU et figure aujourd'hui à l'article 18 de la loi de 1965. Ce document doit permettre un meilleur suivi¹²⁶⁴ des interventions relatives à la

¹²⁶⁰ En ce sens : CA Paris 14^e ch. B, 27 févr. 2009, RG 08/15815 : *AJDI* 2009, p. 802.

¹²⁶¹ Civ. 3^e, 4 juin 2009, n° 08-15.737 : *Bull. civ. III* n° 132 ; *D.* 2009, 1612, obs. Y. ROUQUET ; *D.* 2010, Pan. 112, spéc. 120, obs. P. CAPOULADE ; V° S. BEN MANSOUR, « La remise par l'ancien syndic des archives du syndicat : regard critique sur la jurisprudence », *AJDI* 2017, p. 833.

¹²⁶² CA Paris 14^e ch. A, 9 janv. 2008, RG 07/13234 : *JurisData* n° 2008-352716 ; *Loyers et copr.* 2008, comm. 94 ; V° aussi en ce sens Civ. 3^e, 8 juin 2017, n° 16-16.387.

¹²⁶³ En ce sens : P. CAPOULADE, Cl. GIVERDON et Fr. GIVORD, *La copropriété*, Dalloz action, 2012, n° 1006 ; V° Civ. 3^e, 10 oct. 1990, n° 88-18.554 : *Bull. civ. III* n° 181 ; *AJDI* 1991, p. 753, obs. B RB ; V° également CA Paris pôle 1, ch. 3, 17 janv. 2018, n° 17/07647.

¹²⁶⁴ Le document semble cependant être plus utile à l'information des futurs acquéreurs qu'au syndicat de copropriétaires. V° en ce sens : Cl. GIVERDON, « Le décret du 30 mai 2011 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble, un texte inutile », *Loyers et copr.* sept. 2011, p. 5 ; L'introduction de cette mesure résulte de l'inscription d'un article additionnel suite au rapport fait au nom de la commission de la production des échanges sur le projet de loi afin de « permettre à la fois un meilleur suivi et une plus grande transparence dans la gestion. L'opportunité des travaux à réaliser pourra être mieux érigée et l'entretien courant de l'immeuble devrait en être facilité ; des oublis et des négligences pourront ainsi être évités » : P. RIMBERT, « Rapport fait au nom de la commission de la production des échanges sur le projet de loi, n° 2229 », enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 mars 2000, tome I, discussion générale, examen des articles, mis en distribution 7 mars 2000.

conservation de l'immeuble puisqu'il doit contenir, outre les informations relatives à « l'identité » du syndicat (adresse, syndic), les références des contrats d'assurances, y compris des assurances dommages-ouvrages, l'année de réalisation des travaux importants, la référence des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs et leur date d'échéance, la liste des travaux mentionnés au diagnostic technique global et l'échéancier du programme pluriannuel que l'assemblée générale aurait pu décider¹²⁶⁵.

Le contenu du carnet d'entretien peut être élargi¹²⁶⁶, et par conséquent l'obligation qui pèse sur le syndic peut-être renforcée, sur décision de l'assemblée générale qui pourra, par exemple, demander à ce que les procédures judiciaires en cours figurent dans le carnet d'entretien¹²⁶⁷.

Ce document fait partie des archives et réalise la synthèse d'une partie d'entre elles. Le syndic n'a ici aucun pouvoir. Il ne représente pas le syndicat dans l'exécution de cette fonction. Il s'acquitte d'une obligation, accessoire à son mandat principal résultant de l'obligation générale de tenue des archives, et relevant de la gestion courante¹²⁶⁸. L'obligation de remettre au copropriétaire, qui le demande, copie de ce document relève également de son obligation générale de transmission des archives. Le futur carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement, proposé par l'article 55 *ter* de la loi ELAN, emporteront les mêmes qualifications¹²⁶⁹, puisque l'obligation sera de

¹²⁶⁵ V° décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

¹²⁶⁶ Art. 5, d. du 30 mai 2001.

¹²⁶⁷ Certains auteurs ont pensé que ce contenu facultatif serait limité aux informations relatives à la construction et aux études techniques réalisées (en ce sens J. LAPORTE, « Les nouvelles obligations du syndic », *AJDI* 2004, p. 431) mais rien dans le texte ne le limite ainsi.

¹²⁶⁸ En ce sens, déjà avant le contrat-type : Rep. min. n° 72-799 : *JOAN Q*, 8 avr. 2002, p. 1922.

¹²⁶⁹ Art. 55 *ter*, III, 2°, loi ELAN : Le carnet est établi et mis à jour « Pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmet les informations relatives aux parties communes. » ; Cet article résulte d'un amendement au projet initial : Amendement n° CE2194, présenté par M. NOGAL, Mme MEYNIER-MILLET, Mme de LAVERGNE, M. DAMIEN ADAM, M. ANATO, Mme BEAUDOUIN-HUBIERE, M. BESSON-MOREAU, Mme BESSOT BALLOT, Mme BLANC, M. BLEIN, M. BOTHOREL, Mme BRUNET, M. CAZENOVE, M. CELLIER, Mme CROUZET, M. DANIEL, M. DELPON, M. DÉMOULIN, Mme DO, Mme HAMMERER, Mme HENNION, M. HUPPÉ, M. KASBARIAN, Mme LE MEUR, Mme LEBEC, M. LECLABART, M. LESCURE, Mme LIMON, M. MARTIN, Mme MELCHIOR, Mme O'PETIT, Mme PETEL, M. POTTERIE, M. SEMPASTOUS, M. SOMMER, Mme TIEGNA, M. FERRAND et les membres du groupe La république en marche, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/amendements/0846/CIION-ECO/CE2194.asp>.

transmettre le carnet d'entretien de l'immeuble afin que le propriétaire tienne le carnet du logement à jour¹²⁷⁰.

358. L'obligation de tenir la fiche synthétique. - L'obligation de tenir une fiche synthétique¹²⁷¹ résulte de la loi ALUR et a été introduite à l'article 8-2 de la loi de 1965. Son contenu a ensuite été précisé par décret¹²⁷². Le syndic doit y mentionner l'identité du syndicat. Il doit également s'identifier et préciser l'organisation juridique du syndicat, ses caractéristiques techniques, ses éléments d'équipements et ses caractéristiques financières. La tenue de cette fiche, comme la tenue du carnet d'entretien, ne résulte pas de l'exercice d'un pouvoir, le syndic n'ayant pas de pouvoir d'initiative et ne représentant pas le syndicat dans l'accomplissement de cette fonction. Il s'agit également d'une obligation contractuelle résultant du contrat d'entreprise accessoire à son mandat de tenir et gérer les archives du syndicat. Le syndic, dans le cadre de sa gestion courante, a ainsi l'obligation de la tenir mais également de la transmettre à tout copropriétaire souhaitant l'obtenir¹²⁷³. Il devra également la transmettre dans le cadre de la cession d'un lot¹²⁷⁴ et en ce cas il faut relever l'exercice d'un pouvoir de représentation assurant l'opposabilité d'une situation aux tiers acquéreurs.

La fiche synthétique doit être mise à jour, annuellement, dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés. En réalité, le syndic n'a pas à tenir de fiche synthétique distincte de celle réalisée par le registre des copropriétés. En actualisation le registre, le syndic tient à jour la fiche. Les deux sont identiques¹²⁷⁵ et l'obligation de tenir la fiche synthétique pourrait donc tout à fait être supprimée en tant que telle puisque son établissement résulte de la tenue du registre national des copropriétés.

¹²⁷⁰ Il faut ici noter la finalité sociale, encore une fois, assigné au droit de propriété puisque le carnet numérique doit permettre, aux termes de l'article proposé, de « connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale. »

¹²⁷¹ Pour une étude sur la fiche synthétique : Ch. COUTANT-LAPALUS, « Quelques précisions sur la fiche synthétique de la copropriété », *Loyers et copr.* avril 2017, p. 3 et s.

¹²⁷² Décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016.

¹²⁷³ Art. 8-2, L. 10 juill. 1965 ; V° C. CHAZELLE, « L'information des copropriétaires », actes du colloque « Le nouveau visage de la copropriété », *IRC* mai 2017, n° 628, p. 29 et s.

¹²⁷⁴ CCH : L.721-2 1° a.

¹²⁷⁵ L'art. 3 du décret du 21 déc. 2016 le constate ; V° B. WERLE-DETROYE, « Fiche synthétique : Après l'immatriculation, un pas de plus vers le big data ? », *IRC*, oct. 2017, n° 632, p. 21 et s.

359. Conclusion de la section. - La gestion des archives comme la tenue de la comptabilité consiste en une obligation résultant d'un contrat d'entreprise accessoire au mandat. Le syndic détient les documents compte tenu de sa position de représentant du syndicat. La conservation et la gestion n'entraînent cependant pas de représentation, pas davantage que la tenue scripturale de la comptabilité. D'ailleurs la faculté de sous-traiter cette mission est révélatrice de cette qualification¹²⁷⁶. En effet si le mandat est conclu *intuitu personae* et supporterait difficilement la délégation des pouvoirs, celle de la gestion des archives ou de la tenue de la comptabilité ne poserait pas de difficulté puisque le syndic continuerait d'assumer la responsabilité résultant de ses obligations.

Section II. Les devoirs du syndic

360. Les syndics, comme tout mandataire, sont titulaires de devoirs et parmi ceux-là se trouvent le devoir général de conseil¹²⁷⁷ et d'information (I). Il résulte également du mandat certains devoirs moraux dont quelques décisions de justice ont pu faire application au syndic mais dont une application plus large pourrait être envisagée (II).

I. Les devoirs contractuels du syndic

361. Le syndic est débiteur, en qualité de mandataire¹²⁷⁸, d'un devoir général de conseil et d'information (A) mais aussi d'un devoir d'efficacité (B) à l'égard du syndicat de copropriétaires.

¹²⁷⁶ En ce sens, Ph. LE TOURNEAU (ss. la direction de), *Droit de la responsabilité et des contrats*, Dalloz action, 2014, n° 3938.

¹²⁷⁷ Sur le devoir de conseil du mandataire v° A. GILSON-MAES, *Mandat et responsabilité*, thèse, LGDJ, 2016, spéc. p. 134 et s. ; V° également Ph. PETEL, *Les obligations du mandataire*, Litec, 1988.

¹²⁷⁸ Le gérant du syndicat est en droit canadien assujéti aux mêmes devoirs. En ce sens, V° Ch. GAGNON, *précit.*, p. 541 et s.

A. Le devoir de conseil et d'information

362. Principe. - L'obligation du syndic d'information et de conseil¹²⁷⁹ a pour but, à la fois de permettre au conseil syndical d'assister le syndic dans l'exercice de ses fonctions mais également de contrôler son activité. Il résulte en général du contrat de mandat, et de la confiance nécessaire qui réside en celui-ci¹²⁸⁰, et pèse ainsi sur un ensemble de mandataires, dont l'agent immobilier¹²⁸¹. Il résulte en particulier de son rôle de représentant du syndicat. De ses fonctions naissent les devoirs de conseil et d'information des autres organes du syndicat afin de leur permettre de rendre des avis et prendre des décisions éclairées. Le rôle du syndic, dans l'exercice de ses fonctions, n'est donc pas de s'opposer à un projet. Il n'en a pas le pouvoir. En revanche il doit conseiller et même mettre en garde, « éveiller le doute » selon la formule de Messieurs P. CAPOULADE et Ch. ATIAS¹²⁸² ou « attirer l'attention » selon une formule de la Cour de cassation¹²⁸³. Le syndic prendra donc soin de le faire par écrit afin de justifier de l'acquittement de son devoir et lorsque les questions et les problèmes posés au syndicat dépassent sa compétence il aura tout intérêt à convoquer un professionnel de la matière, par exemple l'avocat ou l'architecte du syndicat, afin que les copropriétaires puissent l'interroger¹²⁸⁴.

363. Exemple d'information ponctuelle obligatoire relative aux impayés et aux comptes bancaires. - Pour l'information du conseil syndical, selon les dispositions de l'article 61-4 décret de 1967 et de l'article 18 II, le syndic adresse sans délai à chacun de ses

¹²⁷⁹ V° sur la question : ARNAUD, « Le devoir de conseil du syndic de copropriété », *JCP N* 1977. I. 445 ; M.-H. MALLEVILLE, « La responsabilité des intermédiaires professionnels au titre du devoir de conseil », *JCP* 2000. I. 222 ; V° pour des illustrations de devoir de conseil de divers professionnels : J. MESTRE, « L'heure est décidément au devoir de conseil », *RTD Civ.* 1996, p. 384.

¹²⁸⁰ V° R. LAHER, « Mandat et confiance », *RTD civ.* 2017, p. 541.

¹²⁸¹ Sur le devoir d'information de l'agent immobilier : L. MAUPAS, « Le devoir d'information de l'agent immobilier », *LPA*, 18 oct. 2007, p. 4 ; P. PILLET, « L'obligation d'information et de conseil de l'agent immobilier à l'égard de l'acquéreur », *AJDI*, 2008, p. 263 (I) et 366 (II).

¹²⁸² P. CAPOULADE et Ch. ATIAS, *D.* 2006, 2764 ; Pour des illustrations concernant d'autres professionnels : Civ. 1^{re} 11 janv. 2017, n° 15-22.776 : *D. Act.* 5 janv. 2017, obs. N. KILGUS ; Civ. 1^{re} 3 avr. 2007, n° 06-13.304 : *Bull. civ.* I, n° 143 (pour un notaire) ; Civ. 1^{re} 4 fév. 2015, n° 14-10.841 (pour un avocat) ; Civ. 1^{re}, 15 juill. 1999, n° 97-18.984 : *Bull. civ.* I, n° 231 ; *RDI* 2000. 81, obs. D. TOMASIN (pour un agent immobilier).

¹²⁸³ Civ. 1^{re}, 12 juill. 2007, n° 06-17.97 : *Bull. civ.* I, n° 266 ; *D.* 2007, AJ 2234, obs. X. DELPECH.

¹²⁸⁴ V° en ce sens CA Paris, 23 mai 1997, 23^e ch. B : *D.* 1997, p. 330, obs. Ch. ATIAS.

membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable ainsi qu'une copie des relevés périodiques des comptes. Cette information a en partie pour but au conseil d'exercer un contrôle mais a également pour objectif de permettre au conseil syndical d'informer les copropriétaires et d'envisager l'ordre du jour en fonction de la situation comptable de la copropriété. Elle doit permettre au conseil syndical d'envisager l'année à venir en fonction des capacités financières du syndicat et en cela cette information participe au devoir du syndic. À notre sens cette information devrait être accompagnée d'une note explicative de la situation lorsque celle-ci s'avère dégradée afin d'en indiquer les causes, de préciser les actions déjà engagées pour y remédier et d'envisager les solutions possibles et les échéances de celles-ci afin d'éviter qu'elle ne se dégrade davantage.

364. Illustration du devoir de conseil pesant sur le syndic. - Le devoir de conseil du syndic trouve de nombreuses applications comme par exemple la concordance d'une activité projetée aux stipulations du règlement de copropriété¹²⁸⁵. Son devoir de conseil l'engagera également à prévenir l'assemblée des risques financiers à engager des travaux importants alors que la trésorerie du syndicat est exsangue¹²⁸⁶. Il devra également conseiller utilement l'assemblée sur la nécessité d'engager une action judiciaire rapidement afin de ne pas être privé d'une chance d'obtenir réparation¹²⁸⁷ ou sur les assurances nécessaires en vue de travaux¹²⁸⁸. Il devra encore préciser le risque encouru de ne pas s'acquitter de factures¹²⁸⁹, ou bien demander toutes précisions utiles à un fournisseur afin d'éclairer la proposition qu'il porte à la connaissance de l'assemblée générale¹²⁹⁰. La portée du devoir de conseil est donc très large et doit mettre en œuvre les compétences et savoirs du syndic dans l'intérêt du syndicat.

¹²⁸⁵ Civ. 3e, 17 janv. 2006, n° 04-20.414.

¹²⁸⁶ CA Paris, 23^e ch. B, 16 oct. 1992 : *D.* 1994, p. 207, obs. J.-R. BOUYEURE.

¹²⁸⁷ CA Paris, 23^e ch. B, 25 sept. 2008, n° 06/07559 : *AJDI* 2009, p. 134.

¹²⁸⁸ CA Paris, 23^e ch. A 25 juin 2003 n° 2001/16945.

¹²⁸⁹ CA Paris, 23^e ch. B, 06 janv. 2005, n° 04/06742 : *AJDI* 2005, p. 313.

¹²⁹⁰ Civ. 1^{re}, 16 juin 1998, n° 96-14.703 : *RDI* 1998, p. 688, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

B. Le devoir d'efficacité

365. Le syndic a le devoir d'être efficace. Ce devoir résulte de la nature même de ses fonctions, de son caractère professionnel le cas échéant, ainsi que des obligations de compétences qui pèsent sur lui. Ce devoir est également le corollaire du devoir de conseil mais doit être distingué de celui-ci. Car, si le devoir de conseil s'apparente à la nécessité d'attirer l'attention sur les risques ou les avantages d'une situation, le devoir d'efficacité s'apparente à la pertinence d'une action menée. Le syndic doit résoudre le problème rencontré. Ce devoir d'efficacité¹²⁹¹ a été reconnu par la jurisprudence pour des gestionnaires de portefeuille¹²⁹², pour les notaires¹²⁹³ ou pour un intermédiaire qui prête son concours à la rédaction d'un acte¹²⁹⁴ qui non seulement doivent prodiguer le bon conseil mais doivent également s'assurer de l'efficacité des actes qu'ils proposent. Il est tout à fait envisageable de transposer ce devoir au syndic, par exemple dans l'efficacité de la rédaction des questions et des décisions de l'assemblée générale. Il est également possible, qu'au-delà de l'efficacité de la rédaction des actes, ce devoir puisse trouver des applications dans le choix des travaux à mener pour résoudre un trouble de la manière la plus rapide et la plus définitive possible ce qui peut mener le syndic sur un véritable chemin de croix tant, comme le remarquait Monsieur le Professeur ATIAS, « le nombre considérable des règles à respecter pour parvenir à l'adoption d'une décision majoritaire incontestable ferait attendre des distinctions. De la méconnaissance d'une exigence relative à la constitution de l'assemblée générale, à l'obtention d'une majorité insuffisante ou à l'abus de majorité, la distance paraît considérable »¹²⁹⁵. Et cette difficulté à se conformer aux devoirs contractuels de conseil, d'information et

¹²⁹¹ V° sur le devoir d'efficacité des professionnels : Ph. LE TOURNEAU (ss. la direction de), *Droit de la responsabilité et des contrats*, Dalloz action, 2014, n° 3725 et s.

¹²⁹² Civ. 1^{re}, 17 janv. 1995, n° 92-21.193 : *Bull. civ. I*, n° 29 ; *RDI* 1995, p. 347, obs. D. TOMASIN.

¹²⁹³ Civ. 1^{re}, 21 févr. 1995, n° 93-10.058 : *Bull. civ. I*, n° 95 ; *RDI* 1995, p. 761, obs. J.-C. GROSLIÈRE et C. SAINT-ALARY-HOUIN.

¹²⁹⁴ Civ. 1^{re}, 25 nov. 1997, n° 96-12.325 : *Bull. civ. I*, n° 321 ; *RDI*, 1999, p. 135, obs. D. TOMASIN ; *RTD Com.* 1998, p. 664, B. BOULOC ; CA Paris, 25^e ch. B, 25 fév. 2000 : *RDI* 2000, p. 218, obs. D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 14 janv. 2016, n° 14-26.474 : *Bull. civ. I*, n° 794 ; *AJDI* 2016, p. 454, obs. F. COHET ; *AJDI* 2016, p. 529, obs. M. THIOYE ; Civ. 1^{re}, 14 oct. 2010, n° 09-13.840 : *Bull. civ. I*, n° 196 ; *Rev. Sociétés*, 2011, p. 233, obs. D. PORACCHIA ; CA Paris, 25^e Ch. B, 21 juin 1991 : *RDI* 1991, p. 492, obs. D. TOMASIN.

¹²⁹⁵ C. ATIAS, « Le piège de l'illégalité en copropriété immobilière », *D.* 2007, p. 1893.

d'efficacité n'est pas la seule puisque s'ajoutent à ceux-ci des devoirs moraux résultant de dispositions légales récemment renforcées.

II. Les devoirs moraux

366. Il n'y a dans la loi de 1965 aucune référence apparente à des devoirs moraux. La loi HOGUET de 1970 contenait cependant quelques dispositions permettant d'en déduire l'assujettissement du syndic professionnel¹²⁹⁶ et de manière générale le droit du mandat permettait d'établir certains devoirs comportementaux du syndic¹²⁹⁷. L'édiction d'un Code de déontologie¹²⁹⁸ en 2015 a achevé de convaincre de l'existence de ces devoirs qui ont été étendus et officialisés¹²⁹⁹. Cette déontologie peut être définie comme « l'ensemble des devoirs de comportement professionnel des personnes physiques ou morales dans leurs relations avec les usagers et les autres membres de leur profession et qui ont un intérêt pour la profession elle-même »¹³⁰⁰. Elle fait peser sur le syndic des devoirs importants à l'égard du syndicat, et en conséquence à l'égard de ses membres, qui sont explicitement définis par le nouveau Code de déontologie¹³⁰¹ : bonne foi, conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité, mais aussi transparence, confidentialité¹³⁰², défense des intérêts en présence¹³⁰³ et prudence¹³⁰⁴. Il ne s'agit plus alors de juger de la pertinence de ces conseils ou de l'efficacité

¹²⁹⁶ L'exigence de casier judiciaire vierge comme condition d'accès à la profession en est un exemple.

¹²⁹⁷ Par exemple, la maîtrise de soi devant des réclamations excessives : CA Versailles, 24 sept. 1992 : *Administrer* 1993. 38, note A. DUNES.

¹²⁹⁸ Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le Code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce

¹²⁹⁹ V° sur la généralisation de ces devoirs dans différentes branches du droit : H. AUBRU, « Réflexions sur l'évolution récente de la déontologie en droit des affaires », *D.* 2009, p. 2504.

¹³⁰⁰ J.-L. BERGEL, « Du concept de déontologie à sa consécration juridique », in *Droit et déontologies professionnelles*, Librairie de l'Université d'Aix-en-Provence, 1997, p. 9, spéc. p. 14.

¹³⁰¹ V° M. FEFERMAN et Y. PELOSI, « Déontologie, contrôle et discipline des professionnels de l'immobilier : de la loi de la jungle à la jungle des lois », *AJDI* 2015, p. 487.

¹³⁰² Ce devoir a particulièrement été renforcé par la loi du 28 janvier 2017 avec l'introduction de l'article 4-3, al. 1 à la loi HOGUET.

¹³⁰³ Ce qui sous-entend d'éviter les conflits d'intérêts potentiels. Sur la notion de conflit d'intérêt, notamment en tant que limite au pouvoir, v° J. VALIERGUE, thèse, *précit.*, Bordeaux, 2016.

¹³⁰⁴ Ce devoir n'est pas explicite dans le plan comptable applicable aux syndicats des copropriétaires. Néanmoins une référence au plan comptable général – art. L. 123-20 – néanmoins le syndic devra informer les copropriétaires des risques liés au recouvrement d'une créance sur un copropriétaire, dès lors qu'elle devient douteuse et établir l'évaluation de la dépréciation, art. 4 du décret du 14 mars 2005, ce qui est déjà, à notre sens, la mise en œuvre d'un devoir de prudence.

de son action mais de la manière dont le syndic s'acquitte de ses pouvoirs et obligations. Il ne doit pas seulement agir efficacement, il doit agir en conformité avec les attentes morales et comportementales qu'un mandant peut attendre de son représentant, ce qui constitue une autre forme de finalité à l'exercice de ses prérogatives et doit ainsi en permettre un contrôle renforcé.

367. Conclusion du chapitre. – Les fonctions du syndic sont limitées lorsqu'il ne peut exercer ses pouvoirs de sa propre initiative. Elles le sont également, comme nous venons de le voir, lorsque leur nature ne lui laisse aucune faculté d'initiative. Contrairement aux premières ces fonctions ne supposent aucune liberté dans leur réalisation et ne peuvent donc être qualifiée de pouvoirs mais simplement d'obligations. C'est le cas particulièrement de la gestion des archives ou de la tenue de la comptabilité. Ces obligations sont toutefois intimement liées aux pouvoirs que le syndic ou les autres titulaires de pouvoirs exercent et forment un ensemble cohérent en ce qu'elles sont le support de leur réalisation, tout comme les devoirs contractuels et moraux qui précisent la manière dont le syndic doit, de manière générale, agir.

368. Conclusion du titre. - L'exercice des fonctions du syndic, ainsi constaté, n'est pas toujours libre. Le syndic est parfois contraint dans sa pratique par la nécessité d'obtenir des autorisations ou avis préalables des autres organes du syndicat qui traduisent la finalité des fonctions. C'est le cas par exemple lorsqu'il doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale l'exercice de l'action en justice qu'il peut dans certains cas mettre en œuvre librement. C'est le cas lorsque l'assemblée lui délègue des pouvoirs nouveaux. Il s'agit toutefois bien de pouvoirs, dont seul le syndic est titulaire, mais dont l'exercice n'est pas libre. La levée de certaines limites, comme nous l'avons vu, permettraient toutefois une plus efficace représentation du syndicat.

Les fonctions peuvent également être contraintes dans leur nature même, le syndic n'étant alors plus que débiteur d'obligations accessoires à son mandat et supports de l'exercice de ses pouvoirs ou de ceux des autres organes du syndicat. C'est le cas de la tenue de la comptabilité ou encore de la gestion des archives.

Dans tous les cas, les pouvoirs et les obligations doivent être exercés conformément aux devoirs comportementaux attendus d'un mandataire. Le syndic doit donc conseil,

information et efficacité à son mandant. Ces devoirs sont particulièrement renforcés pour le professionnel qui devra s'acquitter de ses fonctions selon les devoirs « moraux » que lui imposent explicitement le Code de déontologie, c'est-à-dire avec bonne foi, loyauté, probité, etc.

Cette distinction, fondée sur la nature du contrat de mandat et le droit de représentation, permet d'illustrer la diversité et l'étendue des fonctions du syndic, à l'occasion desquelles il est toujours débiteur de devoirs qui répondent dans l'ensemble à la finalité assignée aux intérêts du syndicat.

CONCLUSION DE LA DEUXIÈME PARTIE

369. Le Syndic, titulaire de pouvoirs propres. - Le syndic est désigné par les copropriétaires afin d'exercer les pouvoirs du syndicat. Il est à ce titre titulaire d'un contrat de mandat et de pouvoirs délégués. Ces pouvoirs sont des droits finalisés à l'intérêt de ceux qui les délèguent. Si le droit subjectif se définit comme une prérogative juridique reconnue à son bénéficiaire dans son intérêt propre, dans les limites que le droit lui reconnaît, le pouvoir est au contraire confié à son titulaire dans un « intérêt au moins partiellement distinct du sien »¹³⁰⁵ pouvant induire des effets dans la sphère juridique d'autrui. En ce sens le syndic est titulaire d'un pouvoir et doit exercer les prérogatives juridiques qui lui sont confiées dans l'intérêt de celui pour qui il agit, c'est-à-dire dans l'intérêt commun des copropriétaires tel que défini par le règlement de copropriété et l'état descriptif de division. Ainsi les pouvoirs du syndic ne résultent pas de l'exercice direct des droits subjectifs d'autrui mais de l'exercice des pouvoirs délégués du syndicat qu'il a reçu par effet de la loi après l'abandon volontaire des copropriétaires d'une partie de leurs prérogatives sur leur patrimoine d'affectation. C'est pourquoi le syndic est limité par la finalité de ses fonctions, tant dans l'administration du syndicat que dans sa représentation vis-à-vis des tiers, intéressés ou non. C'est ce qui explique également que le syndic ne puisse lui-même se défaire globalement de ses pouvoirs. Il ne peut déléguer que de manière temporaire et spéciale certains d'entre eux avec l'autorisation préalable des copropriétaires réunis en assemblée générale. Ce qui revient à affirmer que le syndic exerce des prérogatives juridiques finalisées au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires entendu comme le groupement des copropriétaires. Ces pouvoirs peuvent être exercés ou nécessiter la réalisation d'une formalité préalable, tel que l'avis du conseil syndical ou la décision d'une assemblée générale, afin de pouvoir l'être. Certains pouvoirs devraient faire l'objet d'un renforcement afin de faciliter l'administration et la protection des intérêts propres du syndicat de copropriétaires.

¹³⁰⁵ E. GAILLARD, *précit.*, n° 75, p. 53

370. Le syndic, titulaire ponctuel de pouvoirs spéciaux. - Le syndic peut être titulaire de pouvoirs spécialement délégués suite à la décision de l'assemblée générale. Dans ce cas le syndic ne bénéficie pas d'un pouvoir propre mais d'un pouvoir spécialement délégué par l'assemblée générale. Ce sera le cas pour appeler des fonds ou pour engager des travaux d'amélioration. Ce sera également le cas lorsqu'il recevra toute délégation de l'assemblée générale pour exercer les pouvoirs de décision de cet organe qu'il peut ordinairement prendre à la majorité de l'article 24.

371. Le syndic, débiteur d'obligations accessoires. - Le syndic n'est pas uniquement titulaire de pouvoirs. Il est également débiteur d'obligations légales et contractuelles dont il doit s'acquitter. La nature des fonctions est alors différente. Il n'est plus titulaire d'un pouvoir d'initiative et il ne peut plus prendre de décisions unilatérales produisant des effets de droit sur autrui. Son rôle est limité à une fonction support de l'exercice des pouvoirs de l'ensemble des organes du syndicat. Ses fonctions sont cependant toujours finalisées à la réalisation de l'intérêt du syndicat, notamment par la prise en compte de devoirs.

372. Le syndic débiteur de devoirs. - Le syndic est enfin débiteur de devoirs envers le syndicat de copropriétaires. Ces devoirs, résultant de la nature même du contrat de mandat, peu important que le syndic exerce à titre professionnel ou non, l'obligent à la fois à délivrer un conseil pertinent et efficace mais aussi à respecter certaines règles de conduite s'apparentant à des devoirs moraux qui lui imposent une attitude à l'égard du syndicat et par suite à l'égard des membres qui le composent bien qu'ils ne soient pas liés à eux. Lorsqu'il exerce à titre professionnel, les devoirs moraux sont renforcés et surtout ont été rendus explicite par le Code de déontologie.

373. Contrairement à la présentation traditionnelle, les pouvoirs du syndic ne sont pas si réduits et contrairement à ce qui a pu être écrit son autonomie n'est pas inexistante. Bien au contraire le syndic est aujourd'hui l'organe qui concentre sans doute le plus de pouvoirs propres et qui peut engager le syndicat le plus aisément et le plus couramment, ce afin de poursuivre les intérêts du syndicat. L'assemblée générale détient toujours les pouvoirs d'engager le syndicat pour les actes les plus importants, à des majorités qui ont été

abaissées mais le plus souvent son pouvoir consiste à autoriser le syndic à exercer son propre pouvoir. Il n'est donc pas étonnant que la responsabilité du syndic de copropriété et les contrôles opérés de l'exercice de ses fonctions aient été considérablement accrus au cours de cette dernière décennie. L'analyse menée des fonctions du syndic doit justement permettre une plus grande rigueur dans ce contrôle, tant au cours qu'à l'issue de l'exercice des fonctions du syndic, ainsi que d'éclairer la nature de sa responsabilité et les risques qu'il encourt.

TROISIÈME PARTIE : LA RECHERCHE D'UN CONTRÔLE APPROPRIÉ DE L'EXERCICE DES FONCTIONS

374. Le syndicat de copropriétaires est un groupement, institué par la loi sur le fondement d'un contrat. Il est doté de la personnalité juridique dans le but de représenter l'intérêt commun des membres du groupement et de permettre son opposabilité ainsi que celle de leur patrimoine affecté. Son objet est la préservation de l'immeuble collectivement approprié. En cela il est à la fois une structure d'appropriation des biens et une structure fonctionnelle de gestion¹³⁰⁶ de la propriété commune.

375. La capacité patrimoniale du syndicat, la prise en compte imposée par le législateur d'intérêts tiers au groupement à travers la finalité du droit de propriété, l'existence de plusieurs organes décisionnaires, et les conditions d'accès à la fonction, troublent la qualification des fonctions du syndic. Pourtant, selon une étude rationnelle des fonctions qu'il exerce, le syndic peut être défini comme un représentant légal, titulaire de pouvoirs, d'obligations et de devoirs, au titre d'un contrat de mandat le liant au syndicat de copropriétaires lui permettant de réaliser l'objet du syndicat, de le représenter et d'agir dans son intérêt.

376. Cette démonstration que nous avons menée était essentielle puisque la nature de ses fonctions et le lien contractuel qui l'unit au syndicat doivent permettre de définir la responsabilité qui résulte de son activité. Or le contrôle qui peut être mené à l'occasion de l'exercice des fonctions emporte également à ce jour des difficultés selon les qualifications, données par la doctrine et par la Cour de cassation, desquelles résultent à la fois des différences de régime avec celui du mandataire, en général, et du dirigeant social, en particulier. Ainsi la détermination des fonctions du syndic de copropriété proposée par cette étude doit permettre l'examen approfondi de sa responsabilité à travers l'étude du contrôle institutionnel de l'exercice des fonctions

¹³⁰⁶ Sur la dualité structurelle et fonctionnelle du syndicat, V^o Fl. BAYARD-JAMMES, *précit.*

qui a fait l'objet d'un récent renforcement (TITRE 1) et, par suite, d'étudier un contrôle judiciaire *a posteriori* de l'exercice des fonctions aujourd'hui inadéquat (TITRE 2).

TITRE I. LE CONTRÔLE INSTITUTIONNEL DE L'EXERCICE DES FONCTIONS

377. Les organes du syndicat de copropriétaires, conseil syndical et assemblée générale, disposent de pouvoirs délégués du syndicat qui leur permettent notamment d'exercer un contrôle de l'exercice des fonctions du syndic. Ils exercent conjointement, mais à des moments distincts, cette fonction qui constitue une surveillance interne de l'exercice des fonctions (Chapitre I). Ce contrôle souligne le caractère accessoire de certaines fonctions qui peuvent être qualifié d'obligations support de l'exercice des pouvoirs des organes qui en sont titulaires et par suite de la protection de l'intérêt commun des copropriétaires par les contrôles qu'ils effectuent. Par ailleurs, le syndic est sujet à des contrôles d'organismes tiers qui constituent une surveillance externe au syndicat de copropriétaires (Chapitre II), dépassant le cadre classique du contrôle de l'exercice des fonctions du mandataire par son mandant. Le législateur assure ainsi la protection des intérêts communs des copropriétaires mais également la protection de la finalité sociale de leur droit de propriété par le contrôle de l'intérêt légitime qui peut seul être mis en œuvre par leur titulaire ou leur représentant.

Chapitre I. La protection de l'intérêt commun par la surveillance interne de l'exercice des fonctions

378. Le syndic en qualité de mandataire, doit rendre compte à son mandant, le syndicat de copropriétaires. Cette reddition des comptes peut cependant prendre des formes différentes puisque les organes du syndicat vont l'effectuer à des instants différents, soit au cours, soit au terme de cet exercice. En effet un contrôle continu est exercé par le conseil syndical (section I) et un contrôle ponctuel est mené par l'assemblée générale des copropriétaires (section II), ce qui permet de vérifier la conformité de l'exercice des fonctions à l'intérêt commun des membres du groupement.

Section I. Le contrôle continu de l'exercice des fonctions par le conseil syndical

379. Le conseil syndical a parfois été qualifié de « conseil de surveillance »¹³⁰⁷, par la doctrine¹³⁰⁸ ou la pratique et cette formule fut reprise dans l'arrêté ministériel publiant un modèle des registres des mandats¹³⁰⁹ sous celle de « conseil syndical ». Elle révèle sa mission de contrôle¹³¹⁰ de l'activité du syndic de copropriété, tant dans sa gestion quotidienne en général (I) que dans sa gestion comptable en particulier (II).

I. La surveillance par le conseil syndical de la gestion du syndicat

380. Le suivi de la gestion du syndic. - Le conseil syndical peut, à tout moment, prendre connaissance de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale, à l'administration de la

¹³⁰⁷ V° pour une établir une comparaison avec les pouvoirs de surveillance du conseil de surveillance d'une SA, sur le modèle duquel le conseil syndical a été pensé : J. VALIERGUE, thèse, *précit.*, p. 159 et s.

¹³⁰⁸ CABANAC, « Institution, rôle, pouvoir du conseil de surveillance », *AJPI* 1963, II, 329.

¹³⁰⁹ Arrêté du 15 septembre 1972.

¹³¹⁰ Cette mission ne serait pas modifiée si la mesure proposée par le GRECCO d'instituer un « conseil d'administration » était adoptée. Celui-ci exercerait, outre certaines prérogatives de l'assemblée générale, les missions traditionnelles de contrôle du conseil syndical (Art. 51 du projet).

copropriété, au titre de l'article 21 de la loi de 1965¹³¹¹. Ce pouvoir implique l'obligation corrélatrice pour le syndic de conserver et de présenter au conseil les originaux de ces documents¹³¹². L'obligation accessoire du syndic est le support de l'exercice du pouvoir du conseil. Ce pouvoir accordé au conseil syndical lui permettra de suivre « les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats »¹³¹³. Dans les copropriétés avec services le conseil syndical aura une mission renforcée de surveillance puisque, lorsqu'il ne sera pas directement investi par l'assemblée générale d'une mission de gestion courante de services spécifiques, il devra « donner son avis sur les projets de conventions (*nota : relatives aux services proposés*), en surveiller l'exécution et présenter un bilan chaque année à l'assemblée générale »¹³¹⁴. Plus généralement, le conseil syndical pourra suivre la gestion du syndic dans toutes ses fonctions, y compris celles relevant de ses pouvoirs propres, comme l'exécution de travaux d'entretien ou l'exercice d'une procédure judiciaire¹³¹⁵.

Malgré l'absence de précision sur le fonctionnement du conseil syndical, le Sénat n'a pas vu d'obstacle à introduire dans le projet de loi ELAN une disposition permettant au président du conseil syndical « En cas de manquement aux obligations contractuelles, légales, réglementaires ou déontologiques du syndic en place », d'assigner le syndic « pour le contraindre de s'exécuter ». L'engagement de la procédure judiciaire serait alors « décidé par une majorité des membres du conseil syndical et consigné dans un

¹³¹¹ Dans son esprit le contrôle est similaire à celui du conseil de surveillance de la gestion par le directoire dans les SA (V° Art. L. 225-68, al. 3 C. Com.).

¹³¹² En ce sens, P. CAPOULADE, *La copropriété, Dalloz action*, 9^e éd., p. 755, n° 342.13.

¹³¹³ Art. 26, d. 17 mars 1967.

¹³¹⁴ Art. 41-6, L. 1965 ; Il faut au sujet des « résidences-services » noter qu'outre le conseil syndical, selon les termes de l'article 41-7 de la loi de 1965, est institué un conseil des résidents, qualifié « d'instance consultative » ayant pour mission de relayer les « demandes et les propositions des résidents auprès des copropriétaires ». Ce conseil doit être réuni par le syndic avant la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires, l'ordre du jour doit lui être communiqué et un local doit être mis à sa disposition par le syndic (et non par le syndicat...). Les comptes rendus de l'assemblée générale doivent également lui être communiqués ainsi que toutes les informations relatives aux services fournis afin que le conseil émette un avis sur le « besoin de créer ou de supprimer un service ». Les réunions de ce conseil doivent enfin être consignées et communiquées « à toute personne intéressée préalablement à la signature d'un contrat de bail d'habitation ou à la cession d'un lot dans la résidence ». L'existence du conseil des résidents crée ainsi une obligation pour le syndic mais finalise surtout davantage le droit de propriété des membres du groupement et, par suite, les finalités induites du syndicat à la réalisation des intérêts des tiers, ce que certains souhaitent généraliser à tous les syndicats, V°, CLCV, *précit.*, p. 6.

¹³¹⁵ En ce sens, M.-C. RUFFET, « Le conseil syndical, Pouvoirs et limites », *IRC* 1983, p. 349.

procès-verbal. Les frais peuvent être avancés par le président du conseil syndical et remboursés par le syndicat des copropriétaires sur présentation de justificatifs. »¹³¹⁶. Une telle mesure renforcerait significativement les pouvoirs du conseil syndical dans sa fonction de surveillance mais ouvrirait un nouveau « nid à contentieux » qui obligerait le représentant du syndicat à se défendre contre le président du conseil syndical pour une inaction, même non préjudiciable. Au contraire l'action judiciaire ne pourrait pas être exercée en cas d'exécution fautive pour obtenir réparation du préjudice... Par ailleurs l'article proposé ne distingue pas si l'action est exercée au nom du syndicat ou à titre personnel. Le remboursement des frais avancés sur justificatifs ouvrira en outre un autre contentieux lorsque le syndicat n'aura pas les fonds pour payer, puisque non inscrits au budget, ou que les copropriétaires refuseront en assemblée générale de rembourser le président du conseil ce qui pourra se produire notamment s'il est débouté de ses prétentions. Sa responsabilité devrait également pouvoir être recherchée tant par le syndicat que par les copropriétaires. Ce type d'amendement est typiquement le genre de texte mal rédigé par des groupes de pression¹³¹⁷ et malheureusement repris par des représentants de la Nation en l'état¹³¹⁸. À force d'introduire de telles mesures, le visage de la copropriété risque de ne plus ressembler qu'à un portrait d'Arcimboldo ou, en moins aimable, de Bosch. Et pourtant... il est parfaitement possible d'envisager la mise en place cohérente, fonctionnelle et justifiée d'une action sociale *ut singuli*¹³¹⁹.

¹³¹⁶ Art. 59 bis AA, <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>.

¹³¹⁷ V° ARC, <https://arc-copro.fr/documentation/le-senat-reprend-la-main-sur-le-projet-de-loi-elan>.

¹³¹⁸ Lorsque des groupes de pression proposent des amendements pré-rédigés, les parlementaires devraient plutôt que de les porter à la présidence de leur assemblée, méditer sur les textes de La fontaine, et, pourquoi pas, lorsqu'on cherche à blâmer un acteur économique de tous les maux dont est frappée l'institution à laquelle il participe, celle des animaux malades de la peste que nous résumerons ainsi : Frappés de la peste, les animaux réunis sous l'autorité du lion examine leur conscience pour élire le plus coupable en vu de son sacrifice apaisant les cieux. Après avoir examiné les offenses du lion qui ne fut que flatté d'avoir mangé des troupeaux entiers de moutons et leurs bergers vint le tour de l'âne qui eut souvenance d'avoir, sans droit de le faire, mangé de l'herbe. Tous les animaux s'exclamèrent alors : « Manger l'herbe d'autrui ! Quel crime abominable ! / Rien que la mort n'était capable / D'expier son forfait : on le lui fit bien voir. ». La morale de cette fable est fameuse : « Selon que vous serez puissant ou misérable, / Les jugements de cour vous rendront blanc ou noir. ».

¹³¹⁹ V° n° 483 et s.

381. La communication des documents se rapportant à l'administration du syndicat. - Le syndic a l'obligation de communiquer, à l'attention et à la demande des membres du conseil syndical, les documents se rapportant à l'administration du syndicat au titre de l'article 26 du décret de 1967. Cependant, seuls les membres habilités du conseil syndical peuvent se faire communiquer les documents¹³²⁰. Cela suppose, à notre sens, un vote préalable du conseil. À défaut le syndic pourra refuser de transmettre les pièces, même si cela paraît peu opportun dans la pratique. Un document particulier doit toutefois être remis au conseil syndical sans habilitation préalable. Il s'agit, au titre de l'article 33-1 du décret de 1967, du bordereau récapitulatif des pièces remis en cas de changement de syndic par l'ancien administrateur. L'article ne précise pas qui de l'ancien ou du nouveau doit remettre ce document mais il semble logique que l'obligation incombe au nouveau syndic, l'ancien n'ayant plus aucun lien contractuel avec le syndicat et étant donc libéré, à notre sens, de ses obligations vis-à-vis du conseil syndical.

Afin de renforcer l'obligation du syndic de communiquer les pièces au conseil syndical, et de l'y contraindre, le Sénat a adopté dans le projet de loi ELAN un article visant à condamner le syndic à des pénalités journalières de retard dont le montant devra être défini dans le contrat de syndic¹³²¹.

382. Les avis du conseil syndical. - Le conseil pourra, d'après les dispositions de l'article 21 de la loi de 1965, formuler à tout moment un avis au syndic ou à l'assemblée générale. Ainsi le conseil syndical pourra formuler toutes réserves ou contestations sur la gestion effectuée par le syndic bien que ces avis, comme vu précédemment, ne lient pas le syndic. Si ces avis participent à la mission d'assistance du conseil syndical ils peuvent

¹³²⁰ En ce sens, CA VERSAILLES, 14^e ch., 15 fév. 2012, n° 11/02095 : *Loyers et copr.* 2012, comm. 175, G. VIGNERON.

¹³²¹ Art. 59 bis AB, <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html> ; De manière générale les sénateurs semblent percevoir assez négativement le syndic de copropriété et les amendements proposés en sont le reflet. Quelques mots du ministre du logement, M. J. MÉZARD, en font le résumé lors des débats consacrés à la loi ELAN lors de la séance du 25 juillet 2018 : « J'ai bien compris que c'était la fête des syndics cet après-midi. (*Sourires.*) Certes, tout ce qui se passe dans les syndicats de copropriétaires n'est pas parfait. On a malheureusement un certain nombre d'exemples démontrant qu'il y a des problèmes, mais tous les syndics ne sont pas incompétents ou malhonnêtes, heureusement ! », <http://www.senat.fr/seances/s201807/s20180725/s20180725003.html>.

également caractériser une fonction de surveillance dans la mesure où ils permettront d'établir un suivi de l'administration du syndicat par le syndic.

383. La préparation de l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical.

- Le décret de 2010¹³²² a introduit une concertation entre le syndic et le conseil syndical afin de fixer l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires. Néanmoins, cette fonction du conseil syndical qui relève tant de la surveillance que de l'assistance n'emporte aucune contrainte réelle pour le syndic puisque la jurisprudence a considéré que le défaut de consultation n'entraînait pas la nullité de l'assemblée générale¹³²³.

384. L'assistance du conseil syndical dans sa mission de contrôle. - L'analyse de la gestion par le conseil syndical est facilitée par son pouvoir de prendre conseil auprès de toute personne de son choix¹³²⁴. Il peut aussi se faire assister par tout professionnel de la spécialité utile afin d'obtenir un avis technique. La faculté pour le conseil syndical a ainsi été accrue, formellement, depuis le décret de 2004 avant lequel le conseil syndical ne pouvait être assisté que de « tout technicien de son choix ». La formule était plus restrictive. Précisions néanmoins que, dans les faits, l'interprétation donnée était identique à la formulation employée depuis 2004¹³²⁵. Ces mesures seront financées par le syndicat de copropriétaires, en tant que dépense courante d'administration pouvant être engagée librement par le syndic¹³²⁶. Le syndic ne semble cependant pas avoir ici de pouvoir de contrôle sur le conseil qui pourra lui imposer le paiement au nom du syndicat, quoique, par prudence le conseil devrait l'interroger préalablement afin de savoir si le syndicat a les

¹³²² Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

¹³²³ Civ. 3^e, 1 déc. 2016, n° 15-26.559 : *précit*.

¹³²⁴ Cette faculté est directement reconnue aux associés des SA et SARL (Art. L. 225-342 et L. 223-37 C. Com.) mais doit être exercée par un associé ou plusieurs associés représentant au moins 5% des parts dans le premier cas et 10% dans le second. La mise en œuvre de cette faculté est toutefois plus encadrée. Les associés doivent en premier lieu interroger les organes de direction. Ce n'est qu'en l'absence de réponse ou de réponse jugée insatisfaisante que les associés pourront bénéficier d'une mesure d'expertise qui devra être ordonnée par le juge (Art. L. 225-231 C. Com.). V° P. LE CANNU, « Éléments de réflexion sur la nature de l'expertise judiciaire de gestion », *BJS*, 1988, p. 553 ; Il est donc beaucoup plus simple pour le conseil syndical que pour les associés de bénéficier d'une assistance.

¹³²⁵ En ce sens : Rép. min. n° 30509 : *JOAN Q*, 6 janv. 1997, p. 38 ; *Administrer* mars 1997, 81.

¹³²⁶ Art. 27, d. 17 mars 1967.

moyens de financer la dépense¹³²⁷. Cette assistance ne peut cependant être permanente et générale¹³²⁸. Elle doit résulter d'un vote du conseil et être demandée pour un sujet particulier¹³²⁹. À ce titre le syndic devrait pouvoir refuser au conseil syndical le financement d'une mesure non votée ou d'une mesure permanente.

Outre son pouvoir, théorique, de contrôle de la gestion effectuée par le syndic, le conseil syndical dispose d'un pouvoir de contrôle spécifique plus contraignant, inclus dans le contrôle de la gestion mais faisant l'objet d'un traitement particulier : le contrôle de la comptabilité du syndicat, et son corollaire, l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution¹³³⁰.

II. La vérification des comptes par le conseil syndical

385. L'élaboration du budget prévisionnel et le suivi de son exécution. - De la même manière que pour l'élaboration de l'ordre du jour, celle du budget prévisionnel doit donner lieu à concertation entre le syndic et le conseil. Si le défaut de cette concertation n'emporte pas plus de sanctions que pour l'ordre du jour, elle a néanmoins une importance plus grande puisque le conseil syndical doit en suivre l'exécution. Ce suivi emporte ainsi des contraintes pour le syndic qui devra mettre à disposition du conseil les comptes du syndicat afin que ce dernier puisse en mener l'analyse et vérifier si les différents postes de dépenses sont respectés tout au long de l'exercice comptable.

386. Le contrôle des comptes du syndicat et la répartition des dépenses. - Le conseil syndical a le pouvoir de contrôler la comptabilité du syndicat ainsi que la répartition des dépenses qui suit la clôture et l'arrêté de l'exercice comptable par le syndic. Ce pouvoir ne semble pas se limiter à la procédure prévue à l'article 18-1 de la loi de 1965

¹³²⁷ Si le conseil syndical de manière régulière recourt à une telle assistance, ou qu'elle est envisagée à l'avance, la dépense pourrait être inscrite au budget prévisionnel proposé à l'assemblée générale afin de l'anticiper.

¹³²⁸ La Cour de cassation a reconnu la même limite en droit des sociétés : Com., 21 oct. 1997, n° 95-17.904 : *Bull.* IV 1997, n° 282 ; *Rev. sociétés* 1998, p. 82, note P. DIDIER ; *BJS* 1998, p. 31, note P. LE CANNU ; *RTD com.* 1998, p. 171, note B. PETIT et Y. REINHARD.

¹³²⁹ V° sur ce sujet, en général : J.-M. ROUX, « L'assistance du conseil syndical par un tiers », *Rev. loyers* 2013, 16.

¹³³⁰ Art. 26, d. 17 mars 1967.

issue de la réforme de 2014¹³³¹. En effet, les pièces justificatives des charges sont mises à la disposition de tous les copropriétaires et non seulement du conseil syndical. À notre sens, l'article 18-1 limite ainsi le pouvoir de contrôle des copropriétaires, en général, à cette consultation annuelle et préalable à l'assemblée générale et non du conseil syndical qui pourra l'effectuer à tout instant. C'est pourquoi, d'ailleurs, à l'occasion de cette fonction de contrôle des comptes les membres du conseil syndical sont habilités à assister les copropriétaires souhaitant consulter les comptes¹³³². Cette assistance suppose que les membres du conseil syndical aient eu au préalable connaissance de la comptabilité, conformément à l'article 11 de l'arrêté du 14 mars 2005¹³³³, afin de pouvoir l'expliquer au copropriétaire désireux de prendre connaissance de l'ensemble des documents.

Il est toutefois possible de s'interroger sur la capacité des membres du conseil syndical d'effectuer la vérification des comptes et en particulier la répartition des dépenses qui suppose une analyse à la fois comptable et juridique, puisqu'il faut rapprocher la cause de la dépense des grilles de répartition du règlement de copropriété qui peuvent être parfois multiples et complexes. Si le conseil syndical peut être assisté, la dépense engendrée, particulièrement pour les petits ensembles, fait que cette faculté n'est presque jamais exercée sauf dans des situations exceptionnelles, notamment de doute sérieux sur la tenue des comptes. Notons cependant que la vérification des comptes implique la faculté, simple à mettre en œuvre, pour le conseil syndical de s'assurer de la trésorerie du syndicat. Pour ce faire, le secret bancaire n'est pas opposable au président du conseil qui pourra contrôler l'état du compte bancaire ainsi que l'existence du compte séparé¹³³⁴, le syndic ne pouvant s'opposer à la communication des extraits de comptes bancaires¹³³⁵. Le syndic a en effet l'obligation, depuis la loi ALUR, de « mettre à disposition » du conseil syndical, pour

¹³³¹ Contra : G. VIGNERON, *Le syndic de copropriété*, LexisNexis, 6^e éd. p. 211, n° 486.

¹³³² Art. 9-1, d. 17 mars 1967.

¹³³³ « Le syndic tient à disposition, à l'occasion de toute vérification, le grand livre, le livre journal, les deux balances et, le cas échéant, les journaux auxiliaires. ».

¹³³⁴ Com., 24 mars 2015, n° 13-22.597 : *Bull. civ.* IV, n° 53 ; *AJDI* 2015, p. 521, obs. D. TOMASIN ; *LEDIU* mai 2015, n° 05, p. 6, obs. G. GIL ; CA Paris pôle 1 ch. 8, 19 janv. 2018, n° 16/22624 ; Le secret bancaire reste toutefois opposable dans d'autres circonstances, comme par exemple lorsque le syndicat fait un virement, par erreur, sur le compte bancaire d'un tiers, la banque pourra opposer le secret bancaire pour ne pas révéler l'identité de son titulaire. En ce sens, Com. 21 févr. 2012, n° 11-10.900 : *RTD Com.* 2012, p. 380, obs. D. LEGEAS.

¹³³⁵ Rép. min. n°s 14889 et 35492 : *JOAN Q*, 30 juin 2009, p. 6691 ; *AJDI* 2009, 744.

sa parfaite information¹³³⁶, selon l'article 18 de la loi de 1965, les relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci¹³³⁷. Compte tenu de la formulation employée, il faut supposer que la libre consultation sur l'extranet du syndicat libère valablement le syndic de son obligation¹³³⁸. Par ailleurs, selon certains auteurs, la vérification des comptes du syndicat offrirait également au conseil syndical la faculté de contrôler que le syndic ne détient pas plus de fonds que sa garantie financière n'assure¹³³⁹, ce qui révèle bien la finalité de protection du syndicat de cette garantie. Une telle faculté suppose que le syndic transmette au conseil syndical l'attestation de pointe qu'il doit déclarer à son garant¹³⁴⁰.

387. Conséquence de la surveillance par le conseil syndical. - L'analyse de la gestion en général et de la comptabilité en particulier permettra au conseil syndical de présenter un rapport à l'assemblée générale, conformément à l'article 11 du décret de 1967, rendant à la fois compte de sa propre mission et de l'exécution des fonctions du syndicat. Les fonctions du conseil syndical se bornent ainsi au contrôle, et à l'assistance du syndic, auquel il ne peut se substituer¹³⁴¹. Néanmoins, en cas de difficulté constatée, le conseil, par l'intermédiaire de son président, pourra provoquer la convocation d'une assemblée générale ou la convoquer de sa propre initiative à défaut d'obtempération du syndic¹³⁴².

388. Conclusion de la section. - Le suivi effectué par le conseil syndical doit permettre au syndicat de surveiller le syndic dans l'exercice de ses fonctions mais également de constater si son représentant a mené à bien les missions qui lui ont été confiées, par la loi,

¹³³⁶ V° en ce sens, amendement n° 664, présenté par M. GOLDBERG, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1670/AN/664.asp>.

¹³³⁷ Cette mesure complète celle de la généralisation du compte bancaire adoptée par la loi ALUR, afin de permettre à chaque syndicat « d'avoir systématiquement connaissance (...) des mouvements de fonds réalisés par le syndic. GOLDBERG D. et LINKENHELD A., Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Tome 1, enregistré à la présidence de l'assemblée nationale le 26 juillet 2013, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r1329-tl.asp>.

¹³³⁸ En ce sens, CA Versailles ch. 14, 3 mai 2018, n° 17/07110.

¹³³⁹ J.-P. CORDELIER, « Le conseil syndical », *Gaz. Pal.* 2000, 2, doct. p. 1582.

¹³⁴⁰ V° § 463.

¹³⁴¹ V° D. SIZAIRE, « La responsabilité des membres du conseil syndical », *Gaz. Pal.* 1975, 2, doct. p. 697 ; B. POLLIN, « Le président du conseil syndical », *Administrer* juill. 1999, p. 22 ; J.-M. ROUX, « Le président du conseil syndical », *Administrer*, juin 2007, n° 400, p. 13.

¹³⁴² Art. 8, d. 17 mars 1967.

le règlement de copropriété ou l'assemblée générale. Ce contrôle doit également permettre, le cas échéant d'engager la responsabilité du syndic défaillant ou fautif. Néanmoins les qualifications des membres du conseil et les coûts que peuvent engendrer son assistance limitent ses moyens d'action. Le projet du GRECCO, dont on attend de savoir s'il sera suivi, pourrait toutefois accroître significativement les pouvoirs du conseil syndical et par conséquent bouleverser l'état actuel du droit par un transfert, à son bénéfice, des pouvoirs de l'assemblée¹³⁴³. Néanmoins, cette modification ne devrait à notre sens pas entraîner de changement quant à la nature du contrôle ni quant à la relation contractuelle du syndic et du syndicat, ni quant aux pouvoirs du syndic, puisqu'il ne s'agit que d'un transfert, au conseil syndical, des pouvoirs exercés à ce jour par l'assemblée générale.

Section II. Le contrôle ponctuel de l'exercice des fonctions par l'assemblée générale

389. Le contrôle exercé par l'assemblée générale s'effectue ponctuellement à l'occasion de la reddition de compte qu'effectue le syndic en qualité de mandataire du syndicat de copropriétaires. Cette reddition de comptes s'effectue en deux temps. D'abord, indirectement, comme nous venons de le voir, par le rapport du conseil syndical qui est investi d'une mission de surveillance de la gestion du syndic afin d'informer l'assemblée générale. Ensuite, pour le syndic, il faut constater deux obligations, supports directs des pouvoirs de l'assemblée. Celle de la reddition comptable des comptes qui permet un contrôle précis sur la gestion comptable du syndicat par le syndic (I) et celle de la reddition générale et morale de l'activité menée (II).

¹³⁴³ L'étude d'impact du projet de loi ELAN en fait d'ailleurs état : « Une réflexion devra être engagée sur l'opportunité d'adopter d'un régime d'administration spécifique (facultatif ou obligatoire...) qui pourrait se traduire par des délégations de pouvoirs (générales ou spéciales) à un conseil syndical renforcé, sous le contrôle de l'assemblée générale des copropriétaires, tout en prévoyant l'intervention d'organes externes, notamment pour vérifier les comptes. », Étude d'impact, projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 3 avril 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ei.pdf>, p. 390.

I. Le contrôle par l'assemblée générale des comptes du syndicat

390. L'étude préalable des comptes. - L'assemblée générale exerce un contrôle des obligations comptables du syndic à l'occasion de la présentation des comptes qui doit lui être faite chaque année. À cette occasion le syndic précise les modalités de consultation de l'ensemble des pièces justificatives des charges¹³⁴⁴ qui doit être rendue possible entre le moment de la convocation et de la tenue de l'assemblée générale¹³⁴⁵. Il doit également notifier aux copropriétaires, au plus tard en même temps que la convocation à l'assemblée générale, un nombre minimal de documents devant leur permettre d'exercer un contrôle¹³⁴⁶. La forme de ces documents est précisée par les articles 8 et suivants du décret du 14 mars 2005¹³⁴⁷.

Cette notification, distinguant obligatoirement les charges communes générales et les charges communes spéciales¹³⁴⁸, doit être faite sous peine de nullité de la décision prise par l'assemblée générale puisqu'elle est effectuée, d'après les termes de l'article 11 du décret de 1967, « pour la validité de la décision ». Ce rapport doit ainsi permettre à l'assemblée générale de mesurer les engagements du syndicat de copropriétaires et la rigueur avec laquelle le syndic aura géré les finances du groupement.

391. L'approbation des comptes. - L'approbation des comptes emporte la validation de la tenue des comptes du syndicat par le syndic dont l'assemblée générale

¹³⁴⁴ Art. 9, d. 17 mars 1967 ; V° sur l'application des dispositions anciennes, Civ. 3^e, 4 janv. 1991, n° 89-15.779 ; D. 1992, p. 136., obs. J. LAFOND ; CA Paris 23^e ch. 1, 13 juin 1990 : *précit.*

¹³⁴⁵ Une association propose de permettre au copropriétaire de déléguer ce pouvoir de contrôle à un occupant de l'immeuble : CLCV, *précit.*, p. 6 ; Cette proposition a été entendue par le SENAT qui l'a inscrite dans la Loi ELAN et étendue à « toute personne de son choix » (Art. 59 bis J). Une autre association a « salué » l'adoption des amendements retenus par le Sénat, dont celui-ci, ce qui semble manifester son approbation de la proposition : ARC, <https://arc-copro.fr/documentation/le-senat-reprend-la-main-sur-le-projet-de-loi-elan>.

¹³⁴⁶ Art. 11, d. 17 mars 1967 ; Cette obligation existe également dans la plupart des sociétés : L. 223-26 pour la SARL, L. 225-100 pour la SA, etc.

¹³⁴⁷ Décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ; V° pour une analyse de la présentation comptable : Cl. GIVERDON, « La comptabilité des syndicats de copropriétaires », *AJDI* 2005, p. 447.

¹³⁴⁸ Civ. 3^e, 9 fév. 2011, n° 09-70.951 : *Bull. civ.* III, n° 22 ; D. 18 fév. 2011, Y. ROUQUET.

reconnaît l'exactitude¹³⁴⁹. Cet acte interdit d'apporter une quelconque modification postérieure aux comptes du syndicat sauf en cas de contestation judiciaire de l'approbation¹³⁵⁰.

La portée de cette approbation est cependant incertaine. Une partie de la doctrine estime, au regard de certains arrêts¹³⁵¹, que l'approbation des comptes emporte ratification des actes passés par le syndic de copropriété, même en cas de défaut de pouvoir, dès lors que ces actes sont portés explicitement à la connaissance de l'assemblée générale. Toutefois, une telle position soulève des difficultés puisqu'elle pourrait induire l'acceptation d'une question groupée. En effet, la ratification d'actes passés sans l'autorisation de l'assemblée générale pourrait consister en l'admission d'une question regroupant l'acceptation des comptes et la ratification des actes passés sans pouvoir, par excès de pouvoir¹³⁵².

Cette analyse est soutenable dans la mesure où les charges et les produits sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement, selon les termes de l'article 14-2 de la loi de 1965. L'approbation des comptes pourrait donc être analysée comme l'approbation, non des écritures comptables elles-mêmes, mais du principe de l'engagement juridique justifiant l'écriture. L'obligation accessoire du syndic est ainsi le support de l'exercice des pouvoirs et en permet la retranscription. Cette analyse permet de dépasser le problème de la question groupée et d'approuver cette position doctrinale. Néanmoins, la Cour de cassation a précisé, dans le cas particulier des travaux d'urgence, faisant l'objet d'une procédure spécialement définie à l'article 37 du décret de 1967, que l'approbation des comptes n'emportait pas ratification des travaux engagés sans

¹³⁴⁹ L'approbation des comptes ne respectant pas les critères légaux de répartition des charges pourra faire l'objet d'un recours en nullité. À défaut, une fois le délai de deux mois au cours duquel la contestation est possible, les comptes seront définitivement approuvés. En ce sens : Civ. 3^e, 9 juin 2016, n° 15-15.112.

¹³⁵⁰ CA Aix-en-Provence, Ch. Civ. 4, section A, 16 mars 1995, RG 93/6277 : *JurisData* n° 1995-044191.

¹³⁵¹ V° par exemple G. VIGNERON, JcL. Construction – urbanisme, V° Syndic de copropriété, Fasc. 96-25, n° 23 ; CA Aix-en-Provence, 16 mars 1995 : *précit.* ; Pour des exceptions v° : Civ. 3^e 15 mars 1989 : *Loyers et copr.*, mai 1989 n° 250 ; CA Paris, 4 mai 2016, n° 14/09931.

¹³⁵² La question des actes passés par le syndic conformément à ses pouvoirs est sans incidence et ne doit pas faire l'objet d'incertitude puisqu'il aura engagé valablement le syndicat ; Les actes passés par détournement de pouvoir ne devraient pas être susceptibles de ratification dans la mesure où ceux-ci ont été pris dans un intérêt contraire au groupement. L'assemblée, pas plus que le syndic, ne pourrait donc prendre de tels actes.

autorisation par le syndic¹³⁵³. Il en va de même pour l'embauche du personnel du syndicat¹³⁵⁴.

Par suite, la répartition individuelle de la dépense peut toujours être contestée même lorsque les comptes sont approuvés¹³⁵⁵. Or, dans ce cas, si le syndicat succombe, l'acceptation des comptes n'aura pas permis le recouvrement efficace des charges ni, par suite, le financement du syndicat de copropriétaires que les autres copropriétaires, non contestataires de la répartition, devront assumer *in fine*¹³⁵⁶, à charge pour eux de rechercher la responsabilité du syndic de copropriété. Une telle situation, outre la mise en exergue de l'indépendance entre le syndicat et ses membres, fait donc échec à l'effet de l'approbation des comptes qui permet en principe de constater les dettes des copropriétaires à l'égard du syndicat et confère un titre à ce dernier pour en poursuivre le paiement¹³⁵⁷. Elle permet aussi de régulariser le trop perçu par les copropriétaires au moment de l'approbation des comptes¹³⁵⁸. Cette position devrait être infléchie afin de permettre le bon fonctionnement du syndicat et l'harmonisation des solutions. L'action en contestation des charges devrait ainsi être strictement cantonnée au non-respect de la répartition et non, comme l'a admis la Cour de cassation, de faire échec à la juste répartition d'une dépense approuvée par l'assemblée générale, lorsque celle-ci fut engagée illégalement par le syndic. Le copropriétaire devrait en revanche pouvoir engager la responsabilité du syndic de copropriété, y compris en défense lors d'une procédure de recouvrement. Ainsi l'approbation des comptes consisterait bien en une ratification des actes passés par le syndic mais en aucun

¹³⁵³ Civ. 3^e, 17 janv. 2007, n° 05-17.119 : *Bull. civ.* III, n° 3 : *AJDI* 2007, p. 483.

¹³⁵⁴ Civ. 3^e, 26 mai 1994, n° 92-16.395 : *précit.*

¹³⁵⁵ Civ. 3^e, 9 juin 2016 n° 15-15.112 ; Civ. 3^e, 1^{er} fév. 2018, n° 16-26.992 : *précit.* ; CA Paris, pôle 4 ch. 2, 27 juin 2018, n° 16/03202 ; CA Paris, pôle 4, ch. 2, 7 fév. 2018, n° 15/09841.

¹³⁵⁶ Ce n'est qu'au terme de la procédure que la difficulté surgira, le copropriétaire contestataire devra tout de même s'acquitter des charges tant que le juge n'aura pas constaté l'irrégularité de la répartition : En ce sens, Civ. 3^e, 27 nov. 1990, n° 89-13.395 : *Loyers et copr.* 1991, p. 88 ; Notons qu'en Belgique le juge a la faculté, « avant de dire droit et sur demande du requérant » d'ordonner la « suspension de la disposition ou de la décision attaquée », ce qui peut permettre, dans une telle situation, d'éviter toute difficulté (art. 577-10, §4, 2^o al. 5, C. Civ. belge). La loi espagnole prévoit également le même système (Art. 16, 4^o, al. 2, L. 49/1960 du 23 juillet 1960 relative à la copropriété). La loi italienne aussi (Art. 1137 C. civ. italien).

¹³⁵⁷ CA Aix-en-Provence, 4^e ch. Civ. A, 25 février 1999 : *D.* 1999, p. 315, Ch. ATIAS.

¹³⁵⁸ Le bénéficiaire de ce crédit est le copropriétaire au moment de l'approbation et ce même en cas de vente précédant l'approbation : Art. 6-2, 3^o, d. 17 mars 1967 ; Civ. 3^e, 19 déc. 2012, n° 11-17.178 : *Bull. civ.* III, n° 195 ; *AJDI* 2014, p. 40, obs. D. TOMASIN ; V^o N. LE RUDULIER, « Approbation des comptes de la copropriété : règles de déduction sur le trop-perçu par le syndicat », *AJDI* 2013, p. 834.

cas d'une décharge de responsabilité de celui-ci. Elle ne peut résulter que du *quitus*¹³⁵⁹ qui se distingue, sous peine de nullité, de l'approbation des comptes¹³⁶⁰.

392. Proposition de réforme de l'al. 1 de l'article 45-1 du décret de 1967. – « Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. *L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale constitue une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Seule une répartition non conforme aux tantièmes prévus au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division pourra faire l'objet d'une contestation en cas d'approbation des comptes par l'assemblée générale.* ».

393. Proposition de réforme de l'article 11 du décret de 1967. - Le 5° du II¹³⁶¹ deviendrait le 13° du I afin de rendre obligatoire, pour validité de la décision, le projet de répartition individuelle des charges.

394. L'hypothèse problématique de la désapprobation des comptes. - La comptabilité du syndicat est une comptabilité d'engagement et l'acceptation de celle-ci emporte la ratification des actes pris par le syndic en dehors ou au-delà de ses pouvoirs¹³⁶². Par conséquent, si de tels actes sont identifiés et que le syndicat refuse de les accepter, l'assemblée générale devra rejeter les comptes. Cette désapprobation des comptes doit résulter d'une motivation spécifique et d'une véritable « erreur »¹³⁶³ et non simplement d'un désaccord sur le montant d'une prestation subjectivement estimée trop coûteuse, faute de quoi le fonctionnement du syndicat pourrait être paralysé sans possibilité de rectifier les comptes.

¹³⁵⁹ V° sur la différence entre l'approbation des comptes et *quitus* : Ch. ATIAS, « La confusion de l'approbation des comptes et du quitus », *IRC* mars 1995, p. 30 ; G. VIGNERON, « Approbation des comptes et quitus au syndic », *IRC* 1993 p. 277 ; CA Paris, 23^e ch. A, 9 oct. 1991 : *D.* 1992, p. 139, obs. Cl. GIVERDON.

¹³⁶⁰ Civ. 3e, 6 juill. 1994, n° 89-16.212 : *Bull. civ.* III, n° 142 ; *Administrer* oct. 1994, 50, note P. CAPOULADE ; *Deffrénois*, 1995, 407, obs. Ch. ATIAS.

¹³⁶¹ « En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ».

¹³⁶² Ce transfert n'emporte cependant pas décharge de responsabilité du syndic. Cette décharge ne peut résulter que du *quitus*.

¹³⁶³ Il peut s'agir de l'engagement d'une dépense sans pouvoir, de l'absence de justification de la dépense, etc.

Dans tous les cas, le problème sera alors l'impossibilité de répartir la dépense auprès des copropriétaires et donc de financer la trésorerie du syndicat qui aura, en cas de dépense dépassant le budget, un besoin de liquidité. Dans ce cas, soit le syndic est en mesure de corriger les erreurs et présenter les nouveaux comptes lors d'une nouvelle assemblée générale. Soit, il ne peut le faire et le syndicat ne pourra alors qu'engager une action en responsabilité contre le syndic pour obtenir réparation du préjudice subi. L'inconvénient de cette situation est la longueur de la procédure et les besoins de trésorerie du syndicat. Il conviendra alors pour les copropriétaires de consentir une avance au syndicat, à l'occasion d'une nouvelle assemblée, c'est-à-dire de contracter au nom du syndicat de copropriétaires un emprunt auprès d'eux, selon les termes de l'article 45-1 du décret de 1967. L'issue de la procédure judiciaire permettra de savoir si l'avance sera remboursée ou si elle constitue en fait le paiement définitif des charges qui devra être constaté par une décision d'assemblée générale.

La technique des réserves, reconnue par la jurisprudence, ne permet pas véritablement d'échapper à cette difficulté dans la mesure où les charges courantes, même en cas de refus des comptes, restent dues par les copropriétaires. Seules les dépenses supplémentaires sont bloquées, les provisions étant exigibles immédiatement après le vote du budget. Par ailleurs la technique des réserves pose elle-même des difficultés et il faut l'employer avec prudence dans la mesure où certaines « réserves » sont constitutives de décisions distinctes de l'approbation des comptes et doivent en conséquence faire l'objet de questions spécifiques¹³⁶⁴. Par ailleurs une réserve générale, de type « sous réserve de la vérification par le conseil syndical » empêche l'approbation des comptes. Seule une réserve spécialement délimitée permettra l'approbation partielle des comptes¹³⁶⁵. La levée de la réserve peut également s'avérer source de contentieux puisqu'en principe cette levée relève du pouvoir de l'assemblée générale. Une délégation au conseil syndical ne pourra donc être donnée dans la même décision que l'approbation sous réserve des comptes. Or si elle n'est pas inscrite préalablement, ce qui n'est jamais le cas en pratique, une telle délégation pourra être annulée si un copropriétaire saisit le tribunal.

¹³⁶⁴ C'est le cas, par exemple, de la décision d'imputer une charge à un ou plusieurs copropriétaires. V° en ce sens CA Aix-en-Provence, 15 février 2008, n° 06/07455.

¹³⁶⁵ En ce sens : CA Versailles 3^e ch., 7 oct. 1988 : *IRC* janv. 1991, p. 10 ; *RDI* mars 1991, p. 104.

En conséquence, afin d'éviter ces difficultés résultant d'un désaccord en cours d'assemblée générale sur les comptes, un contrôle strict par le conseil syndical préalablement à la convocation de l'assemblée générale s'avère nécessaire. Autant pour le syndicat que pour le syndic puisque l'approbation des comptes opère une ratification des actes passés et donc la reprise des engagements pris par le syndic. Elle est également le préalable nécessaire à l'obtention du *quitus* accordé à l'occasion du contrôle par l'assemblée générale de la gestion du syndicat.

II. Le contrôle par l'assemblée générale de la gestion du syndicat

395. Outre l'étude et l'approbation des comptes, l'assemblée générale effectue une vérification de l'activité du syndic sur lequel pèse une obligation générale de reddition de compte qui ne doit pas être confondue avec la reddition des comptes. Il s'agit, pour le syndic, de présenter au cours de l'exercice de ses fonctions des rapports et communiquer des informations (A). Lors de l'assemblée générale (B) le syndic devra également présenter un véritable rapport d'activité à l'ensemble des copropriétaires afin que le syndicat puisse contrôler l'exercice des fonctions de son représentant légal.

A. Les obligations spécifiques de reddition de compte

396. Le législateur a, incidemment, posé diverses obligations d'information du syndicat par le syndic. Il ne s'agit pas d'une reddition de compte générale mais d'une information spéciale et ponctuelle permettant aux membres du groupement d'être tenus informés de certaines mesures adoptées au cours de l'exercice des fonctions du syndic ou de certaines situations rencontrées. Ces informations permettront aux copropriétaires de s'assurer de l'efficacité de la gestion du syndicat par son représentant. Elles participent en ce sens à la reddition de compte du syndic. Elles permettent également de protéger l'intérêt personnel des membres qui pourront agir individuellement sur la base de ces rapports notamment concernant les procédures judiciaires en cours¹³⁶⁶, et celles engagées contre le

¹³⁶⁶ Art. 55, d. 17 mars 1967.

syndicat¹³⁶⁷. L'obligation contractuelle de rédiger des rapports de visites¹³⁶⁸ permet tout à la fois de prendre connaissance de l'état de l'immeuble et de vérifier l'acquittement par le syndic de ses engagements contractuels. Les copropriétaires pourront en effet interroger le syndic sur les actions menées par lui suite aux constats qu'il aura pu effectuer. Ces obligations d'information spécifiques ne permettent cependant pas au syndic de s'acquitter à elles seules de son obligation générale de rendre compte au syndicat de copropriétaires.

B. L'obligation générale de rendre compte et le *quitus*

397. Distinction de l'obligation de rendre compte de la demande de *quitus*¹³⁶⁹. -

En l'absence de texte spécifique définissant l'obligation du syndic de demander le *quitus*, la question de l'obligation de rendre compte est posée. Dans la pratique il est possible de constater que de moins en moins de syndics demandent à l'assemblée de donner *quitus* et que peu de syndics rendent officiellement et formellement compte de leur gestion même à l'occasion de la demande. Il faut cependant distinguer le *quitus*, qui a pour objet la décharge de responsabilité du mandataire¹³⁷⁰, et la reddition des comptes¹³⁷¹ qui relève d'une obligation générale du mandataire vis-à-vis de son mandant au titre de l'article 1993 du Code civil¹³⁷². Le contrat de syndic exige d'ailleurs la précision de la périodicité de la reddition de compte et non simplement de la reddition des comptes¹³⁷³. Si le *quitus* n'a rien d'obligatoire,

¹³⁶⁷ Art. 59, d. 17 mars 1967.

¹³⁶⁸ L'obligation résulte de la formulation de l'article 7.1.1 du contrat-type de syndic.

¹³⁶⁹ Pour une étude spécifique sur cette distinction v° G. GIL, « Le quitus au syndic », *AJDI* 2012, 15.

¹³⁷⁰ Le *quitus* se définit comme « l'acte par lequel une personne reconnaît qu'une autre personne qu'elle avait chargée d'une mission a rempli celle-ci dans des conditions qui la déchargent de toute responsabilité, in G. CORNU (ss la direction de), *Vocabulaire juridique*, Ass. H. Capitait, PUF, Quadrige, 10^e éd., 2015, p. 841.

¹³⁷¹ La reddition des comptes se définit comme « l'opération consistant de la part d'un mandataire, d'un administrateur du patrimoine d'autrui, d'un comptable, à présenter à l'amiable ou en justice son compte de gestion afin que celui-ci soit vérifié, réglé et arrêté ». CORNU G. (ss la direction de), *Vocabulaire juridique*, Ass. H. Capitait, PUF, Quadrige, 10^e éd., 2015, p. 868.

¹³⁷² Pour un exemple de confusion entre les deux par la Cour de cassation, V° Civ. 3^e, 20 mai 1992 : *RDI* 1992, p. 543, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

¹³⁷³ Point 11 du contrat-type de syndic. La précision de la périodicité de la reddition des comptes n'a de sens que pour une reddition générale et morale de l'exercice des fonctions, la reddition comptable étant spécialement définie par la Loi de 1965. L'article 66 du décret de 1972 réaffirme la solution : « le mandat précise les conditions de la reddition de comptes qui doit intervenir au moins tous les ans ».

le refus de l'assemblée générale ne produisant aucun effet juridique (la responsabilité du syndic n'est simplement pas transférée au syndicat laissant donc la situation en l'état), la reddition des comptes l'est au titre du mandat qui lie le syndic au syndicat. Ni la loi de 1965 ni le décret de 1967 ne précisent cependant la portée de cette reddition de compte¹³⁷⁴ qui est souvent entendue comme une simple reddition comptable. Pourtant le terme doit être entendu plus largement au regard de l'objet du *quitus* qui peut en résulter. En effet, le *quitus* a pour objet de faire bénéficier au syndic d'une décharge de responsabilité vis-à-vis du syndicat¹³⁷⁵ de copropriétaires mais non à l'égard des copropriétaires, pris individuellement, envers qui le syndic reste tenu au titre de sa responsabilité quasi-délictuelle et délictuelle¹³⁷⁶. Il s'agit particulièrement pour le syndic d'obtenir de l'assemblée générale la ratification des actes passés en l'absence de pouvoir ou en cas d'excès de pouvoir afin de transférer la responsabilité de ces actes au syndicat de copropriétaires. Cette décharge suppose donc, au préalable, un exposé sincère et complet du syndic à l'assemblée générale sur l'exercice de ses fonctions afin d'éclairer le syndicat sur la portée de la décharge qu'il pourrait lui accorder. Cet exposé se distingue par conséquent de la demande de *quitus* elle-même et participe à la reddition de compte. À défaut de s'acquitter de cette obligation le syndic pourrait engager sa responsabilité contractuelle vis-à-vis du syndicat de copropriétaires. En conséquence le syndic devra bien rendre compte, tant de la tenue des comptes que de l'exercice général de ses fonctions,

¹³⁷⁴ Le droit des sociétés est bien plus précis lorsqu'il impose aux gérants de sociétés civiles de, « au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues. » (Art. 1856 C. Civ.). Dans les sociétés commerciales la reddition d'un rapport de gestion exposant « la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi, ses activités en matière de recherche et de développement » (Art. L. 232-1 C. Com.). Ce rapport peut recevoir d'assez nombreux compléments selon la situation de la société (Art. L. 225-100-1). V° sur ces possibles extensions de l'obligation de rendre compte : V. MEDAIL, « Contenu du rapport de gestion : l'inflation continue », *JCP E* 2005, 273 ; V. MERCIER, « La loi Grenelle II étend le champ d'application de l'obligation de présenter un bilan social et environnemental », *BJS* 2011, p. 69.

¹³⁷⁵ CA Paris 23^e ch. B, 27 janv. 2005, RG 05/06792.

¹³⁷⁶ En ce sens, CA Paris 23^e ch. B, 23 janv. 2003, n° 02/09575 ; CA Paris 19^e ch. A, 23 juin 2002, n° 02/15179 (qui retient toutefois l'effet libératoire du *quitus* pour le syndic à l'égard des copropriétaires qui ont voté pour) ; En conséquence le syndic n'a pas à rendre compte de sa gestion à un copropriétaire pris individuellement : en ce sens : CA Paris, 24 avr. 1984 : *D.* 1984, IR 364 ; CA Versailles, 25 janv. 1988 : *D.* 1988, IR 68.

à l'occasion de l'assemblée générale, même s'il ne demandait pas quitus à son mandat¹³⁷⁷.

398. Portée du quitus accordé au syndic. - La portée du *quitus* donné par l'assemblée générale est relative. Le syndicat de copropriétaires ne peut en effet donner *quitus*, et donc engager la responsabilité du syndicat de copropriétaires en lieu et place du syndic qui aura excédé ses pouvoirs ou agit sans pouvoirs qu'en ayant connaissance de ces actes¹³⁷⁸. Son efficacité dépend de l'information délivrée par le syndic au syndicat et ne dépend pas du simple exposé des comptes dont l'annulation n'emporte pas de manière systématique l'annulation du *quitus*¹³⁷⁹. Il sera ainsi particulièrement important pour lui d'exposer l'ensemble des actes pris au cours d'un rapport détaillé de son activité. La notification des rapports de visites, des comptes rendus de conseils syndicaux ainsi que la rédaction d'une note détaillée à l'occasion de la reddition de comptes semblent donc indispensables afin d'assurer l'efficacité juridique du *quitus*, en plus d'être une obligation pour le syndic au titre de son mandat.

Compte tenu des rapprochements qui peuvent être faits entre la reddition des comptes, l'approbation des comptes, la ratification des actes passés et la demande de *quitus*, une modification de l'article 18 permettrait de souligner la distinction existante entre ces différents éléments¹³⁸⁰.

399. Proposition de réforme de l'article 18 de la loi de 1965 par l'insertion d'un point VI. - « VI. - *Le syndic rend compte de l'exercice de ses fonctions, conformément à l'article 1993 du Code civil, au moins une fois dans l'année à l'assemblée générale du syndicat appelée à approuver les comptes du syndicat. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité du syndicat au cours de l'année ou de*

¹³⁷⁷ En application de l'article 1993 du Code civil la jurisprudence rappelle l'obligation de rendre compte et ce même en l'absence de tout dépassement de pouvoir : V° en ce sens, Civ. 1^e, 16 mai 2006, n° 04-13.258 : *Bull. civ. I*, n° 240 ; *RTD com.* 2007, 222, obs. B. BOULOC.

¹³⁷⁸ Civ. 27 mars 2012, n° 11-11.113 ; CA Paris 23^e ch B., 29 janv. 2004, n° 03/11890 ; Civ. 3^e, 17 juin 2003, n° 02-11.928 ; Civ. 3^e, 23 juin 1999, n° 97-17.085 ; Civ. 3^e, 4 janv. 1996, n° 93-19.238 : *précit.*

¹³⁷⁹ CA Versailles ch. 4, sect. 2, 17 janv. 2018, n° 16/00446.

¹³⁸⁰ Une telle demande a pu être formulée par une association afin d'obliger le syndic à rendre compte de sa gestion « pour la validité de sa désignation ». V° CLCV, *précit.*, p. 8. Une telle condition ne semble toutefois pas nécessaire, les deux décisions étant parfaitement distinctes l'assemblée pouvant décider de renouveler « aveuglément » le syndic et une autre pouvant bien que le syndic ait rempli ses missions convenablement, décider d'en changer, par exemple pour des raisons financières. L'une ne doit pas lier l'autre.

l'exercice écoulé comportant a minima le suivi des décisions des précédentes assemblées générales et réunions du conseil syndical, l'indication des travaux réalisés, l'état de trésorerie, les travaux à envisager pour maintenir ou améliorer l'état de l'immeuble. Sont joints à la convocation et participent à la reddition de comptes l'ensemble des rapports de visites effectués par le syndic.

Cette reddition de compte précède et se distingue de l'approbation des comptes, ainsi que de la demande de quitus. ».

400. Conclusion du chapitre. - Le contrôle exercé par le conseil syndical et l'assemblée générale du syndicat de copropriétaires de l'activité du syndic souligne le caractère contractuel de la relation existant entre le syndicat et son représentant. Il permet également de soutenir la qualification de mandat puisque, comme un mandataire, le syndic doit rendre compte, durant l'exercice de ses fonctions, au conseil syndical, et auprès de l'assemblée générale, qui chacun représente, à cette occasion, le syndicat. Le contrôle est donc réel et fondé sur le principe de l'article 1993 du Code civil et souligne la nature des fonctions du syndic. Ce contrôle met enfin en exergue la volonté des pouvoirs publics de protéger le syndicat de copropriétaires ainsi qu'à travers lui, les copropriétaires eux-mêmes et il est possible de constater un renforcement important de cette protection, et de l'élargissement de son champ, imposé par le législateur, par les pouvoirs conférés à des organismes tiers également chargés d'effectuer des contrôles de l'activité du syndic de copropriété.

Chapitre II. La protection de l'intérêt général par le contrôle externe de l'exercice des fonctions

401. Depuis l'adoption de la loi ALUR, le contrôle externe au syndicat de l'activité du syndic de copropriété a été renforcé suite à l'intensification de la surveillance étatique (Section I) et de l'accroissement des pouvoirs des garants financiers et du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (Section II). Ces contrôles permettent tout à la fois de protéger le groupement mais plus largement de répondre aux finalités imposées par le législateur au droit de propriété de ses membres.

Section I La surveillance étatique intensifiée de l'exercice des fonctions

402. L'évolution récente du droit a été marquée par l'émergence considérable du droit de la consommation dont les dispositions protègent le propriétaire-consommateur (I) assujettissant le représentant du syndicat aux contrôles des différents organismes en charge de la protection de cette catégorie. Ce droit protège également – et montre la transparence de la personnalité juridique dans l'ordre interne – la relation existant entre les copropriétaires, pris en tant que partie plurielle, avec son représentant, mais également en tant qu'individu, avec le groupement. Une autre évolution du droit et des préoccupations des pouvoirs publics en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et du financement du terrorisme (II) a renforcé le contrôle de l'activité des syndics dans l'intérêt général. Ce contrôle n'est pas celui du syndicat-représenté mais bien celui du représentant en qualité de professionnel.

I. La protection accrue du consommateur-propriétaire

403. Depuis plusieurs années le droit de la copropriété emprunte, par la volonté du législateur, à d'autres champs du droit et particulièrement au droit de la consommation (A) pour protéger en particulier l'intérêt individuel des copropriétaires. Afin d'assurer l'effectivité de ses mesures, le législateur a doté certains organismes de pouvoirs spécifiques afin d'assurer une protection institutionnelle des consommateurs (B).

A. L'irruption du droit de la consommation en droit de la copropriété

404. La protection du copropriétaire à travers le syndicat de copropriétaires. -

Le syndicat ne bénéficie pas du statut de consommateur puisque sont exclues de son bénéfice les personnes morales, depuis la loi HAMON¹³⁸¹. Les rapports entre le groupement et le syndic ne sont donc, *a priori*, régis par la protection acquise aux consommateurs¹³⁸². Néanmoins le législateur s'est appliqué à emprunter des techniques qui relèvent du domaine du droit de la consommation afin de protéger le syndicat, et à travers lui les copropriétaires, en imposant un contrat-type de syndic. Sans revenir sur le processus¹³⁸³, il faut rappeler que cette mesure, issue de la loi ALUR, est venue achever une longue évolution de « normalisation » de ce contrat, débutée en 1986, afin de lutter contre les clauses abusives et l'impossibilité de comparer les différents contrats des professionnels et, à terme, d'imposer des prix à certains actes tels que l'état daté ou les frais de recouvrement des charges impayées.

La consécration du devoir d'information du syndicat, représenté par son syndic, à l'égard des tiers, qu'ils soient occupants ou copropriétaires en devenir, relève également d'une philosophie consumériste et c'est à ce titre que des autorités publiques exercent des contrôles réguliers des pratiques du syndic de copropriété. Elles ne le concernent toutefois pas exclusivement puisque ces obligations pèsent sur la plupart des professionnels. Dans le cas précis du syndic, lorsque des mesures spécifiques se manifestent, elles sont principalement relatives au droit de propriété portant principalement sur un logement¹³⁸⁴. Et c'est, sans distinction, que le législateur fait application du droit de la consommation à ce « secteur protégé »¹³⁸⁵.

¹³⁸¹ Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation.

¹³⁸² La question se posait déjà sous l'emprise de la loi ancienne : Civ. 1^{re}, 23 juin 2011, n° 10-30.645 : *précit.*

¹³⁸³ V° § 94 et s.

¹³⁸⁴ Les évolutions récentes du droit de l'urbanisme ont également cherché à protéger particulièrement, au sein des biens immobiliers, ceux à destination de logement : V° J. TREMEAU, « L'urbanisme au service du logement », *AJDA* 2009, 1291.

¹³⁸⁵ En ce sens, v° C. DREVEAU, « Droit de la consommation et des entreprises : les nouvelles sources du droit de la copropriété », *AJDI* 2013, p. 481.

405. Les limites du droit de la consommation : l'exemple de l'action en cessation de clauses abusives. - L'article L. 212-2 du Code de la consommation précise que les règles relatives aux clauses abusives, contenues à l'article L. 212-1 du même Code, bénéficient aux non-professionnels comme aux consommateurs. Cependant, l'action en cessation de clauses abusives ne pourra être exercée directement par un copropriétaire qui n'est pas partie au contrat de syndic¹³⁸⁶. Seul le syndicat de copropriétaires, en qualité de non-professionnel pourra agir¹³⁸⁷. Seul le syndic pourra donc mettre en œuvre cette action ce qui la rendra impossible, sauf à reconnaître l'action sociale *ut singuli* telle que nous l'avons proposé¹³⁸⁸. Par ailleurs, depuis la réforme du droit de la consommation, une association agréée de défense des intérêts des consommateurs ne devrait plus pouvoir agir, comme ce fut le cas¹³⁸⁹, afin de faire constater, au regard du droit français et de la directive 93/13/CEE du 5 avril 1993, le caractère abusif d'une clause du contrat de syndic¹³⁹⁰. Il sera en conséquence particulièrement difficile pour un copropriétaire ou un syndicat de faire réputer non-écrite une clause abusive ajoutée au contrat-type sauf à contester la décision l'ayant adoptée par une demande d'annulation dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal. Le statut du syndicat de copropriétaires limite ainsi l'application du droit de la consommation au droit de la copropriété puisque le syndic n'a pas de relation contractuelle avec les copropriétaires pris individuellement et qu'ils sont qualifiés, pris collectivement, de non professionnel mais pas de consommateur¹³⁹¹. C'est cependant cette relation de fait qui perturbe souvent l'analyse des juges lorsqu'il s'agit d'examiner la responsabilité du syndic de copropriété. C'est aussi cette relation de fait et l'objet de la mission du syndic, relative aux biens immobiliers dans lesquels sont compris des logements, qui ont entraîné le développement des contrôles de l'activité du syndic réalisés par les autorités publiques qui pallient, peut-être, à l'incapacité des copropriétaires d'agir.

¹³⁸⁶ En ce sens, N. FIGUIERE, « Le syndicat de copropriétaires, funambule du droit de la consommation », *IRC* nov. 2016, n° 623, p. 51.

¹³⁸⁷ V° sur la possibilité de bénéficier de cette protection, A. FORTUNATO, « La protection des personnes morales contre les clauses abusives », *AJ contrat* 2017, p. 25.

¹³⁸⁸ V° § 296 et s.

¹³⁸⁹ Cette pratique avait été jugée recevable sous l'emprise de la loi ancienne : Civ. 1^{re}, 1^{er} fév. 2005, n° 03-19.692 : *précit.* ; Civ. 1^{re}, 19 juin 2013, n° 12-19.405 (avec intervention volontaire de la FNAIM).

¹³⁹⁰ En ce sens, V° Civ. 1^{re}, 4 juin 2014, n°s 13-13.779 et 13-14.203 : *précit.* ; Civ. 1^{re}, 14 janv. 2016, n°s 14-28.335 et 14-28.336 ; Civ. 1^{re}, 17 mars 2016, n° 15-14.287.

¹³⁹¹ V° § 32.

B. Les moyens de la protection institutionnelle

406. Les moyens mis en place par le législateur en vue d'assurer la protection du consommateur-copropriétaire sont doubles et contraignent ainsi directement ou indirectement le syndic dans l'exercice de ses fonctions. D'abord des procédures consultatives, afin de proposer ou de préparer des réformes adaptées aux besoins de la pratique, ont été mises en place (1). Celles-ci bien que ne visant pas directement le syndic ont eu une influence directe sur la pratique et peuvent être ainsi analysées comme prophylactiques. Ensuite, des procédures répressives ont été créées afin de sanctionner les pratiques contraires au droit de la consommation (2).

1. Les procédures consultatives

407. Le rôle précurseur de la commission des clauses abusives et du Conseil national de la consommation. - L'action de ces deux institutions a été menée conjointement jusqu'en 2007 et a été initiée par une recommandation de la commission des clauses abusives¹³⁹². Cette commission¹³⁹³, composée de magistrats, de personnalités qualifiées en droit ou technique des contrats, de représentants des consommateurs et des professionnels, fut instituée par la loi du 10 janvier 1978¹³⁹⁴, sous l'égide de l'Institut national de la consommation et placée sous l'autorité du ministre chargé de la consommation. Elle a pour fonction de connaître des modèles de conventions habituellement proposés par les professionnels à leurs contractants consommateurs ou non professionnels. À ce titre elle est chargée de rechercher si ces documents contiennent des clauses qui pourraient présenter un caractère abusif. Si ses avis ne sont pas contraignants pour les professionnels, ceux-ci

¹³⁹² Recomm. n° 96-01 du 17 nov. 1995 du CCA, *BOCCRF* du 24/01/1996 ; Sur l'influence de la commission dans le processus normatif, V° L. LEVENEUR, « Les recommandations de la commission des clauses abusives », in *Études à la mémoire du Professeur Bruno OPPETIT, Litec*, 2009, p. 495 et s.

¹³⁹³ Pour une vue d'ensemble sur la commission, V° N. SAUPHANOR-BROUILLAUD, *Rép. com.*, Dalloz, V° *Clauses abusives*, n° 62 et s.

¹³⁹⁴ Loi n° 78-23 du 10 janvier 1978 sur la protection et l'information des consommateurs de produits et de services.

n'ouvrant pas droit à des recours¹³⁹⁵, la catégorisation des clauses qu'elle a effectuée a certainement été utile aux juges afin de caractériser comme abusives les clauses soumises à leur jugement et à la pratique pour s'en départir avant toute procédure. L'influence de la Commission a ainsi été ressentie dans tous les domaines du droit¹³⁹⁶ au travers des 70 avis rendus depuis sa création, dont 2 relatifs aux syndicats de copropriété. Le premier de ces deux avis fut rendu en 1995¹³⁹⁷ après avoir notamment relevé que certains contrats proposés laissaient supposer la tacite reconduction du contrat de syndic, l'obligation d'ouvrir ou de ne pas ouvrir un compte séparé, la renonciation du syndicat de copropriétaires à percevoir les fruits et produits financiers des sommes placées sur un compte séparé, etc. Elle avait préconisé en conséquence la suppression de ces clauses. Cet avis fut suivi par la saisine, émanant du ministre délégué aux finances et au commerce extérieur en charge de la consommation, du Conseil national de la consommation. Ce dernier a reçu à cette occasion mission de donner « des suites positives à la recommandation de la commission des clauses abusives », « d'améliorer le contrôle de l'exécution des prestations relevant du contrat de mandat » et « d'améliorer les procédures de passation des marchés de travaux et de services pour le compte de la copropriété ». Cette mission donna lieu à la rédaction d'un rapport et d'un avis¹³⁹⁸, en 1997. Le Conseil rejette alors l'idée d'un contrat type, qui « a paru inadapté », au profit de l'adoption de principes directeurs. Malgré les alertes résultant de ces avis, les pratiques perdurent et un second mandat sera donné au Conseil national de la consommation en 2007 suite aux nombreuses plaintes reçues par la DGCCRF. Les recommandations¹³⁹⁹ aboutiront à l'adoption, en 2010, de l'arrêté NOVELLI qui préfigura le contrat-type de syndic. Malgré cet arrêté, la commission des clauses abusives rendra une nouvelle recommandation en 2011¹⁴⁰⁰, toujours relative aux contrats de syndic,

¹³⁹⁵ Civ. 1^{re}, 13 nov. 1996, n° 94-17.369 : *Bull. civ. I*, n° 399 ; *RTD civ.* 1997, 791, obs. R. LIBCHABER ; *D.* 1997, p. 174, obs. Ph. DELEBECQUE ; *RTD Civ.* 1997, p. 242, obs. J. MESTRE ; Civ. 1^{re}, 8 nov. 2007, n° 05-20.637.

¹³⁹⁶ V° en ce sens, C. ROTH, « La commission des clauses abusives, un ministère d'influence à succès », *RLDC* 2009, 7, n° 61.

¹³⁹⁷ CNC, recomm. n° 96-01 du 17 nov. 1995 du CCA, *BOCCRF* du 24/01/1996.

¹³⁹⁸ CNC, rapport du 18 février 1997, *BOCC* 25 mars 1997 et avis du 18 février 1997, *BOCC* 25 mars 1997.

¹³⁹⁹ CNC, avis et rapport du 27 septembre 2007 relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndicats de copropriété.

¹⁴⁰⁰ CCA, recommandation n° 11-01 du 15 septembre 2011, relative aux contrats de syndic de copropriété, *BOCCRF* 26 avr. 2012 : *RDC* 2012, p. 491, obs. N. SAUPHANOR-BROUILLAUD.

relevant encore des irrégularités, qui amènera la réflexion sur le contrat-type. Le rôle de ces institutions publiques dans l'encadrement de la profession de syndic est ainsi indéniable bien qu'assez ponctuel et limité à la pratique contractuelle. Elle n'en a pas moins protégé l'intérêt collectif des copropriétaires, tout autant que leur intérêt individuel.

408. Le rôle de la commission relative à la copropriété. - Le rôle de la commission relative à la copropriété fut particulièrement important dans la prévention des risques, en particulier par l'adoption de recommandations devant éclairer l'exercice des fonctions de syndic, au-delà de la simple pratique contractuelle, et des réformes législatives¹⁴⁰¹. Instituée en 1987¹⁴⁰² comme organe consultatif chargé de répertorier les difficultés auxquelles pouvait donner lieu l'application de la loi de 1965 et « de rechercher les solutions, notamment d'ordre conventionnel, propres à les aplanir et de proposer, le cas échéant, aux pouvoirs publics les adaptations législatives ou réglementaires qui s'avèreraient nécessaires », la commission était composée d'un conseiller à la Cour de cassation, d'un professeur des facultés de droit, d'un notaire et d'un avocat ainsi que des présidents des principales associations de professionnels et pouvait associer à ses travaux le président de l'agence nationale pour l'information sur le logement, le président de la fédération nationale des promoteurs constructeurs et le président de l'association nationale de la copropriété coopérative ou leurs représentants. Ce collège a initié la pratique des recommandations en 1989, qui donna lieu à la publication de 26 recommandations régulièrement actualisées au fil des difficultés rencontrées et des réformes promulguées. On ne peut que regretter, à nouveau, la disparition de cette commission, particulièrement utile pour les professionnels¹⁴⁰³, qui s'y référaient souvent, et souhaiter, encore une fois, sa refondation, en dehors du CNTGI, afin de poursuivre l'œuvre objective et impartiale de prévention et de résolution pratique des difficultés rencontrées dans l'application de la loi de 1965.

¹⁴⁰¹ V° en ce sens, B. BOUSSAGEON, « Apport de la Commission relative à la copropriété à l'évolution du statut et avenir », *AJDI* 2006, p. 533.

¹⁴⁰² Arrêté du 4 août 1987 portant création d'une commission relative à la copropriété.

¹⁴⁰³ Elles ont également pu éclairer les débats parlementaires : V° par exemple l'amendement n°501 du projet de loi ALUR présenté par M. FASQUELLE, M. SUGUENOT, M. SALEN, M. HETZEL, M. GIBBES, M. de MAZIÈRES, M. BRETON, M. FRANCINA, M. VITEL, M. MYARD, M. POISSON, M. CINIERLI et M. FOULON qui s'y réfèrent, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/501.asp>.

La possibilité de prévenir les difficultés est certainement un meilleur moyen pour améliorer la pratique que la simple perspective de procédures coercitives.

2. Les procédures de répression

409. Deux institutions ont un pouvoir de contrôle et de répression dans le cadre de la protection du consommateur. Très directement, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes joue un rôle clef dans ce but (a). Indirectement, l'ANAH peut également assurer un contrôle de la pratique commerciale du syndic, parfois sans habilitation, et plus largement de l'exercice de ses fonctions et du respect du droit de la copropriété (b).

a. La répression des pratiques commerciales abusives par la DGCCRF

410. Les contrôles de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF). - Antérieurement à la loi ALUR et à la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, les syndics de copropriété n'étaient pas désignés comme sujets aux contrôles de la DGCCRF. Ces lois ont mis fin à cette franchise en étendant le champ de compétence des agents de la DGCCRF. En effet, l'article 8-3 dans sa nouvelle version dispose que les personnes mentionnées à l'article 1er de la loi HOGUET sont soumises à des contrôles menés par les agents mentionnés aux articles L. 511-3 et L. 511-21 du Code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article L. 511-7 du même Code. Ce dernier vise expressément l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et les titres I et III de la loi HOGUET réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, qui peuvent être appliqués à l'occasion de la cession ou de la location des parties communes. Surtout, depuis la loi de 2015, l'article L. 511-7 du Code de la consommation vise en particulier l'article 18-1 A de 1965 relatif au contrat de syndic. À ce titre les syndics bénévoles devraient faire l'objet d'un contrôle puisqu'ils ont aussi l'obligation, résultant de

cet article, de proposer un contrat. Par ailleurs l'article 8-3 de la loi HOGUET prévoit désormais l'obligation pour le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière de transmettre à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés aux articles L. 511-5 à L. 511-7 du Code de la consommation. Néanmoins, il faut préciser qu'avant ces deux réformes, la DGCCRF, malgré l'absence de compétence textuelle, effectuait déjà des procédures de contrôle des pratiques commerciales du syndic et avait pu prononcer des sanctions¹⁴⁰⁴ à leur égard sur le fondement de l'article L. 511-7 du Code de la consommation. La réforme a donc consisté en la consécration d'une pratique déjà établie, qui devrait être dorénavant plus systématique et donc plus effective¹⁴⁰⁵. L'intervention de cette autorité peut ainsi pallier l'impossibilité pour les copropriétaires de saisir le juge.

Les syndics continueront ainsi d'être contrôlés par l'unité C « logement, immobilier, bâtiment et travaux publics » relevant de secteur 5 « industrie, santé et logement » sous la direction du « service de la protection des consommateurs et de la régulation des marchés ». Les termes désignant cette autorité de contrôle montrent à quel point le droit de la consommation vise à encadrer et contrôler des secteurs, autant qu'à protéger les consommateurs. C'est d'ailleurs en ce sens que les contrôles effectués auprès des syndics en tant qu'acteurs de l'immobilier et du logement le seront, au titre de la protection des consommateurs et non simplement de la régulation des marchés visant à faire respecter la libre concurrence. La procédure est similaire à celle mise en œuvre pour la vérification de l'acquittement des professionnels de leur obligation de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. La différence notable entre ces deux procédures est leur conclusion puisqu'en matière de consommation la DGCCRF est habilitée à prononcer unilatéralement et directement des sanctions.

¹⁴⁰⁴ V° DGCCRF, « Enquête de la DGCCRF dans le secteur des syndics », communiqué de presse, https://www.economie.gouv.fr/files/directions_services/dgccrf/presse/communique/2007/syndics.pdf ; V° également pour un autre contrôle effectué : <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/contrats-syndic-copropriete>.

¹⁴⁰⁵ V° en ce sens, M. FEFERMAN et Y. PELOSI, « Déontologie, contrôle et discipline des professionnels de l'immobilier : de la loi de la jungle à la jungle des lois », *AJDI* 2015, p. 487 ; L'extension réelle de la compétence de la DGCCRF reste toutefois liée à sa fonction de contrôle du respect des obligations de lutte contre le blanchiment d'argent.

411. Les sanctions pouvant être prononcées par la DGCCRF. - La loi ALUR, la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation¹⁴⁰⁶ et l'ordonnance du 14 mars 2016¹⁴⁰⁷ ont accru les pouvoirs de sanction de la DGCCRF. À l'occasion d'un contrôle portant sur la bonne application de l'article 18-1-A de la loi de 1965, les agents de cette autorité administrative pourront prononcer des sanctions après remise d'une copie du procès-verbal constatant les manquements, principalement en cas de non-respect du contrat-type, de facturation d'honoraires indus et de non-respect de la dégressivité du taux des honoraires selon l'importance des travaux¹⁴⁰⁸. En ces cas, les agents pourront d'abord, après une procédure contradictoire¹⁴⁰⁹, enjoindre le syndic à se conformer à ses obligations dans un délai raisonnable. Si le professionnel est dans l'incapacité manifeste de respecter ses obligations, la DGCCRF pourra ordonner au syndic, pour une durée maximale de deux mois pouvant être renouvelée un mois au plus, de ne plus prendre aucun paiement avant l'exécution de ses obligations et d'informer de l'injonction dont il a fait l'objet le consommateur concerné par l'infraction constatée par elle¹⁴¹⁰. Ces mesures pourront faire, en intégralité ou par extrait, l'objet d'une publicité, et pourront être visiblement placardées

¹⁴⁰⁶ Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation, renforçant les moyens de contrôle de l'autorité administrative chargée de la protection des consommateurs et adaptant le régime de sanctions.

¹⁴⁰⁷ Ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016 relative à la partie législative du Code de la consommation.

¹⁴⁰⁸ En 2017, d'après la DGCCRF, le contrat-type « est bien mis en place par les professionnels mais n'est pas strictement respecté (41 % de taux d'anomalies). Les manquements consistent fréquemment à en supprimer des paragraphes ou des clauses, ce qui est contraire au principe d'un contrat type et rend plus difficile pour les copropriétaires la comparaison entre syndics. En effet, le fait de supprimer une mention au lieu de la rayer (tout en la laissant figurer dans le document) n'est pas conforme à l'objectif poursuivi par la loi d'information complète des copropriétaires quant aux choix offerts par le contrat. Ainsi, dans un tel cas de figure, les copropriétaires ne peuvent s'engager de manière éclairée. » : <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/syndics-copropriete-des-tarifs-eleves-et-des-contrats-pas-toujours-conformes> ; Le taux de conformité suite à l'adoption du contrat-type est donc en baisse puisqu'en 2008, 89% des contrats étaient conformes aux recommandations données par le CNC. V° en ce sens : Rép. min. n° 28946, JOAN Q 4 nov. 2008, p. 9572 ; Y. ROUQUET, « Transparence tarifaire : *satisfecit* pour les syndics de copropriété », *D. act.*, 27 nov. 2008 ; L'amendement qui a introduit la mesure relative à l'obligation de proposer des honoraires dégressifs insistait sur la disparition de cette pratique, sur le fondement d'un rapport de l'UFC QUE CHOISIR, et de la nécessité d'extraire cette rémunération du contrat pour laisser la place à la négociation en assemblée générale de la rémunération du syndic : v° amendement n° 779 présenté par M. KRABAL, M. BRAILLARD, M. CARPENTIER, M. CHALUS, M. CHARASSE, Mme DUBIÉ, M. FALORNI, M. GIACOBBI, Mme GIRARDIN, M. GIRAUD, M. MOIGNARD, Mme ORLIAC, M. ROBERT, M. SAINT-ANDRÉ et M. TOURET, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/779.asp>.

¹⁴⁰⁹ Généralement effectuée lors d'un contrôle inopiné.

¹⁴¹⁰ Dans la mesure où le syndicat n'est pas un consommateur, le syndic ne devrait pas être tenu de cette obligation, sauf à ce que l'infraction relevée concernait un copropriétaire à qui il aurait directement facturé des honoraires de recouvrement de charges ou d'état daté.

à l'extérieur du lieu de la prestation. La DGCCRF peut également prononcer dans certaines situations des amendes administratives sanctionnant les manquements ou en cas d'inexécution des mesures d'injonction relatives à des manquements constatés. L'action de l'administration se prescrit par trois années révolues à compter du jour où le manquement a été commis si dans ce délai il n'a été fait aucun acte tendant à la recherche, la constatation ou la sanction de ce manquement, lorsque la sanction potentiellement excède 3000 euros pour une personne physique ou 15 000 euros pour une personne morale. En deçà, l'action se prescrit par une année révolue selon les mêmes critères.

La DGCCRF est également dotée d'une faculté de transaction qui lui permet, tant que l'action publique n'a pas été mise en mouvement, de transiger, après accord du procureur de la République, pour les contraventions prévues aux livres 1^{er}, II et IV ainsi que pour les délits qui ne sont pas punis d'une peine d'emprisonnement.

En dehors de cette hypothèse ou à défaut de vouloir en faire usage, la DGCCRF pourra saisir la juridiction civile ou s'il y a lieu la juridiction administrative afin d'ordonner la suppression d'une clause illicite, interdite ou abusive insérée par le syndic dans le contrat type proposé au syndicat de copropriétaires, de faire déclarer cette clause réputée non écrite et, enfin, de faire ordonner au syndic professionnel d'en informer à ses frais les consommateurs ou les non-professionnels concernés par tous moyens appropriés¹⁴¹¹. La DGCCRF pourra également saisir, plus largement, la juridiction civile pour faire cesser tout manquement à des obligations contractuelles ou à des agissements illicites au regard de l'article 18-1-A de la loi de 1965.

En outre, toute entrave à l'exercice des fonctions des agents de la DGCCRF peut faire encourir au professionnel ce que l'on pourrait nommer comme une présomption de faute puisqu'il est alors passible des peines prévues à l'article L. 450-8 du Code de commerce. Les peines en question sont, l'emprisonnement pour une durée maximale de deux ans et d'une amende de 300 000 euros. Ce texte pourrait cependant être en contradiction avec l'article 17 de la loi HOGUET qui prévoit que faire obstacle à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle en refusant de leur communiquer les documents réclamés, notamment les documents bancaires ou comptables ainsi que les mandats écrits, est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende. La coexistence de ces

¹⁴¹¹ Une telle mesure pourra s'avérer difficile à mettre en œuvre puisque le client est le syndicat que le syndic représente.

deux textes, visant le même fait, mais prévoyant une sanction différente devrait faire l'objet d'une correction afin d'éviter toute difficulté d'application. Enfin, ces sanctions pourraient être aggravées en cas de rébellion, par application des articles 433-6 à 433-10 du Code pénal. La crainte que peut générer l'intervention de cette autorité et l'effectivité des sanctions facilement distribuables permettent certainement d'encadrer et de réprimer efficacement les atteintes contre l'intérêt collectif des membres du syndicat, éventuellement contre les intérêts individuels également, par exemple pour la pratique des état datés ou des frais de recouvrement.

412. Proposition de réforme de l'article 17 de la loi HOGUET. - « Est puni *d'un emprisonnement de deux ans au plus et de 300 000 euros d'amende* le fait de mettre obstacle à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle en refusant de leur communiquer les documents réclamés, notamment les documents bancaires ou comptables ainsi que les mandats écrits. »

b. Le contrôle incident effectué par le teneur du registre des copropriétés

413. La fonction incidente de contrôle de l'ANAH. - À l'occasion de l'immatriculation et de l'actualisation du registre les syndics seront tenus de déclarer des informations dont certaines sont relatives à la situation financière du syndicat. Les dettes du syndicat à l'égard des fournisseurs ainsi que le montant des impayés devront, entre autres, être déclarés, ainsi que le budget prévisionnel de l'année passée. D'apparence neutre, l'obligation d'immatriculation n'est pourtant « pas perçue positivement par la profession »¹⁴¹². Ce sont les termes de la réponse d'un administrateur de biens à la question des conséquences de la transmission des données au registre lorsque le seuil de 25% ou 15% d'impayés, selon le nombre de lots, aura été dépassé et que le syndic n'aura pas saisi le tribunal afin de faire désigner un administrateur judiciaire. Cette perception, par les professionnels, reflète l'utilité du registre, tenu par l'ANAH : le contrôle de la pratique

¹⁴¹² V. BACOT-REAUME, « Entretien », *IRC*, oct. 2016, p. 10.

professionnelle et la faculté d'alerter le maire, le président d'EPCI, le préfet ou le procureur de la République afin que l'un d'entre eux saisisse le juge pour faire désigner un mandataire ad hoc ou un administrateur provisoire selon la nature des difficultés supposées. L'ANAH dispose ainsi d'un pouvoir de contrôle, incident, de la pratique des syndicats dans l'administration des syndicats par la surveillance de l'état financier des copropriétés. L'ANAH peut donc vérifier si le syndic exerce efficacement ses pouvoirs ainsi que ses obligations (tenue de l'assemblée générale, approbation des comptes dans les délais, vérification du contrat de syndic, saisine du tribunal en cas de difficultés financières, etc.). À ce titre, il serait intéressant que l'ANAH puisse saisir le CNTGI en cas de constat d'une quelconque irrégularité, ce qui n'est pas le cas à ce jour.

Par ailleurs, le syndic doit également déclarer la durée de son contrat et transmettre la pièce justificative de celui-ci (procès-verbal ou contrat). À ce titre, un contrôle, à notre sens indu, est effectué par le teneur du registre puisque, par exemple, toute tentative d'inscrire un contrat d'une durée de plus de trois ans est automatiquement bloquée. Il est également impossible d'inscrire une approbation des comptes avant la date de fin d'exercice. Il est évident qu'il s'agit de l'application de la règle en vigueur. Néanmoins le teneur du registre n'a pas vocation à réguler la pratique contractuelle et de contrôler directement la gestion des syndicats. Seul le syndic ou éventuellement les copropriétaires peuvent se prévaloir de ces irrégularités et saisir le juge pour les faire constater. Ce pouvoir que s'est arrogé le teneur du registre devrait être encadré et la réalisation de l'obligation de déclaration devrait être libre. Si des infractions sont relevées, l'ANAH n'aura alors qu'à les communiquer à la DGCCRF, ou au CNTGI qu'il faut lui permettre de saisir. Car en pratique, si le contrat a été voté pour plus de trois ans, le vote peut être contesté mais tant qu'il ne l'est pas le contrat est valable. Le teneur du registre ne doit donc pas se substituer aux copropriétaires.

414. Proposition de réforme de l'article 13-5 de la loi HOGUET par l'ajout d'un 7°. - « - le teneur du registre ».

II. La lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme consolidée

415. L'article L. 561-2 du Code monétaire et financier assujettit, par renvoi à l'article 1^{er}, 9^o de la loi HOGUET, les syndics de copropriétés aux obligations prévues par les dispositions des sections 2 à 7 du chapitre relatif à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme¹⁴¹³. Cette lutte a, depuis la fin des années 1980, connu un renforcement intense tant au niveau international et européen qu'au niveau français. Le mouvement a été initié par la convention du 20 décembre 1988, conclue dans le cadre de l'ONU, contre le trafic illicite de stupéfiants et de substances psychotropes¹⁴¹⁴. D'autres conventions ratifiées par la France ont eu un écho en droit européen par l'adoption, à partir de 1991, de quatre directives dont la dernière a été transposée en droit français par une ordonnance du 1^{er} décembre 2016¹⁴¹⁵. C'est la transposition de la troisième directive, par l'ordonnance n° 2009-194 du 30 janvier 2009, qui a assujetti les professionnels de l'immobilier, dont les syndics, au respect des obligations de lutte contre le blanchiment d'argent et c'est le décret d'application n° 2009-1087 du 2 septembre 2009 qui a instauré les obligations de vigilance et de déclaration (A), précisées à l'occasion de la quatrième directive¹⁴¹⁶, ainsi que les procédures de contrôle et de sanction en cas de manquements à ces obligations (B). Cette procédure n'est pas propre à l'activité de syndic, ni au syndicat de copropriétaires, mais elle finalise bien ses fonctions, comme celles de nombreux professionnels, à la protection de l'intérêt général.

¹⁴¹³ V° F. PERROTIN, « Blanchiment : fraude fiscale et déclaration de soupçon », *LPA* 22 janv. 2018, n° 16, p. 4.

¹⁴¹⁴ Sur l'évolution des normes, V° par exemple, C. J. BERR, Rep. com., Dalloz, V° Blanchiment de capitaux et financement du terrorisme, n° 48 ; V° également sur la notion de vigilance, *ibid*, n° 9 et s.

¹⁴¹⁵ Un auteur analyse les précisions récentes en la matière comme la conséquence de la crise financière et économique : A. MET-DOMESTICI, « Le cadre juridique de la lutte contre le blanchiment d'argent dans l'Union européenne », *Rev. UE*, 2015, 2017.

¹⁴¹⁶ V° M. FEFERMAN et Y. PELOSI, « Transposition de la 4^e directive et extension des obligations de lutte anti-blanchiment dans le secteur immobilier », *AJDI* 2017, p. 167.

A. L'obligation du syndic de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme

416. Obligation de vigilance. - Au même titre que les agents immobiliers, et qu'un grand nombre de professions libérales et commerciales, les syndics sont tenus de participer à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme¹⁴¹⁷. Cette obligation contraint le syndic dans l'exercice de l'ensemble de ses fonctions durant lequel il devra se montrer vigilant pour toutes opérations susceptibles « d'introduire des capitaux d'origine illicite dans les circuits financiers et bancaires réguliers »¹⁴¹⁸. Il peut tout à la fois s'agir de capitaux provenant du trafic de stupéfiant comme de capitaux soustraits aux services fiscaux. Cette réglementation s'applique également aux opérations qui participent au financement du terrorisme.

La loi assimile au blanchiment d'argent, et par conséquent au financement du terrorisme, le fait d'apporter son concours à une opération de placement, de dissimulation ou de conversion de fonds provenant d'une infraction. C'est à ce titre que les syndics devront être vigilants et l'intensité de cette obligation variera en fonction de la situation¹⁴¹⁹, exigeant qu'ils « fassent preuve de perspicacité dans leurs relations avec leurs clients afin de détecter ceux d'entre eux qui constituent une menace pour l'ordre public »¹⁴²⁰. Ils doivent à ce titre pendant toute la durée de la relation d'affaires, recueillir, mettre à jour et analyser les éléments d'information, parmi ceux figurant sur une liste dressée par un arrêté du ministre chargé de l'économie¹⁴²¹, qui permettent d'obtenir et de conserver une connaissance appropriée de leur client¹⁴²². La collecte et la conservation de ces informations doivent être réalisées en adéquation avec les objectifs d'évaluation du risque de blanchiment des capitaux, de financement du terrorisme et de surveillance. Le syndic devra ainsi faire preuve d'une

¹⁴¹⁷ Art. 8-2, loi de 1970.

¹⁴¹⁸ G. CORNU (ss la direction de), *Vocabulaire juridique*, PUF, 10^e éd., 2015, p. 131 ; V^o sur la notion, M. DAURY-FAUVEAU, *JCI Pénal*, v^o Infraction générale de blanchiment.

¹⁴¹⁹ V^o Y. MAYAUD, *Rép. Pén.*, Dalloz, V^o Terrorisme - prévention n^o 329 et s.

¹⁴²⁰ V^o C. J. BERR, *précit.*

¹⁴²¹ Arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R. 561-12 du Code monétaire et financier et définissant des éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.

¹⁴²² Art. L. 561-2 du CMF.

vigilance particulière, par la mise en place de procédures de contrôle des risques, à l'occasion du financement des travaux onéreux non financés par un emprunt, le paiement des charges en espèces, la cession ou la location de parties communes ou de parties privatives appartenant au syndicat, lors de la cession des parties privatives ou l'acquisition de parties privatives pour le compte du syndicat et enfin, à l'occasion de l'établissement de l'état daté. Les syndicats devront en ces cas rechercher des informations en amont de l'opération, telles que l'identification et la vérification de l'identité¹⁴²³ du client, le bénéficiaire effectif de la relation d'affaire¹⁴²⁴. Les informations recueillies devront ensuite être conservées pendant cinq ans à compter de la clôture des comptes ou de la cessation de la relation¹⁴²⁵. En cas de doute, les syndicats devront refuser de prêter leur concours aux opérations proposées¹⁴²⁶. Par ailleurs les syndicats devront former et informer leur personnel de la procédure à suivre afin de leur permettre, à l'aide d'une cartographie des risques, de détecter un potentiel blanchiment d'argent. Enfin, le syndic devra mettre en place une procédure interne de détection et de déclaration qui est l'autre obligation résultant de la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

417. Obligation déclarative. - L'abstention du professionnel à prêter son concours n'est pas la seule conséquence du doute formé à l'occasion de la collecte des informations. Les syndicats sont également obligés de déclarer¹⁴²⁷ leur doute à la cellule TRACFIN¹⁴²⁸, dès lors que l'un des seize critères visés par le décret du 16 juillet 2009¹⁴²⁹ est vérifié. Ce sera le cas si, par exemple, « les sommes inscrites dans leurs livres ou les opérations portant sur des sommes dont (ils) savent, soupçonnent ou ont de bonnes raisons de soupçonner qu'elles proviennent d'une infraction passible d'une peine privative de liberté

¹⁴²³ Le décret n° 2018-284 du 18 avril 2018 a renforcé les obligations de vigilance, notamment par celle de vérification de l'identité (art. 11) et a précisé les modalités de vérification suivant la qualité de la personne (art. 12 et s.) ; V° sur l'impact du décret : M. FEFERMAN et Y. PELOSI, « Nouveau renforcement du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme », *AJDI* 2018, p. 493.

¹⁴²⁴ Art. L. 561-5 et R. 561-5 du CMF.

¹⁴²⁵ Les syndicats auront tout intérêt à conserver et identifier ces informations qui ne sont pas nécessairement celles de leurs clients afin de répondre aux obligations nouvelles de protection des données.

¹⁴²⁶ Art. L. 561-8 du CMF.

¹⁴²⁷ Cette obligation a été jugée, par la Cour européenne des droits de l'homme, conforme à l'article 8 de la Convention par un arrêt du 6 décembre 2012.

¹⁴²⁸ V° sur la déclaration à effectuer C. J. BERR, *précit.*, n° 87 et s.

¹⁴²⁹ Décret n° 2009-874 du 16 juillet 2009.

supérieure à un an ou participent au financement du terrorisme »¹⁴³⁰ ou proviennent d'une fraude fiscale¹⁴³¹. À ce titre, notons que le syndic n'aura pas à déclarer l'emploi de produits de la prostitution puisque cette infraction n'est passible « que » de deux mois d'emprisonnement¹⁴³². À l'occasion de la déclaration, le professionnel devra se garder d'informer le client¹⁴³³ de cette démarche¹⁴³⁴. Malgré cette obligation, en 2016, les professionnels de l'immobilier n'ont adressé que 84 déclarations de soupçon¹⁴³⁵, ce qui reste, pour le service de renseignement TRACFIN, « insuffisant »¹⁴³⁶.

À cette obligation devrait, à terme, s'ajouter pour le syndic une autre procédure, distincte, auprès du procureur de la République¹⁴³⁷ pour les activités de location, dans la copropriété, de locaux à usage d'habitation dont l'exploitation est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique¹⁴³⁸. La question de la connaissance par le syndic de ces activités ne manquera pas d'être posée puisque le syndic n'a pas de rapport avec les bailleurs ni les locataires et qu'il n'est en conséquence pas censé être au courant des activités. Cette obligation supplémentaire fera peser sur lui une contrainte qui lui sera difficile d'acquiescer mais révèle, une nouvelle fois, la finalité du droit de propriété que le syndic par l'intermédiaire de son syndic doit prendre en compte.

¹⁴³⁰ Art. L. 561-15 du CMF.

¹⁴³¹ Art. L. 561-15, II du CMF.

¹⁴³² Art. 255-10-1 du Code pénal.

¹⁴³³ Une « tactique » de défense pour le syndic, pour se décharger de ces obligations, serait de prétendre que le client est le syndicat des copropriétaires – ce qui est juridiquement exact. Mais il est peu probable que dans ses contrôles la DGCCRF reçoive une telle défense d'autant qu'il doit rechercher le réel bénéficiaire de l'opération. Celui-ci étant les copropriétaires pris individuellement qui sont en fait les propriétaires de l'immeuble, il ne pourra échapper à l'application des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent.

¹⁴³⁴ Art. L. 561-15 du CMF.

¹⁴³⁵ TRACFIN, rapport annuel d'activité 2016, p. 25, https://www.economie.gouv.fr/files/ra-tracfin/2016_0.pdf.

¹⁴³⁶ *Ibid.*

¹⁴³⁷ Il avait été initialement envisagé que la déclaration devrait être effectuée auprès de TRACFIN.

¹⁴³⁸ Cette nouvelle obligation est prévue à l'article 56 sexies du projet de loi ELAN. Elle résulte d'un amendement destiné à lutter contre l'activité de marchand de sommeil et estimant que « Lorsqu'un marchand de sommeil sévit dans un immeuble, les copropriétaires et leur syndic sont souvent les mieux placés pour avoir connaissance de ces agissements du fait de la proximité des acteurs », V° en ce sens amendement n° CE2244 présenté par M. PUPPONI, Mme BAREIGTS, Mme BIÉMOURET, M. CARNOUVAS, Mme KARAMANLI, Mme UNTERMAIER, M. HUTIN, M. ARYO, Mme RABAUT, M. SAULIGNAC, Mme VAINQUEUR, M. VALLAUD, Mme VICTORY, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/amendements/0846/CIION-ECO/CE2244.asp>.

418. Le traitement des données par TRACFIN. - Afin de recevoir les déclarations une cellule de renseignement financier national a été créée en 1990 conformément à la directive n° 2005/60/CE imposant à chaque État membre l'obligation de créer une cellule nationale centrale. Cette cellule, connue sous le nom de TRACFIN, acronyme de « traitement du renseignement et action contre les circuits financiers clandestins » est chargée de recevoir, analyser et communiquer aux autorités compétentes les informations relatives aux mouvements suspects de capitaux. En conséquence TRACFIN a pour mission, selon l'article R. 561-33 du CMF de recevoir, traiter et diffuser les déclarations reçues, animer et coordonner les moyens d'investigations suite aux déclarations reçues¹⁴³⁹, participer à l'étude des mesures à mettre en œuvre pour faire échec aux circuits financiers clandestins, au blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme et, enfin, développer l'action internationale de lutte contre ces mêmes circuits.

Le non-respect de cette double obligation, de vigilance et de déclaration, donne lieu à un contrôle rigoureux et à des sanctions vigoureuses en cas d'infraction révélée par un contrôle dont la procédure a été déterminée par le législateur depuis 2009¹⁴⁴⁰.

B. Le contrôle de l'acquittement des obligations de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme par le syndic

419. Les contrôles de la DGCCRF. - Outre les contrôles internes que les professionnels doivent mettre en place¹⁴⁴¹, les syndicats sont sujets à des contrôles externes pouvant être menés par la DGCCRF selon les modalités définies à l'article L. 561-36 du Code monétaire et financier. En effet, la directive européenne n° 2005/60/CE a imposé aux États membres d'assurer un suivi effectif du respect des obligations imposées pour la lutte contre le blanchiment de capitaux. L'État français a ainsi donné pouvoir à des organismes professionnels, tels que le Conseil national des barreaux, le Conseil de l'ordre des avocats au Conseil d'État et à la Cour de cassation, d'y veiller. Pour les agents immobiliers et

¹⁴³⁹ En 2015 TRACFIN a reçu 43 231 déclarations de soupçons émanant des professionnels déclarants (toutes professions confondues) : V° en ce sens B. THEVENET, Rép. pén., Dalloz, V° Fraude fiscale : procédures.

¹⁴⁴⁰ Ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009, art. 2.

¹⁴⁴¹ Art. L. 561-32 à L. 561-34 CMF.

administrateurs de biens aucun organe professionnel n'a reçu cette compétence. Le CNTGI se trouve en conséquence écarté de cette mission qui échoit, comme pour l'ensemble des professions dont une chambre professionnelle n'est pas expressément désignée, à la DGCCRF. Si la compétence de la DGCCRF était logique en 2009, le CNTGI n'ayant pas encore été institué, elle semble moins évidente aujourd'hui. Les autres professions dotées d'un Ordre, d'une Autorité ou d'une Commission sont en effet contrôlées par ceux-ci. Il est donc logique à ce jour de proposer la réforme de l'article L. 561-36 en ce sens. D'autant que la procédure de contrôle que doit mener la DGCCRF est assez semblable à celle menée par les enquêteurs du CNTGI. Elle sera effectuée par des inspecteurs spécialement habilités qui pourront demander aux personnes contrôlées, sans que le secret professionnel ne puisse leur être opposé, tout document ainsi que tout renseignement ou justification nécessaires à l'exercice de leur mission. Ils pourront également accéder, durant les heures d'activité professionnelle du syndic, aux locaux à usage professionnel afin de rechercher et constater des manquements à l'obligation de vigilance et de déclaration. Les inspecteurs pourront enfin procéder à des auditions des personnes contrôlées qui seront consignées sur un procès-verbal. À l'issue de l'inspection, la personne contrôlée pourra faire valoir ses observations dans un délai de trente jours au terme duquel le procès-verbal, les comptes rendus d'audition et les observations de la personne contrôlée seront transmis à la Commission nationale des sanctions qui décidera, si, en cas de manquements au dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme constatés, une procédure doit être engagée. Rien n'empêche en conséquence le transfert de compétence pour créer un véritable pôle de compétence au sein du CNTGI.

420. Proposition de réforme de l'article L. 561-36 du CMF par l'ajout d'un 16° au I. - *« Par le conseil national de la transaction et de la gestion immobilière sur les organismes et les personnes qui lui sont soumis en vertu de l'article I de la loi HOGUET. »*

421. Proposition de réforme de l'article 13-1 de loi HOGUET par l'ajout d'un aliéna après l'actuel 7^{ème} al. - *« Le conseil contrôle et le cas échéant sanctionne le non-respect des obligations prévues aux chapitre Ier et II du titre VI du Code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes et les loteries, jeux et paris prohibés ».*

422. La Commission nationale des sanctions. - La commission nationale des sanctions (CNS) est une autorité administrative chargée de sanctionner les contrevenants aux obligations de lutte contre le blanchiment d'argent les sanctions prévues à l'article L. 561-40 du Code monétaire et financier. Ces sanctions sont d'ordre professionnel. Sur ce point la commission exerce un pouvoir concurrent de celui du CNTGI - d'où l'intérêt à notre sens de transférer les pouvoirs de contrôle et de sanction au CNTGI afin de permettre un contrôle unitaire des obligations professionnelles.

La commission peut ainsi prononcer à l'encontre de la personne contrôlée un avertissement, un blâme, une interdiction temporaire d'exercice de l'activité, assortie ou non d'un sursis, pour une durée n'excédant pas cinq ans et le retrait de la carte professionnelle. La commission peut en outre prononcer une sanction pécuniaire dont le montant, ne pouvant excéder cinq millions d'euros, est fixé compte tenu de la gravité des manquements commis. La commission peut aussi décider de publier les sanctions, aux frais de la personne sanctionnée, dans les journaux ou publications qu'elle désigne. Cette publication était ainsi une exception mais qui dorénavant sera le principe, le décret du 18 avril 2018 imposant la publication de la sanction nominative, sur un site internet officiel, en plus de pouvoir l'être dans les journaux (art. 61). La commission peut, enfin, décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par les mesures de contrôle ayant permis la constatation des faits sanctionnés. Le CNS a ainsi pu sanctionner une société exploitant un réseau d'agences immobilières – la solution est transposable à un syndic – à une peine d'interdiction temporaire avec sursis d'exercer pour une durée de trois ans, d'une sanction pécuniaire d'un montant de 200 000 €, ainsi que d'une sanction pécuniaire de 15 000€ à l'encontre de son président¹⁴⁴². Les contrôles et les sanctions sont donc dès à présent effectifs bien que, pour l'heure, l'attention des autorités publiques semble plutôt se porter sur les agents immobiliers. Toutefois, compte tenu de leur position, les syndics, qui sont au courant de toutes les cessions de lots dans les syndicats qu'ils administrent ainsi que de toutes les modifications de règlement de copropriété, et représentent le syndicat pour

¹⁴⁴² CNS, 21 mars 2016, Dossier n° 2015-15 : https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/commission-nationale-sanctions/CNS_21_mars_2016_-_2015-15.pdf.

V° également CNS, 25 mai 2016, Dossier n° 2015-29 : https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/commission-nationale-sanctions/CNS_25_mai_2016_-_2015-29_.pdf.

toutes opérations de cession et location de parties communes ou location et acquisitions de parties privatives pourraient faire l'objet d'une attention particulière.

423. Conclusion de la section. - Le droit de la consommation et la lutte contre le blanchiment d'argent ont créé une nouvelle forme de contrôle de l'exercice des fonctions, dans des buts précis, avec des acteurs dédiés. Il ne s'agit pas de simples contrôles de principe puisque des sanctions lourdes peuvent être prononcées à l'encontre du syndic fautif. L'émergence du contrôle de l'exercice des fonctions du syndic par les pouvoirs publics est ainsi évidente. Ce contrôle externe est également corrélé par des contrôles pratiqués (ou plutôt envisagés) par le Conseil national de la transaction et de la gestion, ainsi que par ceux des garants financiers (qui sont effectifs) dont les pouvoirs en la matière ont été renforcés.

Section II. La surveillance de l'exercice des fonctions par le CNTGI et par les garants financiers

424. À l'occasion de la loi ALUR le législateur n'a pas uniquement réformé le droit de la copropriété. Il a également renforcé les contrôles exercés sur la profession de syndic, et plus généralement des professionnels de l'immobilier, principalement par deux importantes mesures. D'abord par la création d'une autorité publique à laquelle est dévolue une mission d'encadrement de la profession (I). Ensuite par la consécration du pouvoir et du devoir de contrôle des garants financiers (II). Les deux institutions participent à assurer la protection de l'intérêt commun des membres du groupement, puisqu'ils ont la charge de vérifier que le syndic s'acquitte valablement de l'exercice de ses fonctions dans l'intérêt qu'il doit représenter.

I. L'encadrement professionnel confié à une autorité publique

425. Double fonction du CNTGI. - Le législateur avait initialement instauré, par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, deux instances en charge, respectivement, de l'action disciplinaire (la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières, le CATGI) et du maintien et de la promotion des principes de moralité, de la probité et de la compétence nécessaires au bon accomplissement

des activités par les professionnels soumis à la loi HOGUET (le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière – le CNTGI). Suite à de vives critiques et à une expérience mitigée, liée à des problèmes d'organisation et de financement¹⁴⁴³, décrite comme un « fiasco »¹⁴⁴⁴, ces deux instances ont été réunies¹⁴⁴⁵ par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017¹⁴⁴⁶, au sein du CNTGI qui est devenu une autorité publique paritaire dotée de la personnalité morale, financée par les cotisations que devront acquitter les professionnels relevant de la loi HOGUET¹⁴⁴⁷. Les modalités de fonctionnement du CNTGI ont été précisées par décret du 10 mai 2017 dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2018¹⁴⁴⁸.

426. Composition du CNTGI. Le Conseil sera composé d'un collège de vingt et une personnes, outre le personnel propre, nommé par arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de la consommation. Le collège est nécessairement composé de douze professionnels de l'immobilier (exerçant ou ayant cessé d'exercer), de cinq représentants des consommateurs, de trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier parmi lesquelles sera désigné, par arrêté ministériel, le président du Conseil¹⁴⁴⁹ et d'un magistrat de l'ordre judiciaire. Assisteront également, de droit,

¹⁴⁴³ En ce sens, ANIL HABITAT Actualité, numéro spécial, février 2017, p. 33 ; En ce sens également, Rapport d'information, AN, 25 janv. 2017, n° 4401, p. 31.

¹⁴⁴⁴ J. LAPORTE, « An IV de la loi ALUR : amorce d'un droit d'inventaire », *Loyers et copr.*, n° 5, mai 2017, étude 4.

¹⁴⁴⁵ La situation ne semble pas s'être améliorée depuis et le CNTGI qui était peu écouté semble être dorénavant ignoré ; V° en ce sens, H. BURY CAZAUX, « Mais où est donc passé le CNTGI », *Journal de l'agence*, 11 avr. 2018, <https://www.journaldelagence.com/1151035-mais-ou-est-donc-passe-le-cntgi>.

¹⁴⁴⁶ V° sur l'apport de cette loi : P. BATTISTINI, « Les apports de la loi Égalité et citoyenne en matière de réglementation des professionnels de l'immobilier », *LPA*, 07 avril 2017, n° 70, p. 6.

¹⁴⁴⁷ À ce jour aucun appel à cotisation n'a été adressé aux professionnels.

¹⁴⁴⁸ Sur les modifications apportées par ce décret, v° : M. THIOYE, « CNTGI : ce qui change », *AJDI* 2017, p. 483 ; Le délai pour la promulgation du décret avait été justifié dès le rapport d'impact sur la loi de 2017, relevant de « réelles difficultés dans l'organisation et le financement de cette commission » : Étude d'impact sur le projet de loi « égalité et citoyenneté », 13 avril 2016, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl3679-ei.asp>. Cette étude avait chiffré le coût de fonctionnement de la commission à 375 000 euros.

¹⁴⁴⁹ C'est, à ce jour, M. WORMS qui assure les fonctions de président du Conseil. Il a été désigné par arrêté du 27 novembre 2017 portant nomination au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières ; Sur les 21 sièges à pourvoir cet arrêté n'en a pourvu que 12, ceux des représentants des personnes mentionnées à l'article 1 de la loi HOGUET et ceux des consommateurs. Sont donc vacants le siège du magistrat de l'ordre

aux réunions les représentants du ministre de la Justice et des ministres chargés du Logement de la Consommation¹⁴⁵⁰. Par ailleurs, en matière disciplinaire, une formation restreinte du Conseil est composée d'un magistrat de l'ordre judiciaire, qui la présidera, de trois membres élus parmi les professionnels¹⁴⁵¹ ayant cessé d'exercer, d'un membre élu parmi les représentants des consommateurs – ce qui constitue une exception notable parmi l'ensemble des procédures disciplinaires des autres « ordres » où aucun représentant de consommateurs ne siège - et d'un membre élu parmi les « personnalités » qualifiées en matière immobilière. À ce jour, les nominations de la plupart de ces personnes n'ayant pas eu lieu, il sera impossible pour le CNTGI de fonctionner. Il en va de même pour le bureau, qui est constitué avec pour champ de compétence les sanctions les plus graves, du président du collège, de deux membres élus parmi les professionnels ayant cessé leur activité et deux membres élus parmi les représentants des consommateurs. Cet état de fait correspond avec la volonté du législateur de supprimer la compétence de contrôle du CNTGI qui disparaît à l'article 53 du projet de loi ELAN, pour ne plus être qu'une commission consultative, au champ réduit.

Outre l'absence de nomination, la désignation des membres du CNTGI par les pouvoirs publics interroge sur la capacité de celui-ci à représenter les professionnels comme les autres « ordres »¹⁴⁵². En effet dans la plupart des cas les membres sont élus par les professionnels, qu'il s'agisse du Conseil national des barreaux, du Conseil supérieur du

judiciaire, des personnes ayant cessé d'exercer, et les sièges des trois personnalités qualifiées dans le domaine de l'immobilier.

¹⁴⁵⁰ Art. 13-2, loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ; La composition du CNTGI pourrait évoluer selon le projet de loi qui ne définit plus le nombre de personnes membres du Conseil mais seulement les catégories desquelles elles seront issues : Art. 53 projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique remis au Conseil d'Etat ; V° pour un détail sur la composition du Conseil : P. BATTISTINI, « Mise en place du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière », *LPA*, 18 juill. 2017, n° 142, p. 7 ; Les membres du Conseil ont été renouvelés par arrêté du 27 novembre 2017 portant nomination au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

¹⁴⁵¹ Leur nombre est réduit à 1 dans le projet de loi ELAN, art. 55, et le nombre des représentants des professions et consommateurs ne semble plus faire l'objet d'une définition ; Le projet de loi ELAN tel qu'adopté par le Sénat a toutefois réintroduit la composition et donc l'existence de cette commission à l'article 53, <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>.

¹⁴⁵² Le gouvernement espagnol a institué en 2010 un équivalent au CNTGI mais celui-ci fut constitué tel qu'un véritable ordre et non comme un ersatz dépourvu de toute représentation réelle des professionnels : V° Estatutos generales de la profesión de administrador de fincas colegios territoriales y de su consejo general, 25 mars 2010, http://www.cgcafe.org/wp-content/uploads/2015/10/ESTATUTOS_APROBADOS_PLENO_EXTRAORDINARIO_25-03-2010.pdf. L'ordre est composé en collèges territoriaux composé chacun d'une assemblée générale où siègent les membres qui désignent ceux qui siégeront au conseil d'administration au suffrage universel, libre, direct et secret (art. 23).

notariat, de l'Ordre des architectes, de l'Ordre des médecins, etc. À défaut d'élection, au moins partielle, concernant les membres professionnels de l'immobilier, cette organisation ne sera qu'une organisation politique et non une organisation professionnelle.

427. Proposition de réforme de l'article 13-2, I, 2° : « 2° Sept personnes exerçant les activités mentionnées à l'article 1er, *sont élues par les titulaires de la carte professionnelle mentionnés à l'article 3 selon les modalités déterminées sur avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières par décret en Conseil d'État ;* »

428. Proposition de décret : « *Art. 1. Les professionnels de l'immobilier titulaires de la carte professionnelle visée à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 désignent parmi eux, pour une durée de trois ans, les membres professionnels du conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.*

Sept membres sont choisis, sur candidature motivée, parmi les professionnels ayant exercé la profession pendant plus de cinq ans. Cinq membres sont choisis, sur candidature, parmi les professionnels ayant cessé d'exercer depuis au moins deux ans. Les candidats ne doivent avoir fait l'objet d'aucune sanction du CNTGI pour que leur candidature soit enregistrée.

Art. 2. Les modalités de déclaration de candidatures, de publicité des professions de foi et scrutin sont organisées par son bureau et adoptées à la majorité absolue. Elles sont rendues publiques au moins six mois avant le scrutin.

Art. 3. Les membres du conseil de la transaction et de la gestion immobilières sont immédiatement rééligibles à l'expiration d'un premier mandat.

À l'expiration de deux mandats successifs, les membres sortants, ne sont rééligibles qu'après un délai de deux ans. »

429. Le Conseil dispose d'une double fonction, théorique à défaut des nominations nécessaires, sur laquelle il devra rendre compte dans un rapport annuel¹⁴⁵³, articulée autour de trois instances de nature consultative (A) et disciplinaire (B).

A. La fonction consultative du CNTGI

430. Initiative du CNTGI. - L'article 13-1 de la loi ALUR établit un périmètre au sein duquel le CNTGI a une compétence de proposition. Par la formule employée il semble que l'autorité dispose d'un pouvoir d'initiative. Le Conseil pourra ainsi proposer, au garde des Sceaux, ministre de la justice et aux ministres chargés de la consommation et du logement les règles constituant le Code de déontologie¹⁴⁵⁴, la nature de l'obligation d'aptitude professionnelle, la nature de l'obligation de compétence professionnelle, la nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue et, enfin, les membres siégeant dans la commission de contrôle parmi les membres professionnels ayant cessé d'exercer leur activité. Cette liste est énoncée de manière limitative bien qu'elle ait été pensée, initialement, comme non exhaustive¹⁴⁵⁵.

Le CNTGI par cette fonction participera bien à la surveillance, ou plutôt à l'encadrement, de l'exercice des fonctions dans la mesure où il pourra proposer les règles contenues dans le Code de déontologie qu'il a par ailleurs pour fonction de faire respecter, sous réserve du maintien, souhaitable, des dispositions actuelles par le législateur.

¹⁴⁵³ Art. 8, d. 10 mai 2017 ; À ce jour, un seul de ces rapports semble accessible au public sur le site internet du ministère de la cohésion des territoires : CNTGI, « Rapport sur l'accomplissement des missions du conseil national de la gestion et de la transaction immobilières au cours de la période 2014-2015 », 11 déc. 2015, http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_cntgi.pdf.

¹⁴⁵⁴ Cette compétence, relative aux règles constituant le Code de déontologie, est supprimée dans le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique remis au Conseil d'État (Art. 53 du projet de loi), ce qui conduira à vider un peu plus de sa substance ce Conseil ; Sur le Code de déontologie, v° : P. BATTISTINI, « Présentation du Code de déontologie des professionnels de l'immobilier », *LPA*, n° 242, 04 déc. 2015, p. 7 ; M.-L. BESSON, « Les professionnels de l'immobilier ont leur propre Code de déontologie », *EDUC*, 01 oct. 2015, n° 9, p. 6 ; C. CHAZELLE, « Déontologie. De l'auto-régulation à la réglementation », *Ann. loyers*, avr. 2017, p. 147 et s. ; Le projet de loi tel qu'adopté par le Sénat a toutefois réintégré cette compétence à l'article 53, <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>.

¹⁴⁵⁵ L'exposé de l'amendement ayant introduit cette liste visait les sujets pour lesquels le CNTGI est « notamment » force de proposition, V° amendement n° CE472, présenté par le gouvernement, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1499/CIION-ECO/CE472.asp>.

431. Consultation du CNTGI. - La loi du 24 mars 2014 avait prévu un dispositif consultatif systématique du CNTGI sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs au champ de compétence du Conseil¹⁴⁵⁶ à savoir celui de l'article 1^{er} de la loi HOGUET¹⁴⁵⁷. Ce rôle a été élargi par le décret du 10 mai 2017 disposant que le Conseil peut être saisi de toute question entrant dans ses compétences¹⁴⁵⁸. Par conséquent le Conseil aura une compétence consultative de principe pour certains textes législatifs et une compétence consultative facultative pour toutes les questions relatives à son champ de compétence¹⁴⁵⁹. Le législateur ne sera cependant pas lié par les avis rendus par l'autorité publique. L'adoption du décret fixant le contenu du contrat type en est une illustration, le CNTGI ayant rendu à son sujet un avis défavorable, l'ayant jugé peu lisible, tout comme il avait rejeté à l'unanimité le décret du 10 mai 2017 relatif au CNTGI, lui aussi adopté.

432. Un champ de compétence consultatif restrictif. - Il faut relever que la compétence du CNTGI est limitée aux questions relatives aux professionnels qui exercent une activité visée par l'article 1 de la loi HOGUET et non à l'activité elle-même qu'ils exercent¹⁴⁶⁰. Ainsi, par exemple, la question, très débattue du prix de l'état daté qui devrait être fixé par décret, donnera lieu à la consultation préalable du CNTGI¹⁴⁶¹ en ce qu'elle concerne les professionnels. Le Conseil n'aura en revanche pas à être consulté pour une réforme des règles de majorité auxquelles sont adoptées les décisions en assemblée générale des syndicats des copropriétaires. Ce rôle correspond bien à la lettre de l'article 13-1 de la

¹⁴⁵⁶ Art. 13-1, L. n° 70-9 du 2 janvier 1970 : « Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs à l'exercice des activités mentionnées audit article 1er. ».

¹⁴⁵⁷ Art. 1, L. n° 70-9 du 2 janvier 1970.

¹⁴⁵⁸ Art. 6 décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

¹⁴⁵⁹ Le CNTGI aura ainsi été consulté pour l'adoption du décret n° 2018-284 renforçant le dispositif français de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme du 18 avril 2018.

¹⁴⁶⁰ En ce sens, J. LAPORTE, « Réforme du CNTGI : un accouchement au forceps », *Loyers et copr.* n° 6, juin 2017, alerte 49 ; Deux arrêts rendus par le Conseil d'État sont contradictoires sur le sujet. En effet, dans un premier temps le Conseil d'État a procédé à l'examen de la légalité externe d'un décret relatif à l'encadrement des loyers motivé par la consultation préalable du CNTGI. Le moyen n'a pas été rejeté par la justification de la non compétence du Conseil mais par l'effectivité de sa consultation, ce qui pourrait laisser penser que sa compétence pourrait être entendue largement : CE, 16 mars 2016, n° 384955 ; Dans un second temps, sur le même sujet, le Conseil d'État a rejeté le moyen considérant que le gouvernement n'avait pas à prendre avis du CNTGI : CE, 9 déc. 2016, n° 392538 : *AJDI* 2017, p. 282, obs. Fr. DE LA VAISSIÈRE.

¹⁴⁶¹ En ce sens : Rép. min. n° 29394, *JOAN Q* 20 mai 2014, p. 4104 ; Rép. min. n° 78614, *JOAN Q* 15 septembre 2015, p. 7049.

loi HOGUET : « veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1er par les personnes mentionnées au même article 1er. ». Cette limitation est toutefois regrettable dans la mesure où le Conseil pourrait certainement rendre des avis utiles en vue des diverses réformes envisagées, bien que cet élargissement ne soit pas dans l'air du temps, et pourrait pallier partiellement la disparition de la commission relative à la copropriété et, en cas de réinstitution, d'en compléter les avis par des propositions émanant des professionnels.

433. Proposition de réforme de l'article 13-1 de la loi HOGUET par l'insertion d'un 5°. - « Les règles relatives aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1^{er}. ».

B. La fonction disciplinaire du CNTGI

434. L'objet de la procédure disciplinaire. - Le CNTGI a une compétence disciplinaire, selon l'article 13-4 de la loi du 24 mars 2014, pour tout manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le Code de déontologie ou pour toute négligence grave ayant été commise dans les cinq ans précédant la saisine. Cette procédure pourrait disparaître puisque le législateur entend la supprimer par l'adoption de l'article 53 du projet de Loi ELAN et dans tous les cas, le CNTGI n'aura jamais pu exercer cette compétence les sièges du bureau n'ayant jamais été pourvus. Il est cependant regrettable que cette faculté disparaisse car elle semblait à même d'assurer une régulation des pratiques professionnelles.

À ce jour, le Conseil reste toutefois compétent pour contrôler et sanctionner des manquements dans la gestion des fonds ou un comportement nuisible à la profession. Néanmoins le Conseil national ne peut pas se saisir suite à des manquements qu'il pourrait constater et ne semble donc pas en mesure non plus de diligenter des enquêtes de sa propre initiative¹⁴⁶² puisque celles-ci ne sont ouvertes qu'après la saisine du président du Conseil.

¹⁴⁶² Une telle faculté est pourtant prévue, par exemple, en faveur du bâtonnier dans le cadre de la procédure disciplinaire des avocats : Article 187, décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991 organisant la profession d'avocat.

Cette procédure disciplinaire n'est par contre pas exclusive de toute procédure judiciaire devant les tribunaux civils puisque le CNTGI a compétence pour sanctionner la pratique du professionnel et non pour réparer le préjudice subi par le groupement ou par des tiers.

En revanche la question pourrait être posée de la concurrence des poursuites disciplinaires devant la juridiction civile ou pénale ou même de la chambre du commerce et de l'industrie. Cette dernière, par exemple, est-elle toujours en mesure de refuser le renouvellement de la carte suite à une condamnation judiciaire, civile ou pénale, d'un syndic sans que le CNTGI ne se soit prononcé ? Il semble que oui dans la mesure où des conditions d'obtention ou de renouvellement de la carte feront défaut. Il y aura donc là aussi une pluralité de compétence concurrente qui mériterait peut-être une meilleure articulation dès lors qu'existe un organe disciplinaire. La question se pose également au vu de la compétence des autorités administratives, telles que la DGCCRF ou le CNC. Là encore, dans la mesure où un organe disciplinaire existe, celui-ci devrait pouvoir être saisi par ces autorités constatant des infractions ou qu'un transfert de compétence soit effectué pour les attributions qui ne sont pas propres à ces autorités mais qui lui avaient été attribuées par défaut faute d'organisation professionnelle. À défaut d'un tel transfert de compétences, le contrôle de l'activité professionnelle restera dispersé, et empêchera d'instaurer un véritable contrôle unitaire, coordonné et donc efficace de l'activité professionnelle.

435. Le requérant à la procédure. - L'article 13-5 de la loi HOGUET ouvre la saisine du CNTGI à certaines personnes telles que le procureur de la République, le préfet, les associations de défense des consommateurs agréées et ayant au moins 5 ans d'existence, l'observatoire local des loyers, l'ensemble des professionnels visés à l'article 1^{er} de la loi ainsi qu'aux cocontractants de ces professionnels. La procédure peut ainsi être engagée par un très grand nombre de personnes, dont les cocontractants, ce qui est assez fréquent en matière disciplinaire. C'est le cas pour la procédure disciplinaire relative à l'exercice des fonctions d'huissier, de notaires, de commissaires-priseurs¹⁴⁶³ et d'avocat¹⁴⁶⁴.

¹⁴⁶³ Art. 6 et 10 de l'Ordonnance n° 45-1418 du 28 juin 1945 relative à la discipline des notaires et de certains officiers ministériels.

¹⁴⁶⁴ Art. 187, décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991 organisant la profession d'avocat.

En revanche il est assez rare, si ce n'est exceptionnel, d'ouvrir la procédure sur requête des associations de défense des consommateurs agréées. Cette faculté qui leur est offerte est toutefois discutable en ce qui concerne le syndic puisque celui-ci, nous l'avons rappelé, n'est pas un consommateur. Par conséquent il est inadapté qu'une association de défense des consommateurs puisse saisir le CNTGI d'une infraction ou manquement de la part d'un syndic. La précision devrait être faite en ce sens pour éviter toutes discussions inutiles et rappeler que les associations de défense des consommateurs ne peuvent saisir le CNTGI que pour des manquements relatifs à des consommateurs, ce qui est la solution jurisprudentielle pour les actions judiciaires.

Par ailleurs, il faut préciser que les copropriétaires, au regard de la rédaction du texte, ne pourront pas saisir le CNTGI dans la mesure où ceux-ci ne sont pas cocontractants avec le syndic de copropriété. En conséquence la saisine du CNTGI ne pourra résulter, comme pour une procédure judiciaire, que du vote de l'assemblée générale et devra être exercée par le syndic¹⁴⁶⁵. Enfin, à défaut d'un transfert de compétence, il paraît avantageux que le CNTGI puisse être saisi par certaines autorités compétentes telles que la DGCCRF et le CNC¹⁴⁶⁶ ainsi que le teneur du registre qui peuvent constater à l'occasion de l'exécution de leurs missions des manquements pouvant relever de sanctions disciplinaires.

436. Proposition de réforme du 3° de l'article 13-5. - « Les associations de défense des consommateurs agréées en application de l'article L. 811-1 du Code de la consommation ou ayant au moins cinq ans d'existence *pour la défense des intérêts des consommateur* ; ».

437. Proposition de réforme l'article 13-5 de la loi HOGUET par l'ajout d'un 8° et 9°. - « 8° La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes ;

9° Le Conseil national de la consommation ».

¹⁴⁶⁵ L'insertion d'une action sociale *ut singuli* au profit des membres du groupement permettrait au contraire aux copropriétaires de saisir le CNTGI en lieu et place du syndic. V° § 499.

¹⁴⁶⁶ En ce sens, l'article 8-3 de la loi HOGUET imposant au CNTGI de saisir l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation de toute information relative à des infractions ou manquements mentionnés aux articles L. 511-5 à L. 511-7 devrait prévoir l'obligation réciproque pour l'autorité administrative de saisir le CNTGI.

438. Le « justiciable ». - En application de l'article 13-4 de la loi HOGUET, l'ensemble des professionnels mentionnés à l'article 1^{er} de la loi HOGUET relèvent de la compétence disciplinaire du CNTGI. Le syndic de copropriété professionnel est donc assujéti à cette procédure. En effet, l'article 1^{er} de la loi HOGUET vise : « L'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ». En revanche, ni les syndics bénévoles, qui n'exercent pas à titre habituel cette activité, ni les professionnels faisant l'objet de garanties financières au titre d'une autre organisation professionnelle ne devront répondre de leur pratique devant le Conseil¹⁴⁶⁷. Seul le syndic de copropriété professionnel, en activité ou non¹⁴⁶⁸ est donc soumis à l'autorité disciplinaire du CNTGI, étant précisé que le syndic peut être poursuivi et sanctionné en tant qu'entité juridique et économique, qu'il soit constitué sous la forme de personne morale ou de personne physique exerçant en nom propre. Lorsque le syndic de copropriété est constitué en personne morale, son représentant légal et statutaire, ainsi que toute personne habilitée par lui, pourra faire l'objet, également, de poursuites et de sanctions¹⁴⁶⁹.

439. La procédure. - La procédure disciplinaire est définie par les articles 13-5 et suivants de la loi HOGUET et par les articles 15 et suivants du décret du 10 mai 2017. Ceux-ci déterminent la procédure de la saisine et de l'enquête, qui sont des préalables à l'ouverture de la procédure disciplinaire, aux termes de l'article 13-5-1 de la loi HOGUET¹⁴⁷⁰, à l'application des sanctions éventuellement adoptées par la formation restreinte ou le bureau du CNTGI.

¹⁴⁶⁷ Par application de l'article 2 de la loi HOGUET.

¹⁴⁶⁸ Art. 13-4, L. HOGUET : « La cessation des activités des personnes mentionnées au premier alinéa ne fait pas obstacle aux poursuites disciplinaires pour des faits commis pendant l'exercice de leurs fonctions. ».

¹⁴⁶⁹ En ce sens, Art. 22, décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017 : « L'enquêteur formule dans son rapport un avis motivé sur les faits susceptibles de constituer un manquement ou une négligence grave au sens de l'article 13-4 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Lorsque les faits ont été commis par le représentant légal ou statutaire d'une personne morale, il donne son avis sur l'opportunité de le sanctionner personnellement et de sanctionner la personne morale. ».

¹⁴⁷⁰ Art. 13-5-1, L. HOGUET : « Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dispose d'un service chargé de procéder aux enquêtes préalables à l'ouverture des procédures disciplinaires ».

440. La saisine du Président du Conseil. - Toute procédure disciplinaire devant le CNTGI résulte de la saisine préalable de son président, en la forme prévue à l'article 15 du décret¹⁴⁷¹. La saisine doit contenir l'indication des faits susceptibles de constituer un manquement ou une négligence grave, au sens de l'article 13-4 de la loi HOGUET ainsi que les noms, prénoms, domicile ou, à défaut, du principal établissement de l'auteur des faits. Lorsqu'il s'agit du représentant légal ou statutaire d'une personne morale, la saisine contient la dénomination et le siège social de celle-ci. La saisine doit enfin contenir l'indication des dispositions légales ou réglementaires dont la violation est alléguée ainsi que l'identité et l'adresse des personnes qui ont dénoncé les faits motivant la saisine, qui peut être accompagnée de toutes pièces utiles.

Cette saisine soulève un certain nombre de questions auxquelles les textes n'apportent pas de réponses claires et qui nécessitent par conséquent des précisions afin de permettre l'effectivité de la procédure. D'abord la conséquence de l'incomplétude de la requête n'est pas précisée. Le législateur n'a pas pris le soin d'indiquer si le président du Conseil a la faculté de la rejeter, s'il doit procéder à des demandes complémentaires ou s'il doit faire diligenter l'enquête afin d'apporter les informations manquantes. À notre sens en cas de requête incomplète ou erronée, celle-ci devrait être rejetée ne permettant pas d'ouvrir l'enquête soit par défaut d'identité de la personne poursuivie soit par défaut de précision des griefs empêchant de diligenter précisément l'enquête.

441. Proposition de réforme de l'article 16 du décret du 10 mai 2017 par l'ajout d'un al. 5. - « La saisine incomplète ou erronée sera rejetée. ».

Ensuite il n'est pas clairement indiqué le rôle du président du Conseil dans l'examen de la saisine. Celui-ci est-il obligé de diligenter une enquête suite à la saisine correctement formulée ou peut-il classer sans suite sur avis motivé ou sans avoir à motiver sa décision ? On pourrait supposer qu'en cas de saisine manifestement abusive ou manifestement infondée, le président puisse ne pas donner suite. Dans ce cas il n'y aurait pas de voie de recours, celle-ci n'étant ouverte qu'à la personne « intéressée », aux termes de l'article 32

¹⁴⁷¹ Art. 15 décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017 : « Les notifications et convocations prévues par le présent chapitre sont effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, remise en main propre contre récépissé ou tout autre moyen permettant de s'assurer de la date de réception ».

de la loi HOGUET, à savoir la personne sanctionnée. Néanmoins, à ce jour, compte tenu de la formulation de l'article 13-5-2, il semble falloir considérer que l'enquête est obligatoire suite à la saisine. C'est en effet à l'issue de l'enquête que sera adressé un rapport au bureau qui déterminera si les faits justifient l'engagement d'une procédure disciplinaire. En conséquence, en l'état des textes, toute demande établie en bonne et due forme, même sans élément probant, donnera lieu à une enquête ce qui pourrait engendrer un travail conséquent, coûteux et inutile. De plus, aucun délai n'est donné quant à la réalisation de cette enquête. Une limite de temps aurait été la bienvenue, comme, par exemple, pour la procédure disciplinaire des avocats où, lorsque la saisine n'a pas statué au fond ou par décision avant dire droit dans les huit mois, la demande est réputée rejetée¹⁴⁷².

442. Proposition de réforme de l'article 13-5-1 de la loi HOGUET par l'ajout d'une précision à l'al. 1. - « Il en décide la mission lorsque les éléments contenus dans la saisine le justifient ».

443. L'enquête diligentée par le Président du Conseil. - Suite à sa saisine, le président du Conseil, aux termes des articles 13-5-1 de la loi HOGUET et des articles 17 à 22 du décret, transmet la requête au service des enquêtes. Ce service est dirigé par le président du Conseil et composé d'enquêteurs habilités par ce dernier. Les enquêteurs doivent, pour être habilités, justifier de connaissances dans les domaines d'activités visés par la loi HOGUET et ne doivent faire l'objet d'aucune des incapacités mentionnées aux articles 9, 10 et 11 de cette loi.

En outre, pour être désigné, l'enquêteur ne doit pas avoir au cours des trois années précédentes été associé, salarié ou collaborateur d'une des personnes mentionnées dans la procédure ou d'une personne liée à cette dernière. Il semble nécessaire d'entendre largement la formulation et considérer que le terme de personne s'entend à la fois des personnes physiques comme des personnes morales afin d'assurer la neutralité de l'enquêteur dans l'intérêt du syndicat.

Une fois désigné, l'enquêteur se verra remettre par le président du Conseil un « ordre de mission » indiquant son objet, qui devra correspondre aux griefs inscrits dans la

¹⁴⁷² Art. 195, décret n°91-1197 du 27 novembre 1991 organisant la profession d'avocat.

saisine. L'inspecteur devra alors informer la personne faisant l'objet de la requête et lui communiquer copie de l'acte de saisine et les éventuelles pièces annexées afin de l'inviter à présenter ses observations par écrit dans un délai d'un mois. Il devra lui préciser qu'il peut se faire assister par un conseil de son choix à tous les stades de la procédure. Il n'est pas précisé, ici, si l'enquête au sein de locaux professionnels peut précéder les observations formulées par la personne visée par l'enquête. Ce devrait être toutefois le cas et en fonction des explications et documents fournis. L'enquête devrait prendre fin si la personne justifie de façon probante avoir répondu à ses obligations légales, règlementaires et déontologiques. Si elle se poursuit, l'enquête ne pourra se dérouler qu'aux heures normales de fonctionnement, en présence du responsable ou de son représentant. L'enquêteur devra présenter son ordre de mission à toute personne auprès de qui il effectue un acte d'enquête. L'ensemble des actes d'enquête fera alors l'objet d'un procès-verbal auquel sera annexé l'inventaire des pièces et documents dont l'enquêteur a pris copie. L'enquêteur pourra ordonner la conservation sur place de tout élément, quel qu'en soit le support. Le procès-verbal sera notifié à la personne concernée par l'enquête.

Parallèlement à l'enquête menée dans les locaux, l'enquêteur pourra convoquer et entendre, aux termes de l'article 20 du décret de 2017, toute personne susceptible de lui fournir tout renseignement utile à l'accomplissement de sa mission. L'audition donnera lieu à la rédaction d'un procès-verbal qui sera notifié à la personne entendue.

Afin de mener à bien sa mission, l'enquêteur pourra faire appel à des experts pour lesquels il devra définir l'objet de l'expertise ainsi que le délai de sa réalisation et les honoraires prévisibles qui seront à la charge du CNTGI, sous réserve d'une décision ultérieure prise par la formation restreinte du Conseil sur les frais occasionnés par l'action disciplinaire. Les experts devront répondre aux mêmes conditions d'impartialité que celles définies pour l'enquêteur. Une fois désigné l'expert informe l'enquêteur de l'avancement des opérations d'expertise – dont le texte ne définit pas les modalités si ce n'est qu'il prend en considération les observations de la personne concernée par l'enquête. Il paraît nécessaire d'indiquer quels sont les pouvoirs de l'expert, qui sont sans doute ceux de l'enquêteur, par délégation. Une fois les opérations d'expertise achevées, l'expert ou les experts, rendent un rapport unique à l'enquêteur et en adressent copie à la personne faisant l'objet de l'enquête.

444. La notification de l'enquête au bureau. - Une fois l'enquête achevée, l'enquêteur formule dans son rapport un avis motivé sur les faits susceptibles de constituer un manquement ou une négligence grave et donne son avis sur l'opportunité de sanctionner personnellement la personne poursuivie et de sanctionner la personne morale en cas de faits commis par le représentant légal ou statutaire de cette dernière.

À ce stade l'enquêteur notifie à la personne visée par l'enquête les griefs arrêtés par le bureau¹⁴⁷³. Le bureau se réunit ensuite sur convocation de son président et examine le dossier de l'enquête. Après délibération en présence de tous ses membres¹⁴⁷⁴, le bureau rend un pré-rapport sur lequel la personne faisant l'objet de l'enquête pourra, dans un délai d'un mois, transmettre ses observations écrites. Ce n'est qu'après cette phase d'échanges que le bureau prendra la décision¹⁴⁷⁵, de saisir la formation restreinte, qui sera notifiée à la personne intéressée, comme sa faculté de se faire assister par le conseil de son choix. À ce stade, il serait opportun que l'enquêteur puisse relever d'office les infractions non initialement mentionnées dans la saisine afin de mieux garantir les intérêts du syndicat.

445. Proposition de réforme de l'article 22 du décret de 10 mai 2017. - « L'enquêteur formule dans son rapport un avis motivé sur l'ensemble des faits susceptibles de constituer un manquement ou une négligence grave au sens de l'article 13-4 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée *qu'il aura pu relever, peu important qu'ils aient été visés par la saisine du président du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière.* Lorsque les faits ont été commis par le représentant légal ou statutaire d'une personne morale, il donne son avis sur l'opportunité de le sanctionner personnellement et de sanctionner la personne morale. »

446. Les sanctions provisoires prononcées par le bureau. - Après cet échange entre les différentes parties à la procédure, le bureau pourra prononcer des sanctions disciplinaires immédiates, lorsque, aux termes de l'article 13-5-2 de la loi HOGUET,

¹⁴⁷³ Art. 23, décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017.

¹⁴⁷⁴ Art. 3, décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017.

¹⁴⁷⁵ La règle de majorité n'est pas précisée dans les textes et il faudra sans doute appliquer celle prévue pour le collège à l'article 3 du décret de 2017 : Le collège se prononce à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle de son président est prépondérante.

les faits sont d'une particulière gravité et que l'urgence et « l'intérêt public » le justifient. Le bureau pourra alors prononcer la suspension provisoire de l'exercice de tout ou partie des activités pour une durée ne pouvant excéder trois mois, à la demande de l'enquêteur ou du président du Conseil¹⁴⁷⁶. Le bureau ne pourra pas sans cette demande prononcer cette mesure de sa propre initiative. Par ailleurs, pour renforcer les droits de la défense, l'intéressé devra se voir notifier la demande de suspension provisoire par le président du Conseil, qui devra lui signifier qu'il peut dans un délai de quinze jours prendre connaissance de son dossier et obtenir copie des pièces et présenter ses observations écrites. En cas d'urgence, ce délai est ramené à soixante-douze heures, aux termes de l'article 30 du décret. La notion d'urgence reste à définir mais on imagine que le défaut de garantie ou d'assurance professionnelle pourrait en être une.

Cette suspension laisse envisager des conséquences particulièrement graves puisqu'un syndicat ne peut être dépourvu de syndic. Pourtant, l'ensemble des mandats paraissent être frappés de caducité faute pour le syndic de pouvoir exercer ses fonctions. C'est un cas d'empêchement du syndic. Une telle sanction revient à condamner le syndic à la perte totale de sa clientèle, et en conséquence de son entreprise, d'autant que les voies de recours qu'il pourra exercer sont non suspensives, au titre de l'article 13-9 de la loi HOGUET, devant la juridiction administrative. Cela prive également tous les syndicats administrés de représentant et les contraint à saisir le président du TGI afin de faire désigner un administrateur provisoire, à défaut de pouvoir convoquer l'assemblée générale par leurs propres moyens, ce qui sera le plus souvent le cas. Une telle mesure, alors que la suspension est susceptible d'être infirmée, semble donc disproportionnée et n'assurer ni la protection de « l'intérêt général », ni l'intérêt particulier de chaque groupement de copropriétaires, ni celui du syndic.

447. La saisine de la formation restreinte. - Après décision du bureau, la formation restreinte du collège du CNTGI se réunit sur convocation de son président dans un délai de 15 jours, ou de huit jours en cas d'urgence, selon l'article 5 du décret de 2017. L'ordre du

¹⁴⁷⁶ Art. 20, décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017 : « La suspension provisoire mentionnée à l'article 13-5-2 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée est demandée par l'enquêteur chargé d'instruire l'affaire ou par le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. ».

jour est fixé par le président de la formation restreinte, à savoir le magistrat du collège, et elle ne délibère valablement que si quatre des six membres au moins sont présents. Mais avant de prononcer toute décision la formation restreinte convoque la personne intéressée à une audience, en principe publique¹⁴⁷⁷, dans les deux mois, au moins, après la notification des griefs par le bureau. La personne intéressée peut être assistée ou représentée par le conseil de son choix, consulter le dossier avant l'audience et présenter des observations écrites ou orales. Si l'audience est renvoyée par la formation restreinte, pour un motif lui paraissant légitime, le défendeur devra être à nouveau convoqué au moins dix jours avant la date de la nouvelle séance.

448. La procédure de récusation. - Pour garantir l'impartialité des débats et des décisions, lorsqu'il existe une raison sérieuse de mettre en doute l'impartialité d'un membre de la formation, sa récusation est prononcée à la demande de la personne poursuivie. Cette demande doit indiquer, à peine d'irrecevabilité, les motifs de la récusation. Le membre concerné doit faire connaître son acquiescement ou son opposition motivée à la demande. Dans ce dernier cas, la formation doit examiner la demande hors la présence du membre et après avoir informé le requérant de la date de la réunion afin de lui permettre de présenter ses observations orales et se faire assister ou représenter. Une fois la décision prise, elle est notifiée immédiatement et ne pourra faire l'objet de recours qu'avec la décision statuant sur les griefs. Elle ne produit pas non plus d'effet rétroactif. La récusation ne remettant pas en cause les délibérations adoptées par la formation en présence du membre récusé avant la demande de récusation.

Au titre de l'article 25 du décret de 2017, cette récusation est d'office pour les membres du Conseil représentant une association de défense des consommateurs lorsque la saisine a été faite par celle-ci¹⁴⁷⁸. Pour assurer l'impartialité de la formation, le second alinéa du I de cet article impose la même règle, de manière générale, à tous les membres du bureau

¹⁴⁷⁷ « L'audience est publique. Toutefois, d'office ou à la demande de la personne intéressée, le président peut interdire au public l'accès de la salle pendant tout ou partie de l'audience dans l'intérêt de l'ordre public ou lorsque la protection du secret des affaires ou de tout autre secret protégé par la loi l'exige. » ; La formulation employée est identique à celle de l'article L. 824-11 du Code de commerce relative à la procédure disciplinaire des commissaires aux comptes.

¹⁴⁷⁸ Une telle récusation ne devrait donc jamais se produire lorsque la procédure concerne un syndic puisque ces associations ne devraient pouvoir saisir le Conseil, le syndicat n'étant pas un consommateur.

et de la formation restreinte en cas de conflit d'intérêts. Cette récusation doit alors être spontanée, après information du président de la formation restreinte.

449. Le prononcé des sanctions. - Une fois achevée l'audience de la personne intéressée, et de toute personne que la formation restreinte aura jugé utile d'entendre, les délibérations, secrètes, sont rendues par décision motivée à la même majorité que pour le collègue, à savoir la majorité simple avec prépondérance pour le vote du président en cas de partage des voix. La décision doit énoncer les considérations de droit et de fait sur lesquelles elle se fonde et doit contenir les noms et prénoms des membres de la formation restreinte qui ont délibéré, le nom, prénom de la personne mise en cause ainsi que son domicile, principal établissement ou siège social ainsi que les noms de famille et prénom du conseil qui a assisté la personne intéressée et doit être signée par le président de la formation restreinte.

450. La détermination des sanctions. - Les sanctions sont déterminées en tenant compte de la gravité des faits qui est donc l'unique critère de décision. Néanmoins, à l'instar de la procédure disciplinaire applicable aux commissaires aux comptes, la prise en compte de la qualité et du degré d'implication de la personne intéressée pourrait être un facteur déterminant tout comme la durée des faits, l'importance soit des gains ou avantages obtenus, soit des pertes ou coûts évités par la personne intéressée, dans la mesure où ils peuvent être déterminés ainsi que le degré de coopération dont a fait preuve la personne intéressée dans le cadre de l'enquête ou encore les manquements commis précédemment par la personne intéressée¹⁴⁷⁹.

451. Les sanctions principales pouvant être prononcées. - Les sanctions disciplinaires sont définies à l'article 13-4-1 de la loi HOGUET. Sont ainsi listés l'avertissement, le blâme, l'interdiction temporaire d'exercer tout ou partie des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi HOGUET, directement ou indirectement, à titre personnel ou par la direction d'une personne morale, pour une durée n'excédant pas trois ans, et l'interdiction définitive d'exercer. Ces deux dernières sanctions peuvent être assorties

¹⁴⁷⁹ Art. L. 824-12, C. Com.

d'un sursis. Dans ce cas, la personne sanctionnée ne devra pas faire l'objet d'une seconde condamnation devant le CNTGI, dans un délai de cinq ans. À défaut la première sanction sera exécutée, sauf avis motivé de la formation restreinte¹⁴⁸⁰.

Aucune sanction pécuniaire n'est donc prévue, ce qui est regrettable dans la mesure où celle-ci pourrait s'avérer particulièrement dissuasive¹⁴⁸¹. Il est par ailleurs malencontreux qu'aucune solution n'ait été envisagée lorsque l'interdiction d'exercer temporaire ou définitive frappe le titulaire de la carte professionnelle. En effet, dans ce cas, les mandats deviennent caducs et par suite les syndicats se trouvent dépourvus de représentant légal, ce qui est contraire à l'esprit de la loi de 1965 qui cherche à assurer la pérennité de la représentation. Une solution envisageable serait de permettre au CNTGI de prononcer la désignation d'un administrateur¹⁴⁸² pour remplacer dans ses fonctions le syndic titulaire de la carte interdit afin d'engager le processus de nomination d'un nouveau syndic ou, en cas d'interdiction d'exercer prise à mesure temporaire, de se substituer à lui le temps de l'interdiction, le tout aux frais du professionnel sanctionné, conformément à la procédure de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 18 de la loi de 1965. Une telle mesure protégerait mieux les intérêts du syndicat.

452. Proposition de réforme de l'article 13-4-1 de la loi HOGUET par l'ajout d'un IV. - « IV. - *Lorsqu'une suspension provisoire, une interdiction temporaire ou définitive est prononcée, le Président du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière saisit le tribunal de grande instance afin de faire désigner un administrateur provisoire qui remplace dans ses fonctions le titulaire de la carte interdit.*

L'administrateur perçoit à son profit les émoluments et autres rémunérations relatifs aux actes qu'il a accomplis. Il paie, à concurrence des produits du titulaire de la carte interdit les charges afférentes au fonctionnement de l'entreprise. ».

¹⁴⁸⁰ La disposition est identique à celle prévue dans le cadre de la procédure disciplinaire des commissaires aux comptes : art. L. 824-2, C. Com.

¹⁴⁸¹ Par exemple, un commissaire au compte peut être sanctionné à payer une somme allant jusqu'à 250 000 € pour une personne physique : Art. L. 824-2, C. Com.

¹⁴⁸² Cette solution existe dans le cadre de la procédure disciplinaire des notaires, huissiers et commissaires-priseurs : Art. 20, ordonnance n° 45-1418 du 28 juin 1945 relative à la discipline des notaires et de certains officiers ministériels.

453. Les sanctions complémentaires pouvant être prononcées. - Les sanctions disciplinaires énumérées ci-dessus peuvent également être assorties de sanctions complémentaires. D'abord, l'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire peuvent être complétés par une interdiction d'être membre du CNTGI pendant dix ans, au plus¹⁴⁸³. Elles peuvent également être complétées par des mesures de contrôle et de formation définies par la formation restreinte, dont le coût sera supporté par la personne sanctionnée sans pouvoir la mettre à la charge du syndicat, aux termes de l'article 13-4-1 de la loi HOGUET. Il est regrettable à ce titre que l'interdiction définitive ne puisse être renforcée par une obligation de contrôle et de formation dans la mesure où celle-ci peut être prononcée avec sursis, situation dans laquelle la mesure complémentaire paraît d'autant plus nécessaire que pour le simple avertissement.

Enfin, la formation restreinte peut décider de mettre à la charge de la personne sanctionnée tout ou partie des frais occasionnés par l'action disciplinaire et pourra également faire publier ses décisions dans les journaux ou supports de son choix. Les frais de publication seront à la charge de la personne sanctionnée.

454. Proposition de réforme de l'article 13-4-1 de la loi HOGUET par la modification du dernier alinéa du I. - « L'avertissement, le blâme, l'interdiction temporaire et l'interdiction définitive avec sursis peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières, fixées dans la décision de la formation restreinte. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant. »

455. La notification et la communication des décisions. - Une fois la décision rendue, celle-ci doit être notifiée à la personne intéressée avec indication des voies et délais de recours¹⁴⁸⁴. Si la décision emporte interdiction d'exercer non assortie d'un sursis, la formation restreinte doit également la communiquer à la chambre de commerce et

¹⁴⁸³ La disposition est identique à celle prévue dans le cadre de la procédure disciplinaire des commissaires aux comptes, v° art. L. 842-2 C. com.

¹⁴⁸⁴ Art. 28, décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017.

d'industrie territoriale ou à la chambre du département ayant délivré la carte professionnelle de l'intéressé ou auprès de laquelle la déclaration préalable d'activité prévue à l'article 8-1 a été effectuée¹⁴⁸⁵. Enfin, le nom de la personne sanctionnée, accompagné de l'indication de la sanction exécutoire, devra être consigné sur un répertoire tenu par le CNTGI. Ce répertoire devra faire l'objet, d'après l'article 13-10 de la loi HOGUET, d'un décret afin de déterminer les modalités et le fonctionnement.

456. Exécution des décisions et voies de recours. - L'exécution des décisions est confiée au président de la formation restreinte qui doit veiller au respect des mesures de contrôle et de formation arrêtées. Il peut, selon l'article 33 du décret de 2017, demander à la personne sanctionnée de justifier du respect de ses obligations dans des délais qu'il fixe. À défaut pour la personne sanctionnée d'établir la preuve qu'elle remplit ses obligations, une nouvelle procédure sera alors diligentée en raison du manquement.

Cette procédure d'exécution s'appliquera même si un recours est intenté en pleine juridiction devant la juridiction administrative compétente en la matière¹⁴⁸⁶ puisque ce recours n'est pas suspensif, qu'il s'agisse d'une suspension provisoire prise par le bureau ou d'une sanction définitive décidée par la formation restreinte¹⁴⁸⁷. L'absence de suspension de la décision n'est, en matière disciplinaire, pas une exception. C'est le cas pour les fonctionnaires territoriaux¹⁴⁸⁸, les professions médicales¹⁴⁸⁹, et de notaire¹⁴⁹⁰. Néanmoins d'autres professions en bénéficient. C'est le cas des avocats¹⁴⁹¹ ainsi que des architectes qui bénéficient d'une suspension par effet de l'appel devant la chambre nationale suite à la décision prononcée par la chambre régionale¹⁴⁹². Il apparaît donc que, en présence de solutions diverses, la plus stricte ait été choisie pour les professionnels relevant de la loi

¹⁴⁸⁵ Art. 13-8, L. HOGUET.

¹⁴⁸⁶ Art. 13-9, L. HOGUET.

¹⁴⁸⁷ Art. 32, décret n° 2017-1012 du 10 mai 2017.

¹⁴⁸⁸ Article 16, décret n° 89-677 du 18 septembre 1989 relatif à la procédure disciplinaire applicable aux fonctionnaires territoriaux.

¹⁴⁸⁹ Article R. 4112-4, du Code de la Santé publique pour l'ensemble des professions médicales.

¹⁴⁹⁰ Article 36, ordonnance n° 45-1418 du 28 juin 1945 relative à la discipline des notaires et de certains officiers ministériels.

¹⁴⁹¹ Art. 16, décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991 organisant la profession d'avocat.

¹⁴⁹² Article 28, loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ; En revanche l'appel de la décision de la chambre nationale n'est pas suspensif de l'exécution de la décision selon l'article 56, décret n° 77-1481 du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession d'architecte.

HOGUET. Pourtant une telle mesure s'avère potentiellement préjudiciable aux syndicats administrés et aux syndics qui ne sont pas des agents en charge de l'intérêt général mais seulement de l'intérêt particulier de leurs clients. Or, si la juridiction administrative infirmait la décision du CNTGI le préjudice serait également important pour le syndic et la loi ne règle pas le cas de l'indemnisation du professionnel. En conséquence une modification devrait être faite afin d'assurer la protection des intérêts en présence.

457. Proposition de réforme de l'article 32 du décret du 10 mai 2017. -

« Le recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative contre les décisions prises par la formation restreinte ou celles prises par le bureau sur les poursuites disciplinaires ou la suspension provisoire n'est ouvert qu'à la personne intéressée. *Il suspend l'exécution des décisions.*

*La confirmation de la sanction ne peut avoir d'effet que pour l'avenir*¹⁴⁹³. »

458. L'institution du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière est une mesure particulièrement importante de la loi ALUR puisqu'est ainsi créée une autorité publique à la fois en charge de rendre des avis¹⁴⁹⁴ mais surtout, et c'est la fonction que le législateur avait initialement privilégiée, compétente de tout litige disciplinaire. Les sanctions sont diverses et potentiellement graves ce qui permettra sans doute d'assurer une véritable régulation. Néanmoins des adaptations sont à apporter sur les délais, sur la faculté d'auto saisine, le rôle des associations de consommateurs, sur les pouvoirs du président de la formation restreinte et sur les conséquences de l'interdiction d'exercer pour la protection des mandants. De pareilles critiques pourront être faites à l'occasion de l'étude des pouvoirs de contrôle des garants financiers qui ne sont que très peu définis par le législateur.

¹⁴⁹³ Cette précision doit impérativement être faite pour protéger les intérêts des syndicats mandants pour éviter la nullité des actes pris en raison de la caducité du mandat.

¹⁴⁹⁴ On regrettera toutefois que cette institution n'ait pas été dotée des fonctions de l'ancienne commission de la copropriété qui aurait pu être reprise à cette occasion.

II. Le pouvoir de contrôle discrétionnaire des garants financiers confirmé

459. Un pouvoir certain mais aux contours imprécis. - L'article 3 de la loi HOGUET, depuis la loi ALUR¹⁴⁹⁵, dispose que seuls les garants financiers ayant mis en place des procédures de contrôle internes, au moyen d'un référentiel et de modèles de suivi des risques, sont habilités à délivrer la garantie financière¹⁴⁹⁶. Il s'agit de contraindre les garants à assurer l'intérêt de ceux qui bénéficient de la garantie : les syndicats. Les modalités de ces contrôles sont néanmoins très peu précises. Le décret de 1972 vise simplement la possibilité pour les garants de se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment nécessaires à la vérification de la suffisance de la garantie financière. Sont visés à titre d'exemple le livre de caisse, les livres de banques, le registre des mandats, les conventions visées à l'article 6 de la loi susvisée du 2 janvier 1970, les relevés des comptes bancaires, et notamment ceux visés à l'article 71, les copies des documents constatant les redditions de comptes.

La fréquence des contrôles n'est ainsi pas déterminée, ni les compétences ou l'indépendance du professionnel qui doit mener ces contrôles. Chaque garant restera donc libre de la manière dont il entend contrôler le syndic, ce qui ne paraît pas à même d'assurer la protection des syndicats. D'autant que l'obligation qui pèse sur le garant n'est pas à ce jour, d'après la jurisprudence, de vérifier de la bonne gestion du syndic mais seulement de l'adéquation entre le plafond de la garantie et la pointe des fonds détenus¹⁴⁹⁷. En conséquence il ne saurait lui être reproché de n'avoir vérifié la gestion adéquate des fonds par le syndic¹⁴⁹⁸.

¹⁴⁹⁵ L'ajout de cette obligation résulte de l'article 24 de la loi ALUR.

¹⁴⁹⁶ Les modalités de ce contrôle, le nombre et les dates du contrôle, ainsi que le contrat conclu entre le garant et le professionnel pourront faire l'objet d'une communication sans que ne soit opposable le secret bancaire dans le cadre de la procédure visée aux articles 128, 139 et 142 du CPCiv. En ce sens, CA Grenoble, ch. civ. 2, 13 déc. 2006, n° 04/04179.

¹⁴⁹⁷ CA Paris, 30 janv. 1998, RG n° 95/02679 : *Loyers et copr.* 1998, n° 281 ; CA Paris, 16 mai 1997, Ch. 23, sect. B : *JurisData* n° 1997-021305 : *Loyers et copr.* 1997, n° 301.

¹⁴⁹⁸ CA Paris, Pôle 4, Ch. 2, 29 sept. 2010 : *Administrer* mai 2011, n° 443 ; CA Paris, Pôle 4, Ch. 2, 27 mars 2013 RG 09/15077 ; Et, si le reproche était fondé, il ne pourrait être assimilé au fait de prêter son concours au sens de l'article L. 650-1 du Code de commerce : Com. 24 mai 2018, n° 16-26.387 : *D. act.* 18 juin 2018, obs. X. DELPECH.

La loi ALUR a toutefois introduit dans l'article 3 de la loi HOGUET que les conditions du contrôle seraient fixées par décret en Conseil d'État avec pour objectif de « raffermir la surveillance exercée *a priori* sur la gestion financière des professionnels de l'immobilier manipulant des fonds »¹⁴⁹⁹. Ce décret a été adopté, mais ne contient aucune disposition relative aux procédures de contrôle...¹⁵⁰⁰. Une reprise de ce texte s'avère donc nécessaire afin d'établir les précisions nécessaires à la protection des syndicats, conformément à l'article 3 de la loi HOGUET permettant d'organiser les contrôles discrétionnaires (A) pouvant emporter des conséquences particulièrement graves pour le syndic (B).

A. L'organisation discrétionnaire des contrôles

460. Les modalités de contrôle sont fixées librement par chaque garant, aux termes de l'article 21 du décret de 1972, selon leurs statuts et règlements intérieurs, ainsi que par les conditions générales, aux termes de l'article 22-1¹⁵⁰¹. Outre la capacité à requérir un certain nombre de documents comptables, prévue par l'article 6 et 71 de la loi HOGUET (livre de caisse, de banques, registre des mandats, etc.), le garant pourra exiger de la personne garantie copie de sa carte professionnelle, les balances des fonds mandants détenus au cours de l'année précédente, comme le bilan et les comptes annuels de l'entreprise ou encore la ventilation détaillée du chiffre d'affaires de l'année précédente. Cette liberté offre aux garants la possibilité d'un double contrôle sur l'activité de syndic exercée (1) et sur la gestion de l'entreprise exerçant l'activité de syndic (2).

¹⁴⁹⁹ P. DECHELETTE-TOLOT et V. HARDOUIN, « La loi HOGUET à jour de la loi ALUR : « Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professionnels de l'immobilier », *Rev. loyers*, n° 959, 1^{er} juillet 2015.

¹⁵⁰⁰ Décret n° 2015-702 du 19 juin 2015 modifiant le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

¹⁵⁰¹ V° par exemple GALIAN, Convention de garantie financière 2017, https://www.galian.fr/sites/GALIAN/files/uploads/documents/produits/cg/convention_garantie_financiere_galian_ass_2017.pdf ; SOCAF, Statuts de la Société de Caution Mutuelle des Professions Immobilières et Financières (SO.CA.F), édition 2014, <https://www.socaf.fr/content/files/statuts.pdf> ; Les règles édictées par les garants sont très sensiblement identiques en matière de contrôle et de sanctions.

1. Les contrôles de la pratique professionnelle du syndic

461. Le contrôle de principe du respect des obligations légales. - Les garants ont pour la plupart adopté dans leurs statuts, règlements ou conditions générales, l'obligation pour le professionnel garanti de respecter les dispositions légales, notamment celle résultant de la loi HOGUET et plus généralement de l'ensemble de la réglementation et des techniques professionnelles. Cette obligation ne semble pas faire l'objet d'un contrôle précis et général de la part des caisses de garantie sauf en matière de tenue des comptes, ce qui s'explique sans doute parce que les caisses de garanties ne sont pas tenues de couvrir les préjudices résultant de fautes d'exécutions commises par le syndic¹⁵⁰² mais seulement les créances certaines, liquides et exigibles du syndicat résultant de la « disparition » des fonds que le professionnel détenait¹⁵⁰³. Les contrôles exercés par les caisses de garantie le sont ainsi, dans la plupart des cas, par des experts-comptables, chargés d'apprécier la validité de la tenue des comptes et du respect en la matière des règles comptables et donc de la loi dite SRU.

462. Le contrôle concret des fonds détenus et des pratiques comptables. - Le contrôle des pratiques comptables et de la détention effective des fonds fait l'objet d'un double contrôle, continu et ponctuel.

463. Un contrôle continu et distant. - D'abord l'ensemble des garants demande aux professionnels garantis un certain nombre de documents devant permettre un contrôle régulier et distant. Il s'agira pour le syndic de produire la balance des fonds mandants, l'attestation de point de fonds mandants, pouvant être certifiée par l'expert-comptable du syndic, la liste exhaustive des comptes ouverts au nom de la personne garantie et ceux ouverts au nom de ses mandats¹⁵⁰⁴ et leurs soldes. Il peut encore s'agir de l'obligation

¹⁵⁰² CA Paris, Pôle 02 ch. 5, 9 janv. 2018, n° 16/06421 ; C'est l'assurance responsabilité civile professionnelle qui assure cette fonction.

¹⁵⁰³ Pour une application de la qualification permettant d'engager le garant (ce qui n'était pas le cas en l'espèce) v° CA Toulouse ch 01, sect. 01, 27 nov. 2017, n° 13/06382.

¹⁵⁰⁴ Les garants imposent aux syndicats d'ouvrir leurs comptes autres que séparés dans un établissement bancaire adhérent auprès du fonds de garantie des dépôts. Cette obligation n'est cependant pas particulièrement

d'informer le garant de toute procédure engagée contre lui devant le CNTGI. Cette demande peut être assortie de délais dont le non-respect fait peser le risque de sanctions. Il s'agit donc du contrôle « minimum » prévu par la loi HOGUET visant à assurer la corrélation du montant de la garantie et des fonds détenus.

464. Un contrôle ponctuel sur site. - Ensuite, le contrôle est effectué *in situ* par des experts comptables spécialement délégués par le garant qui auront pour principale mission, d'analyser les plus importantes zones de risques¹⁵⁰⁵. Ces contrôles sont contractuellement prévus et imposent au professionnel garanti de coopérer pleinement avec les personnes mandatées par le garant, et notamment par la communication de tous registres, livres et pièces comptables, relevés bancaires et plus généralement de tout document dont ils estiment la production nécessaire. Le champ des contrôles pouvant cependant s'avérer particulièrement vaste, notamment en raison du nombre de comptes bancaires séparés¹⁵⁰⁶, le contrôle sera le plus souvent effectué par sondage et une vigilance particulière sera apportée sur certains points d'organisation et de tenue de compte. Il s'agira d'abord de savoir si la fonction comptable est séparée de la fonction encaissement/décaissement¹⁵⁰⁷, si l'ouverture du courrier est faite par le responsable de l'entité, si le principe de représentation des fonds mandants est respecté et si les soldes mandants débiteurs sont maintenus à faible niveau¹⁵⁰⁸. Il s'agira également de vérifier que le principe de non compensation des comptes mandants est bien appliqué, que les comptes des mandants dans les comptes annuels du syndic sont bien intégrés, que les opérations sont saisies au jour le jour, que l'administrateur de biens ne perçoit pas d'honoraires autres que ceux prévus au mandat, que les placements financiers effectués à partir des fonds mandants sont réguliers,

contraignante dans la mesure où 375 établissements de crédits adhèrent au Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution, parmi lesquels se trouvent les principaux établissements français tels que la BNP Paribas, la Caisse d'épargne, la Banque Populaire, la Banque postale, le Crédit agricole, le Crédit Mutuel, la Société générale, etc. ainsi que deux des principales banques spécialisées en immobilier, la Banque Palatine et le Crédit foncier.

¹⁵⁰⁵ En ce sens, v^o Ordre des experts comptables, « Analyses sectorielles, Administration de biens et agence immobilière », déc. 2016, p. 67.

¹⁵⁰⁶ Cet argument avait d'ailleurs été développé par les syndics pour que la dérogation au compte séparé soit maintenue avant la loi ALUR : V^o en ce sens Rép. min., JOAN, 15 janv. 2013, réponse à question n^o 8964.

¹⁵⁰⁷ C'est-à-dire de la réalisation des opérations d'encaissement et de décaissement par une personne distincte de celle qui vérifie les mouvements de fonds.

¹⁵⁰⁸ En principe aucun solde mandant ne devrait être débiteur, interdiction étant faite aux syndics d'avancer des fonds. Dans la pratique cette situation est récurrente et les préconisations sont ainsi de maintenir un faible nombre de comptes débiteurs et à un faible débit.

et qu'enfin les formalités relatives aux assemblées générales sont respectées. Le professionnel refusant de se soumettre au contrôle ou qui tente d'entraver son exécution s'expose à la dénonciation de la garantie. Ce contrôle permet d'assurer de manière bien plus effective l'intérêt du syndicat – mais aussi celui du garant – par la vérification de la bonne tenue des comptes et du bon fonctionnement de l'organisation du syndic garanti.

2. *Les contrôles discutables de la situation financière du syndic*

465. Le décret de 1972 vise simplement la possibilité pour les garants de se faire communiquer tous les documents qu'ils estiment nécessaires à la vérification de la suffisance de la garantie financière. Le seul contrôle nécessaire, d'après les textes, est donc celui de la correspondance entre la valeur des fonds détenus et de la garantie. Néanmoins les garants prévoient dans leurs statuts, règlements intérieurs et conditions générales des contrôles portant sur la situation financière de l'entreprise elle-même. Ces contrôles résultent de la crainte de devoir garantir un syndic défaillant du risque de la confusion des patrimoines entre celui du syndic et des syndicats qu'il administre¹⁵⁰⁹. Ce d'autant que la position de la jurisprudence est favorable aux propriétaires des fonds et que le garant doit s'acquitter de son obligation sans bénéfice de discussion¹⁵¹⁰. En effet, la Cour de cassation a pu préciser que la garantie était acquise sans nécessité de déclaration de la créance à la procédure collective¹⁵¹¹, afin de faciliter la mise en œuvre de la garantie de façon immédiate, et autonome¹⁵¹². La Cour de cassation a pu d'ailleurs préciser que la déclaration n'était même pas admise¹⁵¹³, ce qui a donné lieu à quelques controverses doctrinales, puisque les fonds détenus ne constituaient pas une créance du syndicat sur le syndic mais sa propriété qui peut

¹⁵⁰⁹ Ce risque peut résulter de la faute du syndic mais également de la faute de la banque qui appréhenderait l'ensemble des fonds disponibles sur les sous-comptes pour compenser les soldes débiteurs des comptes propres du syndic : Com. 11 avr. 2018, n° 17-11.525.

¹⁵¹⁰ Art. 48-5, L. HOGUET.

¹⁵¹¹ Ass. Plén., 4 juin 1999, n° 96-18.094 : *précit.* ; Civ. 1^{re}, 6 mars 2001, n° 98-16.660.

¹⁵¹² V° en ce sens, Ph. SIMLER et Ph. DELEBECQUE, *Les sûretés, la publicité foncière*, Dalloz, 7^e éd., 2016, p. 321, n° 322 et s. ; La qualification a été explicitement retenue pour la garantie financière des agents immobiliers : Com., 15 fév. 2000, n° 12-12.2000 ; *RDI* 2000, p. 371, obs. D. TOMASIN ; *AJDI* 2001, p. 730, obs. M. THIOYE.

¹⁵¹³ Com., 15 févr. 2011, n° 10-10.056 : *Bull. civ. IV*, n° 25 ; *JCP E* 2011, 1263, spéc. n° 8, obs. critiques Ph. PÉTEL ; *AJDI* 2011, p. 645, M. THIOYE ; *RTD Com.* 2011, p. 634, obs. A. MARTIN-SERF.

être revendiquée par le mandataire propriétaire des fonds¹⁵¹⁴ qui dispose, par ailleurs, d'une procédure spécifique d'indemnisation légale par la mise en jeu de la garantie financière. Le problème était que cette procédure de revendication ne pouvait être menée que lorsque l'individualisation des sous-comptes ou des comptes séparés permettait d'identifier les fonds¹⁵¹⁵, cas dans lequel la Cour de cassation a justement admis, de manière générale, la recevabilité de l'action en revendication sans nécessité de déclaration préalable de la créance¹⁵¹⁶. La position nous semble parfaitement exacte puisque les fonds sont affectés au patrimoine du syndicat afin de poursuivre le but commun et de réaliser l'objet du groupement. Ce groupement est par ailleurs doté de la personnalité juridique ce qui permet l'opposabilité de cette affectation qui, à l'égard des tiers, que sont le syndic et le garant, doit jouer à plein. Le problème était alors l'impossibilité de déclarer lorsque les fonds n'étaient pas identifiables. La difficulté semble à ce jour levée puisque la Cour a de nouveau reconnu la possibilité de procéder à la déclaration de la créance, à propos d'un agent immobilier¹⁵¹⁷. Toutefois la motivation est claire, il s'agit d'une déclaration de « créance de restitution » qui ne remet donc pas en cause la solution établie. Cette position doit donc permettre, à notre sens, de déclarer la « créance de restitution » dès lors que les sommes ne sont pas identifiables. Si elles le sont, la restitution peut avoir lieu. Et dans tous les cas le garant devra s'acquitter de l'ensemble des fonds détenus que le mandant ne retrouve pas. C'est pourquoi le garant contrôle l'imperméabilité des comptes et des comptabilités mais également la viabilité de l'entreprise, ce qui va au-delà des exigences légales posées par la

¹⁵¹⁴ CA Paris, 30 juin 2011, n° 10/17018 : *BJE* janv. 2012, n° 1, p. 22, obs. Fr.-X. LUCAS.

¹⁵¹⁵ À défaut, une telle procédure sera aussi impossible que la saisie des comptes à la demande de créanciers du syndicat sur les comptes ouverts au nom du syndic et non individualisables (cas de fusion des comptes) : Civ. 3^e, 30 sept. 2015, n° 14-20.829 : *Bull. civ.* III n° 211 : *LEDIU* nov. 2015, p. 6, obs. R. ROUTIER ; *RDC* 2016, p. 707, note N. CAYROL ; À ce titre la séparation des comptes bénéficie tant au syndicat de copropriétaires qu'à ses créanciers.

¹⁵¹⁶ Civ. 3^e, 23 sept. 2009, n° 08-18.355 : *Bull. civ.* III n° 198 ; *Gaz. Pal.* 9 janv. 2010, p. 26, obs. Ph. ROUSSEL-GALLE ; *JCP E* 2010, 1011, spéc. n° 11, obs. M. CABRILLAC.

¹⁵¹⁷ Com. 18 janv. 2017, n° 15-16.531 : *RTD Civ.* 2017, p. 450, obs. P. CROCQ ; *JCP E* 2017, obs. Ph. PÉTEL ; *RTD Com* 2017, p. 691, obs. A. MARTIN-SERF ; Il s'agira d'un revirement si cet arrêt s'inscrit dans la lignée de celui de 2013 ayant exclu la possibilité de la revendication des sommes d'argent et la seule possibilité de les déclarer (la solution est toutefois à relativiser puisqu'elle ne concernait pas un syndicat de copropriétaires mais une agence de voyage et des compagnies aériennes) : Com., 22 mai 2013, n° 11-23.961 : *Bull.* IV n° 87 ; *Rev. sociétés*, 2013, p. 526, Ph. ROUSSEL GALLE ; *RTD Civ.* 2013, p. 649, obs. W. DROSS ; *RTD Com.* 2013, p. 591, obs. A. MARTIN-SERF.

loi HOGUET. Le garant assure ici sa propre sécurité et non véritablement celle des syndicats garantis.

466. Contrôle de la viabilité de l'entreprise. - L'enjeu du contrôle de la viabilité de l'entreprise, c'est-à-dire ici de sa stabilité financière, vise à prévenir tout risque de tentation, pour le syndic, de se financer, en cas de difficultés, avec les fonds des mandants. Ce risque, ou du moins cette crainte, amène le garant à effectuer des contrôles assez intrusifs et à préconiser des mesures qui peuvent être radicales dans la gestion de l'entreprise. Les principaux points d'examen par le garant portent sur les modalités de financement des investissements de l'entreprise, la distribution des dividendes, l'évolution des comptes courants d'associés, le rapport entre l'endettement et la capacité d'autofinancement, l'évolution de la trésorerie et la rentabilité¹⁵¹⁸. La stabilité du personnel, le nombre de lots gérés, la valeur des honoraires par lots seront également des éléments pris en compte en ce qu'ils permettent de calculer la valeur de l'entreprise.

Ces éléments seront vérifiés, comme pour le contrôle de la pratique professionnelle, à l'occasion de contrôles distants et sur site. Les syndicats devront transmettre régulièrement au garant des documents tels que la copie de leur bilan, des comptes de résultats et annexes, la ventilation détaillée du chiffre d'affaires mais également, un exemplaire des comptes annuels de toute société dans laquelle ils détiennent, directement ou indirectement une participation au capital ou dans laquelle ils exercent directement ou indirectement un pouvoir de contrôle effectif. Si l'entreprise est réalisée sous la forme d'une société qui entre dans le périmètre d'un groupe de sociétés, le garant pourra alors lui demander de communiquer un exemplaire du bilan consolidé du groupe ou, si le capital de société est détenu par une autre société, un exemplaire des comptes annuels de la « société-mère ». La personne garantie devra également informer le garant de tout acte juridique entraînant une modification de la personne morale ou de tout acte entraînant une opération d'apport, de reprise ou de mise en location gérance.

¹⁵¹⁸ En ce sens, v^o Ordre des experts comptables, « Analyses sectorielles, Administration de biens et agence immobilière », déc. 2016, p. 73, <http://www.boutique-experts-comptables.com/Files/87418/AS-Admin-biens-immo-jan2017.pdf>.

Sur site, la personne garantie s'engage, selon les conventions des garants, à permettre tout audit de l'ensemble de ses activités, dans l'ensemble des lieux où elles sont exercées, ainsi qu'à toutes investigations sur la comptabilité du cabinet, de ses succursales et de toutes sociétés faisant partie du même groupe et auprès de tout tiers notamment par circularisation¹⁵¹⁹ des fournisseurs et par demande de photocopie de chèques.

Les contrôles sont ainsi prévus de façon assez poussée dans les statuts ou conditions générales des garants de sorte que le syndic garanti doit assurer la plus totale transparence tant sur la gestion des fonds d'autrui que sur sa propre gestion.

B. La libre fixation des « sanctions »

467. Les contraintes préventives disproportionnées. - Les garants peuvent décider au titre de leurs conventions, statuts ou règlements intérieurs, d'imposer aux professionnels garantis un certain nombre de mesures dont les principales sont relatives à l'équilibre financier. Il peut s'agir de l'obligation de fournir au garant, sur simple demande, toute sûreté réelle ou personnelle telle qu'une caution bancaire, un nantissement de part ou de fonds de commerce ou l'affectation hypothécaire sur un ou plusieurs biens immobiliers. Il peut également s'agir de l'obliger à rééquilibrer la situation financière de l'entreprise par la mise en place de financements adaptés à sa situation soit par l'augmentation du capital soit par l'emprunt ou de prendre des mesures de réorganisation de l'entreprise par la diminution de la masse salariale ou encore d'une mesure de contrainte pour le professionnel de ne plus utiliser ses comptes bancaires qu'avec l'accord du garant. Dans tous les cas, si des contrôles renforcés doivent avoir lieu en raison de la dégradation de la situation ou par le manque de coopération du professionnel, la caisse de garantie pourra mettre à sa charge l'ensemble des frais de contrôle. Ces contraintes sont sans doute à même d'imposer au professionnel de prendre des mesures efficaces mais elles sont aussi autant d'atteintes à sa liberté d'entreprendre et de gérer son entreprise. Un professionnel qui ne respecterait pas les moyennes nationales, par exemple dans le ratio masse salariale / résultat d'exploitation,

¹⁵¹⁹ La circularisation consiste en une demande auprès d'un tiers, entretenant des relations d'affaires avec l'entité contrôlée (ici le syndic), de confirmation des informations communiquées par cette dernière. On suppose que dans le cadre de cette vérification, la « circularisation » pourra être effectuée également auprès des fournisseurs des syndicats mandants.

pourra se voir contraint par le garant d'augmenter sa rémunération ou de diminuer sa masse salariale même si l'entreprise est pérenne. En ce sens les garants peuvent réguler la qualité de la prestation, par le contrôle du nombre de personnes mises à disposition des mandants et par le nivellement des prix pratiqués par les syndicats afin d'assurer un certain seuil de rentabilité.

Les contraintes exercées par les caisses de garantie dans la gestion de l'entreprise sont réelles, bien que disparates selon les organismes¹⁵²⁰, la crainte étant la confusion des comptes du mandant et du mandataire pour laquelle, il n'y a pourtant pas un contentieux abondant. Les contrôles établis et les contraintes imposées semblent ainsi disproportionnés au regard du risque et potentiellement contraires à l'intérêt du syndicat. Les contrôles du garant devraient être portés davantage sur le respect du cloisonnement entre les comptes et moins sur la santé financière du mandataire.

468. La perte de garantie. - En cas d'atteinte à la réglementation, de non-respect de son engagement de transparence et de communication, de libre contrôle, ou de non-paiement de sa cotisation, le garant peut, selon ses conditions générales, dénoncer la garantie. Celle-ci intervient selon les modalités prévues par l'article 44 et 45 du décret de 1972. Elle cesse dans les trois jours francs suivant la publication d'un avis dans un quotidien paraissant, ou étant distribué, dans le département où est situé le syndicat. Cet avis mentionne le délai de production des créances¹⁵²¹ et lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant, l'avis précise, le cas échéant, que le nouveau garant a stipulé la clause prévue au dernier aliéna de l'article 22-1, c'est-à-dire la reprise de la garantie précédente avec tous ses effets. À défaut de reprise de garantie, et seulement dans ce cas, le garant devra le notifier immédiatement au président du conseil syndical ou à défaut à un membre du conseil syndical et indiquer le délai de production des créances ainsi que son point de départ. D'après le texte, le garant n'a pas à informer l'ensemble des copropriétaires, ce qui pose

¹⁵²⁰ Il faut ici signaler un cas étonnant : une caisse de garantie avait accordé la prolongation de la garantie pendant une année sans avoir eu aucune communication d'aucune pièce avant d'informer le Préfet de région : CA Basse-Terre, 15 mai 2017, n° 15/00653.

¹⁵²¹ Celui-ci est de trois mois à compter de l'accomplissement des formalités de notification valablement accomplies. A défaut de leur accomplissement, la garantie cesse mais le délai de forclusion n'est pas opposable aux créanciers du syndicat garantie : Civ. 1^{re}, 11 janv. 2005, n° 00-19.009 : *Bull. civ. I*, n° 7 ; Civ. 1^{re}, 24 avr. 2013, n° 12-15.246.

immédiatement une difficulté lorsqu'aucun conseil syndical n'a été institué, ce qui dans la pratique est très fréquent pour les syndicats composés de peu de lots¹⁵²².

Cette pratique suppose toutefois que le garant ait accès à l'ensemble des données lui permettant d'écrire aux présidents ou membres de conseils syndicaux. Ce qui n'est que partiellement le cas. Le syndic a l'obligation de tenir un registre des mandats, qu'il devra transmettre au garant en cas de cessation de la garantie, au titre de l'article 65 du décret¹⁵²³. Ce registre doit justement contenir, d'après l'arrêté ministériel de 1972 en fixant le contenu¹⁵²⁴, la « mention de l'existence du conseil » ainsi que « le nom et l'adresse du président au jour du mandat », mais pas des membres du conseil.

En cas de refus de transmission, le garant pourra engager une procédure contre le professionnel afin de se faire remettre l'intégralité des registres et informations qu'ils doivent contenir afin de procéder aux formalités visant à faire cesser la garantie¹⁵²⁵.

469. Conséquence inadaptée de la perte de garantie. - La perte de la garantie financière n'entraîne pas, d'après la Cour de cassation, la nullité du mandat du syndic ni des actes qu'il a accomplis¹⁵²⁶, mais relève d'un cas d'empêchement du syndic¹⁵²⁷. La cour distingue ainsi la garantie comme condition d'exercice des fonctions, de la garantie comme condition d'accès à la fonction. Dans le premier cas, le mandat ne serait pas nul. La distinction n'a pourtant pas lieu d'être. La garantie financière est d'abord une condition

¹⁵²² Il arrive également, moins fréquemment toutefois, que des conseils syndicaux ne désignent pas de président.

¹⁵²³ Le syndic doit inscrire chaque mandat sur un registre. Une difficulté d'interprétation pourrait contrarier le mécanisme d'information car il est inscrit à l'arrêté de 1972 que la date de fin du mandat est celle de « la cessation effective du mandat ». Il pourrait être imaginé que chaque contrat renouvelé de syndic ne donne pas lieu à réinscription sur le registre du mandat et par conséquent ne donne pas lieu à actualisation de l'existence du conseil et du nom et de l'adresse de son président. Toutefois, le contrat de mandat n'est pas « renouvelé » les contrats étant indépendants les uns des autres. La réélection consistant en une nouvelle désignation. Le syndic doit donc inscrire chaque mandat « renouvelé », et donc successifs, au registre. Ce qui permettra la pleine efficacité de la mesure.

¹⁵²⁴ Arrêté du 15 sept. 1972 fixant le modèle des registres des mandats prévus par le décret n° 72-678 du 20 juill. 1972.

¹⁵²⁵ V° en ce sens, pour un agent immobilier, auquel les mêmes règles s'appliquent : CA Bourges ch. civ., 5 avr. 2018, n° 17/00374.

¹⁵²⁶ Civ. 3°, 30 mars 1989, *précit.* ; Civ. 3°, 11 mai 1994, *précit.*

¹⁵²⁷ Cette caducité n'est toutefois pas une « nullité » de plein droit : Civ. 3°, 11 mai 1994, n° 92-10.610 : *précit.* ; Cela suppose pour les copropriétaires de mettre en œuvre la procédure d'empêchement du syndic.

d'accès à la profession. À ce titre sa perte, doit, conformément aux articles 1186 et 1187 du Code civil, entraîner la caducité de la carte puisqu'une des conditions essentielles de son obtention est de justifier d'une garantie financière. La cessation de cette garantie oblige en ce sens le titulaire de la carte à la restituer sans délai¹⁵²⁸. Par « ricochet » la caducité du mandat devrait être constatée – d'autant que l'*instrumentum* vise obligatoirement le nom et l'adresse du garant ainsi que le montant de la garantie.

Cette analyse est par ailleurs conforme à la lettre de l'article 70 du décret de 1972 dans la mesure où, en cas de cessation de garantie, le syndic doit opérer le versement immédiat des fonds, biens, effets ou valeurs qu'il détient pour les mandants sur un compte ouvert dans un établissement de crédit. Ces fonds ne pourront être retirés, avec l'accord du garant, qui exerce donc un ultime contrôle, que sous la signature du titulaire du compte ou de la personne habilitée par la loi à le représenter. Cet article indique la perte de qualité de syndic qui ne peut plus gérer les fonds qui sont placés sous l'autorité du garant.

¹⁵²⁸ Art. 7 du décret du 20 juillet 1972.

470. Conclusion du chapitre. - L'irruption du droit de la consommation, le renforcement du droit professionnel, par l'institution du CNTGI, le renforcement de la loi HOGUET et des pouvoirs des garants, ainsi que l'accroissement de la lutte contre le blanchiment d'argent ont accru les contrôles de l'exercice des fonctions du syndic de copropriété dans l'intérêt des syndicats de copropriétaires.

471. Conclusion du titre. – L'exercice des fonctions du syndic fait l'objet d'un contrôle strict. Au plan externe, des autorités administratives ont été dotées de larges pouvoirs afin de contrôler et de vérifier la conformité de l'exercice des pouvoirs à de nombreuses dispositions légales. Au plan interne, le conseil syndical et l'assemblée générale bénéficient de pouvoirs leur permettant de surveiller et de vérifier l'exercice conforme des fonctions du syndic. Ces deux types de contrôle, s'ils n'ont pas à être remis en cause, méritent cependant à ce jour des précisions afin de mieux les organiser et de les rendre plus effectifs et pertinents. L'exercice de ces pouvoirs est également bien souvent le préalable à l'engagement de la responsabilité du syndic, et donc du contrôle judiciaire de l'exercice des fonctions, puisqu'il permet de découvrir ou de supposer les erreurs et les fautes susceptibles d'avoir été commises par lui.

TITRE II. LE CONTRÔLE JUDICIAIRE DE L'EXERCICE DES FONCTIONS

472. Le juge contrôle indistinctement la responsabilité civile du syndic à l'égard des tiers qu'à l'égard du syndicat. Comme le remarque la doctrine, ces responsabilités, contractuelles et délictuelles, sont en théorie distinctes mais, « en pratique, se recourent assez fréquemment »¹⁵²⁹. Cette approche jurisprudentielle soulève de nombreuses questions au regard du droit des obligations, de la responsabilité et de la représentation. Le refus d'application du régime dérogatoire de « la faute séparable des fonctions » interroge également sur la possibilité d'aménager ou non le régime actuel de responsabilité du syndic. Le champ d'étude de la responsabilité du syndic est donc particulièrement vaste et un tel sujet mériterait de consacrer l'intégralité d'une étude doctorale comme cela a pu être le cas pour le dirigeant de société¹⁵³⁰ ou le mandataire¹⁵³¹ ou le préposé¹⁵³². Ce d'autant qu'il faudrait distinguer la responsabilité du syndic bénévole du syndic professionnel et du syndic provisoire, voire de l'administrateur judiciaire, afin de pouvoir mener une étude complète. L'étude que nous proposons à présent consistera donc plutôt en la confrontation de la nature des fonctions et du but qui leur est assigné aux solutions retenues par la jurisprudence. Cette approche permettra de rechercher si un régime plus conforme aux qualifications juridiques établies est possible ou si, au contraire, cette responsabilité se trouve justifiée et devrait être étendue aux dirigeants sociaux. C'est pourquoi cette étude ne portera pas, de manière générale, sur la responsabilité du syndic de copropriété, mais sur le contrôle judiciaire de l'exercice des fonctions, et incidemment la responsabilité qui en résulte, selon qu'il est effectué par le juge civil (Chapitre I) ou le juge pénal (Chapitre II).

¹⁵²⁹ CAPOULADE P., TOMASIN D. (ss la direction de), *La copropriété*, Dalloz action, 2018, p. 716, n° 341.471.

¹⁵³⁰ V° note n°12 ss § 2.

¹⁵³¹ A. GILSON-MAES, *Mandat et responsabilité civile*, thèse, LGDJ, 2016.

¹⁵³² C. BENOÎT-RENAUDIN, *La responsabilité du préposé*, thèse, LGDJ, 2010.

Chapitre I. Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge civil

473. Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge civil est attribué en principe au tribunal de grande instance¹⁵³³. Toutes les actions relatives à la copropriété lui sont dévolues bien que le président du TGI ou le tribunal d'instance puisse en connaître. En l'occurrence le tribunal d'instance sera compétent pour certaines questions relatives au contrôle de l'exercice des fonctions puisque cette juridiction a compétence pour toutes les actions personnelles jusqu'à la valeur de 10 000 euros. Par ailleurs, la Cour de cassation a reconnu la faculté d'invoquer un moyen de défense fondé sur l'annulation d'une décision d'assemblée générale devant cette juridiction¹⁵³⁴. Dans tous les cas, le tribunal compétent sera celui du lieu de situation de l'immeuble, peu importe le domicile du syndic¹⁵³⁵.

474. À ce jour, le régime juridique du syndic de copropriété est fondé sur celui du mandataire. Il engage en conséquence sa responsabilité à l'égard du syndicat au titre de la relation contractuelle qu'il entretient avec lui et à l'égard des tiers – copropriétaires inclus¹⁵³⁶ – sur le fondement de la responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle. La doctrine identifie une équivalence entre ces deux responsabilités, la responsabilité contractuelle à l'égard du syndicat devenant responsabilité délictuelle à l'égard des tiers pouvant se prévaloir de l'inexécution ou de l'exécution fautive du contrat. À ce contrôle ainsi indifférencié, il pourrait être objecté qu'il ne respecte pas le caractère de l'obligation au sens de norme privée des parties, le caractère collectif de la propriété, l'existence de la personne morale,

¹⁵³³ V° sur la question de la compétence juridictionnelle : J. CHEVREAU, « Le juge » ou les juges de la copropriété ? », in Mélanges R. PERROT, *Dalloz*, 1996, p. 35 et s. ; D. TOMASIN, « Le juge et la copropriété », in Mélanges R. PERROT, p. 35 et s., *Dalloz*, 1996, p. 499 et s.

¹⁵³⁴ La décision a été prise à propos de la compétence de la juridiction de proximité mais semble applicable au tribunal d'instance : Civ. 3^e, 10 juin 2015, n° 14-19.218 : *Bull. civ.* III, n° 57 ; *D. act.* 3 juill. 2015, obs. M. KEBIR ; *Loyers et copr.* sept. 2015, comm. 202 ; V° Y. STRICKLER, « Le juge de l'action est juge de l'exception », *Procédures*, août 2015.

¹⁵³⁵ Ni la Loi de 1965 ni le décret de 1967 n'indiquent de manière générale cette règle mais les deux textes en font explicitement mention pour plusieurs procédures (Loi de 1965 : Art. 11, pour une procédure en vue d'établir une nouvelle répartition de charges rendue nécessaire ; Art. 20, pour la contestation de l'opposition ; Décret de 1967 : Art. 34, pour l'action en vue d'ordonner la remise des archives ; Art. 39-5, pour les litiges relatifs à l'exécution des conventions de prêt ou de prestations de services ; Art. 61-3 pour la désignation d'un mandataire *ad hoc* ; Art. 61, pour la désignation d'un administrateur provisoire ; Contrat-type, pour les litiges nés de l'exécution du contrat de syndic).

¹⁵³⁶ Civ. 3^e, 7 fév. 2012, n° 11-11.051 : *AJDI* 2012, p. 436, note N. LE RUDULIER.

ni la nature des fonctions du syndic. Pourtant la Cour de cassation rejette strictement l'application de la faute séparable dont bénéficient les dirigeants de société qui sont pourant dans une situation similaire à celle du syndic. La Cour de cassation ne différencie pas non plus, en tout cas pas explicitement, le contrôle relatif aux actes pris par le syndic et le sort qui leur est réservé (la nullité absolue, la nullité relative ou l'inopposabilité).

475. Il s'agira donc de déterminer si la position jurisprudentielle est conforme aux qualifications que nous avons établies et le cas échéant d'en proposer l'adaptation. Nous analyserons d'abord en ce sens le contrôle des actes juridiques pris par le syndic au nom du syndicat (section I), en prenant en compte la réforme du droit des obligations. Nous étudierons ensuite le mode de contrôle de l'exercice des fonctions par la possible mise en jeu de la responsabilité du syndic par le syndicat ou les tiers (section II), tout en intégrant la perspective de la réforme envisagée du droit de la responsabilité civile.

Section I. Le contrôle des actes juridiques pris par le syndic

476. Quelle sanction pour les actes irréguliers pris par le syndic au nom du syndicat ? - Que se passe-t-il lorsque l'acte est pris au nom du syndicat par un syndic sans pouvoir ou par excès de pouvoir (et donc en contrariété avec la norme légale ou conventionnelle) ? Par détournement de pouvoir ?¹⁵³⁷ Est-ce la nullité, absolue ou relative ? Est-ce l'inopposabilité ? Les actes sont-ils toujours valables ? La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967¹⁵³⁸ ne règlent presque aucune de ces questions, les arrêts ne sont pas

¹⁵³⁷ Il ne s'agira pas ici d'étudier le sort des actes qui comportent des irrégularités « habituelles » d'actes juridiques mais uniquement d'étudier les actes pris par le syndic en dehors de ses fonctions soit par abus, excès ou détournement de pouvoir.

¹⁵³⁸ Sur les différentes occurrences du mot « nullité » (il y en a 7) dans la loi du 10 juill. 1965, seules 2 concernent les actes du syndic (et plutôt les non-actes) et recourent la même situation : le défaut d'ouverture de compte bancaire séparé qui fait encourir de plein droit la nullité du contrat de mandat. Le décret de 1967 ne comporte aucune occurrence du mot « nullité ». ; Sur les trois occurrences du mot « inopposable » et ses variantes, aucune ne concerne les actes du syndic. Il y en a une indirecte et fort mal formulée qui vise l'inopposabilité au « syndic » (alors que c'est évidemment au syndicat) de la libération du prix de vente en violation de l'opposition régulièrement faite par le syndic au nom du syndicat. L'autre concerne l'inopposabilité de la décision d'engager des travaux somptuaires au copropriétaire qui s'en prévaut. Dans le décret de 1967, aucune occurrence du terme ; La seule occurrence du terme « caducité » dans la loi de 1965 est relative à la réserve de droits accessoires qui n'ont pas été exercés dans les dix années qui suivent ladite

pléthoriques, et la doctrine se concentre plutôt sur la nullité des décisions d'assemblées générales ou la responsabilité du syndic fautif. Il s'agit pourtant d'un point clef et pour y répondre, il faut se référer au (nouveau) droit des obligations, et du mandat, et à la théorie des nullités. Nous verrons alors immédiatement que les qualifications que nous avons précisées au cours de notre étude sont déterminantes.

477. Bref exposé de la théorie des nullités. - Il nous sera possible d'interroger la conception classique et ancienne qui distinguait la nullité absolue comme étant la « mort du contrat », de la nullité relative qui est la « maladie du contrat » et qui n'est pas oubliée de la doctrine, certains auteurs ayant proposé un « principe de faveur pour le contrat »¹⁵³⁹. Il faudra ainsi voir dans quelle mesure les actes du syndicat sont susceptibles d'être régularisés. Cela donnera une indication possible sur la nature de la nullité. S'il est régularisable la nullité est plutôt relative, s'il ne l'est pas, la nullité est absolue.

Cette conception a été combattue par la doctrine moderne en faveur d'une analyse objective et non en fonction de la « maladie du contrat ». Soit la règle protège l'intérêt général et alors la nullité est absolue, et le juge peut la relever d'office, soit la règle protège des intérêts privés et alors la nullité est relative, et la partie qui s'en prévaut doit le faire savoir au juge. C'est la règle consacrée par la réforme du droit des obligations¹⁵⁴⁰. La nullité absolue peut alors être invoquée par toutes personnes y ayant intérêt, et n'est pas

convention. Or ce n'est pas un cas de caducité mais de péremption... Il n'y a toujours aucune occurrence dans le décret ; Pour le terme de « résolution » il n'y a que l'hypothèse de l'interdiction de la résolution des contrats en cas de procédure de redressement dans la loi de 1965 ; Le décret de 1967 dispose des formes pour la « régularité » des notifications (art. 59) ; La loi de 1965 prévoit les actions qui ont pour objet de « contester » les décisions des assemblées générales et, enfin, nous l'avons déjà relevé, disposent largement que les clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de la loi et aux dispositions du décret pour leur application sont réputées non écrites. Ainsi, dans le texte, même la sanction de la convocation irrégulière de l'assemblée générale n'est pas précisée. Il revient alors au juge de déterminer, selon l'intérêt en présence protégé par la loi, la juste sanction.

¹⁵³⁹ Il ne s'agit pas du « principe de faveur » pour le salarié du droit du travail mais de l'approche doctrinale visant à dégager des principes permettant le « sauvetage » du contrat. V° B. FAUVARQUE-COSSON et D. MAZEAUD (ss la coord.), *Principes contractuels communs*, Association Henri Capitant, Société de législation comparée, 2008, p. 111 et s. : « Il y a certainement lieu de faire jouer la faveur pour le contrat lorsque l'exécution du contrat permet de satisfaire un besoin essentiel de l'une des parties ou lorsqu'elle est déterminante de son activité professionnelle. En définitive, le principe de faveur pour le contrat doit jouer chaque fois que l'anéantissement du contrat peut nuire aux intérêts légitimes de l'un des contractants ».

¹⁵⁴⁰ Art. 1179 C. Civ.

susceptible d'être couverte par la confirmation du contrat¹⁵⁴¹, et la nullité relative par les personnes bénéficiant de la protection seulement¹⁵⁴². Cette frontière n'est toutefois pas plus aisée à tracer, malgré le faisceau d'indices que nous avons rappelé – et n'est peut-être pas toujours objectivement qualifiée non plus.

478. La place de l'ordre public au sein de la loi de 1965. – Outre les difficultés résultant des « imprécisions », relatives, de la théorie de la nullité et son emploi par la jurisprudence, il n'est pas inutile de rappeler que la loi de 1965 est dans sa quasi totalité une loi d'ordre public ou au moins impérative. Or, comme le relève un auteur, « l'utilisation fréquente de la notion de « nullité d'ordre public » comme synonyme de « nullité absolue » conduit à croire que la sanction des lois d'ordre public est la nullité absolue alors que les lois d'ordre public sont simplement celles auxquelles il n'est pas possible de déroger »¹⁵⁴³. Les dispositions de la loi de 1965 ont souvent été qualifiées d'impératives sans relever si elles étaient ou non d'ordre public et le cas échéant quelle était la nature de cet ordre public et ses conséquences en cas d'infractions. Pourtant, la place de l'ordre public au sein de cette loi est particulièrement importante et la jurisprudence a pu, ponctuellement, le préciser explicitement¹⁵⁴⁴. Il s'agit principalement d'un ordre public de

¹⁵⁴¹ Art. 1180 C. civ.

¹⁵⁴² Art. 1181 C. civ.

¹⁵⁴³ Y. PICOT, Rép. civ., Dalloz, V° Nullité, n° 25.

¹⁵⁴⁴ La Cour de cassation a ainsi pu caractériser de nombreuses fois l'existence de dispositions d'ordre public au sein de la loi de 1965. V° par exemple Civ. 3^e, 27 janv. 2015, n^{os} 13-23.304 et 13-25.665 (pour l'article 10 de la loi de 1965) ; Civ. 3^e, 12 mars 1997, n^o 94-16.766 : *précit.* (pour l'article 23) ; Civ. 3^e, 14 janv. 2016, n^o 14-23.898 : *précit.* (pour l'article 29) ; Civ. 3^e, 14 sept. 2017, n^o 16-19.228 (pour l'art. 37 de la loi de 1965) ; Civ. 3^e, 27 mai 1971, n^o 70-10.359 : *Bull. civ.* III, n^o 334 et Civ. 3^e, 17 sept. 2013, n^o 11-21.770 (pour l'article 43) ; Plusieurs Cour d'appel ont également effectué la même qualification, V° par exemple, CA Paris, Pôle 04 ch. 02, 8 juin 2016, n^o 14/21132 (qualification d'ordre public les dispositions 6 à 37, 41-1 à 2 et 36 de la loi de 1965 sur le fondement de l'article 43 de la loi de 1965) ; CA Paris 14^e ch. B, RG n^o 2000/17988 (pour l'article 18-2) ; CA Aix-en-Provence ch. 04 A, 25 janv. 2018, RG 16/10619 (pour l'article 25 de la loi de 1965) ; CA Aix-en-Provence, 18 janv. 2018, n^o 16/10252 (pour l'article 28 de la loi de 1965) ; CA Paris, 30 janv. 2013, n^o 10/01/679 (pour l'ensemble des règles d'administration des parties communes) ; CA Toulouse, ch. 03, 14 mars 2017, n^o 215/2017 (pour l'ensemble des dispositions particulières relatives aux copropriétés en difficulté) ; CA Chambéry ch. civ. sect. 01, 6 déc. 2016, n^o 15/00549 (relevant le caractère d'ordre public des dispositions de la loi de 1965 sans autre précision) ; Deux articles ne semblent en tout cas pas de l'ordre public de protection puisqu'il est possible d'y déroger : l'alinéa 1 de l'article 1 de la loi de 1965, (CA Orléans, 3 oct. 2016, n^o 15/00251) qui est cependant impératif à défaut de convention contraire, ainsi que l'article 5 de la loi de 1965 (CA Paris, Pôle 04 ch. 02, 8 juin 2016, n^o 14/21132).

protection bénéficiant à des catégories de personnes désignées telles que le syndicat de copropriétaires, les copropriétaires ou parfois, de manière plus exceptionnelle, des tiers. Il est possible de qualifier cet ordre public au regard des nullités encourues et relevées comme telles par la jurisprudence puisque dans la plupart des cas est prononcée une nullité relative qui caractérise l'ordre public de protection¹⁵⁴⁵ bien que la loi de 1965 ou le décret de 1967 ne précisent que très peu de cas de nullité¹⁵⁴⁶.

Lorsque ces dispositions sont en cause, le contrôle et la sanction qui peuvent en découler résultent alors, peu importe qu'elle soit préjudiciable, de l'infraction aux dispositions d'ordre public de la loi de 1965 qui finalise l'exercice des pouvoirs à la protection d'intérêts privés déterminés¹⁵⁴⁷.

La nullité absolue serait ainsi prononcée uniquement lorsqu'une norme d'ordre public de direction est violée. Elle pourrait être invoquée par toute partie qui y a un intérêt et se trouve insusceptible de régularisation. La nullité relative sera prononcée si une norme d'ordre public de protection ou simplement une disposition impérative est violée. Dans le premier cas celle-ci n'est pas susceptible d'être régularisée ; mais cette considération est discutable car la jurisprudence hésite parfois entre nullité absolue réservée à certaines parties et véritable nullité relative (n'ayant pas tout à fait renié la théorie de la « maladie »).

¹⁵⁴⁵ Par exemple, sur la distinction entre les deux ordres publics et leur sanction, J. HAUSER, Rép. civ., Dalloz, V° Ordre public et bonne mœurs, n° 184 et s. ; V° sur la distinction entre ordre public et impérativité : Fr. BARRIÈRE, « « Ordre public et impérativité », Observations en droit pénal des sociétés anonymes », *Rev. sociétés*, 2007, p. 713.

¹⁵⁴⁶ La non ouverture d'un compte bancaire séparé courant et pour le fonds travaux (art. 18 II, loi de 1965) par le syndic est une cause de nullité de son mandat ; L'opposition sur vente doit énoncer le montant et les causes de la créance à peine de nullité (art. 20 I, loi de 1965) ; La nullité des décisions prises sans la notification préalable avec l'ordre du jour de certains documents (art. 11 du décret de 1965) ; La nullité des décisions prises qui n'étaient pas inscrites à l'ordre du jour (art. 13) ; Ainsi la réduction des voix prévues à l'article 22 de la loi de 1965 n'emporte pas, textuellement, de nullité. La jurisprudence la prononce pourtant et il faut y voir une manifestation de l'ordre public de protection : CA Paris, 23^e ch. B., 07 oct. 2009, n° 08/00889.

¹⁵⁴⁷ Sur la notion d'ordre public, V° M. MEKKI, *L'intérêt général et le contrat. Contribution à une étude de la hiérarchie des intérêts en droit privé*. thèse, LGDJ, 2004. L'auteur analyse la notion d'ordre public comme vecteur de l'intérêt public mais également protecteur de l'intérêt individuel (p. 197), et pourrait-on ajouter, catégoriel. En cela l'ordre public « apparaît comme un instrument destiné à hiérarchiser les rapports entre les individus dans un intérêt supérieur, politique ou religieux, par référence à une table de valeurs jugées essentielles, à un moment donné, dans une société donnée. Ensuite l'ordre public se présente comme le cadre naturel de la liberté, et en particulier de la liberté contractuelle. » (p. 189). Il est un « instrument de jaugeage des intérêts » (p. 201) qui, finalement, « assure une hiérarchisation des intérêts légitimes par référence à une table des valeurs sociales ». (p. 211).

Dans le second il sera possible de régulariser. Aussi il faut distinguer entre « ordre public de protection » et « ordre public de direction ». Mais, si les deux définitions théoriques sont tout aussi débattues par la doctrine que celle de la nullité, un rapprochement peut s'opérer, l'un commandant la nullité relative et l'autre la nullité absolue.

479. Méthode. Il faut d'abord relever la spécificité toute particulière d'un acte clef du syndicat : « l'assemblée générale » dont la convocation est un acte unilatéral individuel émis par le syndic et ayant force obligatoire à l'égard des copropriétaires tout comme l'acte introductif d'instance¹⁵⁴⁸. Nous étudierons donc de manière distincte le contrôle de cet acte par le juge (I). L'autre spécificité, qui concerne cette fois l'ensemble des actes pris par le syndicat, est la même que pour les sociétés pour lesquelles la nullité « est vécue comme un acte néfaste à la fois pour la société et les tiers, donc inadapté ». En droit de la copropriété c'est particulièrement la jurisprudence qui se montre rétive à prononcer la nullité et la réduit souvent à sa plus simple expression à défaut de texte spécial. Le droit des obligations, nouvelle version, emporte également des conséquences qui permettent de souligner un principe de faveur pour le contrat (II).

I. La spécificité du contrôle de la convocation de l'assemblée générale

480. Dans un premier temps il paraît utile de revenir sur la qualification de la convocation de l'assemblée générale qui peut être distinguée des décisions adoptées par elle. Il s'agit en effet d'actes distincts bien qu'indivisibles (A). Il sera alors possible de vérifier cette qualification à l'occasion de l'étude de la sanction de son irrégularité (B).

A. L'indivisibilité de la convocation et des décisions de l'assemblée générale

481. Terminologie. - L'expression « assemblée générale » est employée couramment tant pour désigner l'organe délibérant que le groupe d'actes que constituent la convocation et la décision adoptée. L'expression assemblée générale définit également

¹⁵⁴⁸ Nous avons étudié précédemment le sort de l'action en justice et renvoyons donc aux conclusions prises à ce moment (v° § 294).

l'organe chargé d'adopter ces décisions. Elle est donc polysémique. Dans le cadre de cette étude nous emploierons l'expression pour désigner le groupe d'actes plutôt que le groupement et distinguerons les deux actes par les termes « convocations » et « décisions »¹⁵⁴⁹.

482. Confusion des actes. - Par une commode abstraction de la loi¹⁵⁵⁰, la jurisprudence¹⁵⁵¹ et la doctrine, englobent la convocation et la décision¹⁵⁵². Pourtant il s'agit de deux actes distincts. Le premier est un acte unilatéral du groupement représenté par le syndic qui produit des effets de droit tant à l'égard de la collectivité des membres (donc du groupement) qu'à l'égard de l'ensemble des membres appelés individuellement à se constituer en assemblée générale¹⁵⁵³. Le second est un acte unilatéral du groupement représenté par l'assemblée générale¹⁵⁵⁴ qui produit aussi des effets de droits

¹⁵⁴⁹ Si la loi vise le terme de « résolution », elle ne le fait que pour les projets qui doivent accompagner certaines questions. Lorsque l'assemblée adopte l'un de ces projets, il devient une décision. C'est ce terme qui est retenu par le législateur, notamment à l'article 42 de la loi de 1965 qui détermine les modalités de la contestation des « décisions ».

¹⁵⁵⁰ L'abstraction résulte de la seule possibilité de contester la convocation visée par la loi et non la convocation. Il serait pourtant tout à fait possible d'envisager la contestation de la convocation elle-même en cas d'irrégularité. Nous verrons toutefois que l'indivisibilité est un mécanisme de faveur, de sauvetage, des actes.

¹⁵⁵¹ V° par ex, Civ. 3^e, 11 mai 2005, n° 04-10.242 : *Bull. civ.* III, n° 106, p. 98, Un copropriétaire agissait en nullité de la convocation selon les termes de l'arrêt. La Cour d'appel avait requalifié la demande en nullité de l'assemblée générale.

¹⁵⁵² Nous employons ici le singulier car la jurisprudence distingue chaque décision les unes des autres pour en effectuer le contrôle et en prononcer la nullité. Si la nullité peut affecter la totalité, comme nous le verrons, c'est chacune individuellement qui est frappée de nullité.

¹⁵⁵³ Un auteur analysait la convocation comme un « acte-condition » (Ch. ATIAS, « Les appréciations divergentes de la validité de la convocation en assemblée générale », *AJDI* 2013, p. 424) dont l'irrégularité empêche de traiter « comme une assemblée générale » la réunion des membres. Cette analyse est exacte mais outre l'effet constitutif de l'acte – il provoque la constitution de l'organe « assemblée générale » - il entraîne des effets de droits à l'égard des copropriétaires pris individuellement puisque l'absence des membres du groupement permettra de convoquer à la majorité de l'article 24. L'absence des membres à l'assemblée pourrait aussi entraîner leur responsabilité à l'égard du groupement si aucune décision nécessaire à la réalisation de travaux de conservation ne peut être prises et qu'un préjudice en résulte pour un tiers.

¹⁵⁵⁴ Certains auteurs l'analysent comme un « acte collectif », Fr. TERRÉ et Y. LEQUETTE, *Droit des obligations, précit.*, p. 319, n° 388 : « L'on peut même considérer que l'expression vaut exclusion de l'acquisition par la voie éventuelle d'un acte collectif, par exemple par l'effet d'une délibération d'assemblée générale d'actionnaires décidant une distribution de dividendes. » ; Cette position était celle adoptée par l'avant-projet CATALA (art. 1101-1) : « l'acte juridique est la décision prise collégalement par les membres d'une collectivité » ; Il a également été proposé une définition plus large, et sans doute plus adéquate, de l'acte collectif : « l'acte juridique, de nature conventionnelle ou unilatérale, dont les effets de droit sont destinés à

à l'égard de la collectivité et à l'égard des membres pris individuellement qui doivent s'y conformer ou la contester.

C'est au moment de la contestation que se produit la confusion entre les deux actes puisque la nullité de la décision pourra être invoquée sur le fondement de l'irrégularité de la convocation. Il s'agit ainsi de deux actes indivisibles, ou si l'on veut, d'un groupe d'actes unilatéraux. La nullité de la première entraîne la nullité de la seconde mais seule la seconde peut être contestée. Font ainsi encourir la nullité de l'ensemble des actes, le défaut de respect du délai de convocation¹⁵⁵⁵ ou la notification à une autre adresse que celle du copropriétaire dont le syndic avait la détention¹⁵⁵⁶. Le défaut d'ordre du jour ou de pièces annexes¹⁵⁵⁷, comme la question groupée contenue dans l'ordre du jour inscrit dans la convocation¹⁵⁵⁸, vicie également cette dernière.

Pourtant, lorsque le délai de la convocation n'est pas respecté c'est bien la condition de validité de la convocation qui est viciée. Lorsque la question formulée n'est pas claire ou lorsqu'elle comporte plusieurs objets c'est également la convocation qui est viciée. En revanche lorsque la décision ne répond pas à la question ou lorsque l'assemblée se prononce sur des sujets non mis à l'ordre du jour alors c'est la décision qui l'est. Il est donc possible, et la jurisprudence s'y applique, de distinguer les causes de l'irrégularité comme affectant la convocation ou la décision, afin de prononcer la nullité de l'assemblée générale ou au contraire de la « sauver ». La preuve en est simple : lorsque l'irrégularité frappe la convocation, ce sont toutes les décisions qui sont susceptibles d'être annulées¹⁵⁵⁹ alors que l'irrégularité des décisions adoptées est au contraire appréciée par la jurisprudence décision par décision.

régir la situation juridique d'une collectivité abstraite d'individus étrangère à la création de l'acte », A.-L. PASTRÉ-BOYER, *L'acte juridique collectif*, thèse, PUAM, 2016, n° 345.

¹⁵⁵⁵ CA Montpellier, 1^e ch., sect. D, 3 mars 1999, RG n° 96/0002334 : *JurisData* 1999-034225 ; Civ. 3^e, 25 nov. 1998, n° 96-20.863 : *AJDI* 1999, p. 527, obs. P. CAPOULADE.

¹⁵⁵⁶ L'erreur de nom du représentant d'une société copropriétaire ne vicie d'ailleurs pas la convocation dès lors qu'elle est bien adressée à la société à son siège social : Civ. 3^e, 23 nov. 2017, n° 16-20.311 : *AJDI* 2018, p. 207, obs. D. TOMASIN.

¹⁵⁵⁷ Civ. 3^e, 7 sept. 2017, n° 16-19.659.

¹⁵⁵⁸ Civ. 3^e, 14 janv. 2009, n° 08-10.624 : *précit.*

¹⁵⁵⁹ Cette nullité d'ensemble ne résulte que de certains vices de la convocation (défaut de convocation dans les délais, etc.) et ne peut être prononcée qu'à condition que la demande en soit formulée et non limitée à certaines décisions seulement : CA Paris, 23^e ch. A, 01 déc. 1993 : *D.* 1994, p. 1999, Cl. GIVERDON.

B. La nullité (très) relative de la convocation dans l'intérêt du groupement

483. La protection exclusive des membres du groupement. - La nullité ne peut être invoquée par le groupement lui-même¹⁵⁶⁰. L'article 42 n'ouvre en effet l'action qu'aux copropriétaires. Ceci présume que le syndicat est représenté par l'assemblée générale et n'a pas de volonté propre en dehors de ses organes (ce qui confirme l'analyse : la personnalité juridique du groupement n'est ni une réalité, ni une fiction, ni une institution). Par contre les décisions pourront être contestées par les membres du groupement pris individuellement, sans démonstration d'un quelconque préjudice¹⁵⁶¹ distinct du vice affectant l'acte lui-même. Ils ne sont pas ici en position de tiers – l'action qu'ils engagent le prouve, ils le font ès qualité de partie. Ils ont un lien de droit avec le groupement (ce qui confirme également la nature de la relation conventionnelle qui unit les membres qui constituent dans leur pluralité le groupement auquel est dévolue la personnalité juridique).

484. Le principe de faveur pour la convocation de l'assemblée générale. – L'action en nullité est limitée dans le temps, pour une durée de dix ans, et pour un délai abrégé lorsque le procès-verbal est valablement notifié – 2 mois, ce qui constitue un délai *préfix*¹⁵⁶². Ce délai ne pose pas de difficulté, il s'impose à tous. L'enfermement de l'action

¹⁵⁶⁰ Civ. 3^e, 4 juin 1985, n° 84-11.344 : *Bull. civ.* III, n° 88 ; Civ. 3^e, 3 mai 2001, n° 99-19.974.

¹⁵⁶¹ Civ. 3^e, 13 déc. 2011, n° 11-10.036 : *précit.* ; La Cour considérait autrefois nécessaire la démonstration d'un préjudice : Civ. 3^e, 7 déc. 1971 : *JCP* 1972, II, 16985, note GUILLOT ; Civ. 3^e, 30 mai 1972, *JCP* 1973, II, 17322, note GUILLOT. La prise en compte de l'ordre public de protection a permis ce revirement.

¹⁵⁶² V° sur cette définition, Ch. ATIAS, « La nature du délai de contestation des assemblées générales de copropriétaires », *AJDI* 2012, p. 415 ; Nous l'avons déjà précisé, mais le rappelons ici, ce délai de deux mois a été choisi par le gouvernement sur le modèle du « délai de recours contentieux en matière administrative », J. FOYER, JOAN, *précit.*, p. 841 ; Le mécanisme du délai *préfix* a été immédiatement analysé comme protecteur de l'intérêt des copropriétaires mais également de celui des tiers « désireux de contracter avec les copropriétaires sur la base de décisions prises par l'assemblée générale (...). En prévoyant ce délai au terme duquel aucun recours ne peut plus être introduit et où, par conséquent, la décision de l'assemblée générale devient définitivement exécutoire, on donne pleine efficacité à l'administration de la copropriété à l'égard des tiers. », Y. BOURGES, Séance du 8 juin 1965, JO Sénat, 9 juin 1965, p. 517, http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1965/06/s19650608_0499_0538.pdf.

dans un délai de deux mois¹⁵⁶³ est tout à fait conforme à l'esprit de la règle qui cherche à assurer la sécurité juridique des copropriétaires et des tiers, permettant une action rapide du syndic tant pour engager les contrats que pour appeler les fonds nécessaires au bon fonctionnement du syndicat. Il est conforme à l'intérêt commun des membres du groupement.

L'action en nullité est également ouverte aux seuls opposants et défaillants¹⁵⁶⁴. Cette restriction résulte des termes même de la loi, l'article 42 n'ouvre l'action qu'à ces personnes. Cette règle est une dérogation au principe de la nullité puisque les dispositions d'ordre public doivent bénéficier à tous ceux qu'elles protègent. Or tous les membres du groupement sont protégés par cet ordre public. Cette disposition est compréhensible pour les contestations des décisions elles-mêmes. Mais elle ne l'est pas en ce qui concerne la contestation de la convocation. Cette restriction est contraire à l'esprit de la règle qui vise à permettre un consentement éclairé du copropriétaire en lui assurant pleine connaissance de la portée de son vote. En ce sens, la nullité de l'assemblée générale résultant de l'irrégularité de la convocation contraire aux dispositions d'ordre public devrait pouvoir être invoquée par tout copropriétaire même présent et non-opposant en ce qu'elle vise à protéger la validité de son vote¹⁵⁶⁵. La distinction entre opposants et non-opposants est toutefois une sécurité attribuée au groupement. L'individuel disparaît de nouveau au profit du collectif. Mais c'est une dérogation considérable en ce qu'elle interdit l'action à tous ceux qui ne se seront pas opposés ou qui n'étaient pas absents. Cela revient à affirmer que le vice du consentement ne peut être invoqué par une partie au contrat parce qu'elle a justement manifesté son consentement qui est alors analysée comme une ratification emportant renonciation au bénéfice de la protection des dispositions d'ordre public ... C'est un mécanisme de faveur pour le contrat assez exorbitant pour les actes émanant du syndic et de

¹⁵⁶³ La Cour de cassation opère bien la distinction dans l'application du délai de deux mois entre la demande en nullité de l'assemblée générale et la demande d'autorisation de réaliser des travaux d'amélioration refusés par l'assemblée générale visée à l'article 30 de la loi de 1965. Civ. 3^e, 16 déc. 2009, n° 09-12.654 : *D.* 2010, p. 209, obs. Y. ROUQUET.

¹⁵⁶⁴ Civ. 3^e, 7 nov. 2007, n° 06-17.361 : *Bull. civ.* III, n° 197 ; Civ. 3^e, 7 sept. 2011, n° 10-18.312 : *Bull. civ.* III, n° 139 : *AJDI* 2012, p. 355, obs. D. TOMASIN ; Civ. 3^e, 24 mars 2015, n° 13-28.799 ; V° sur la notion de copropriétaire opposant : J.-M. ROUX, « Le copropriétaire opposant », *Loyers et copr.* déc. 2006, p. 5.

¹⁵⁶⁵ Quelques arrêts de la Cour de cassation ont ainsi retenu une telle interprétation : Civ. 3^e, 14 avr. 1991, n° 89-19.290 : *Bull. civ.* III, n° 121, ; *D.* 1992, p. 137, obs. J. LAFOND ; Civ. 3^e, 25 nov. 1998, n° 96-20.863 : *précit.*

l'assemblée générale afin d'assurer une certaine sécurité juridique. La présence à l'assemblée générale et le vote en faveur des décisions permet ainsi de sauver l'acte de convocation de tous ses vices, ainsi que les décisions irrégulières. Ce qui est la preuve, une nouvelle fois, de l'absence d'altérité de la « personnalité » du groupement dans l'ordre interne, car s'il en était, on devrait considérer le défaut de pouvoir du représentant comme un défaut de consentement et l'acte ne serait pas nul mais inexistant et toute personne pourrait l'invoquer. L'intérêt du groupement prime, et fait même disparaître l'intérêt individuel. La nullité est clairement relative¹⁵⁶⁶, et l'ordre public est de protection. Le juge ne pourra d'ailleurs pas la soulever d'office¹⁵⁶⁷.

Autre restriction, importante, le défaut de convocation – ou le non-respect du délai – ne peut être invoqué que par celui qui subit personnellement l'irrégularité¹⁵⁶⁸ alors que la règle n'enferme pas l'action au bénéfice seulement de cette personne. C'est une interprétation restrictive de la règle d'ordre public que fait la jurisprudence alors même qu'elle peut retenir le contraire pour les associés d'une société civile où chaque associé pourra invoquer la nullité de l'acte pour défaut de convocation d'un autre associé¹⁵⁶⁹. La Cour de cassation paraît alors analyser la règle d'ordre public comme visant à protéger non l'intérêt collectif des membres mais leur intérêt individuel. Ce serait alors une nullité « très relative ». Il s'agirait de protéger chaque membre du groupement contre la puissance collective. Pourtant toutes les manifestations en faveur de l'acte sont des manifestations de la protection de l'intérêt collectif. Il faut donc analyser la restriction offerte par la loi non comme la protection de l'individu bénéficiant de l'action, mais comme la protection de l'intérêt des membres du groupement qui ont collectivement intérêt à ce que les décisions adoptées par l'assemblée générale soient le moins contestables possible. Plus l'action est restreinte, moins la décision sera contestable.

¹⁵⁶⁶ La Cour a ainsi pu qualifier expressément la nullité de relative : Civ. 3^e, 14 nov. 2007, n° 06-16.392 : *D.* 2007, p. 3046, obs. Y. ROUQUET ; *AJDI* 2008, p. 771, obs. P. CAPOULADE.

¹⁵⁶⁷ Pour une décision adoptée mais non prévue par l'ordre du jour : Civ. 3^e, 02 juill. 2014, n° 13-13.738 ; Dans un raisonnement similaire la Cour a pu préciser que le défaut de pouvoir du syndic de convoquer l'assemblée générale – pour cause de mandat expiré – rendait l'assemblée générale annulable mais n'était pas frappée de nullité de plein droit et qu'ainsi le moyen de la nullité devait être soulevé par la partie qui souhaitait en bénéficier : Civ. 3^e, 3 mars 2004, n° 02-15.091 : *Bull. civ.* III, n° 49.

¹⁵⁶⁸ Civ. 3^e, 14 nov. 2007, n° 06-16.392 : *précit.*

¹⁵⁶⁹ Civ. 3^e, 21 oct. 1998, n° 96-16.537 : *Bull. civ.* III, n° 203, *D.* 2000. 232, obs. J.-C. HALLOUIN.

485. La protection inexistante des tiers ? – Poser la question de la protection des tiers peut paraître étonnante dans la mesure où l'article 42 de la loi de 1965 interdit à tout autre que les copropriétaires opposants ou défaillants de contester l'assemblée générale. Pourtant, s'il est assez évident que certains tiers n'ont aucun lien avec le syndicat et que ceux-ci n'ont aucun droit à invoquer l'irrégularité des décisions d'assemblée générale il en va différemment pour d'autres. Il s'agit notamment des occupants de l'immeuble qui ne sont pas des *tiers penitus extranei*, « à qui le contrat, en toute hypothèse, ne peut nuire ». Ils ont un lien, au moins de fait, avec le groupement en ce qu'ils disposent de droits sur les biens affectés par les copropriétaires – les parties communes – mais également parce qu'ils participent indirectement, lorsqu'ils sont locataires, au paiement des charges. Surtout les stipulations du règlement de copropriété leur sont opposables et le syndicat pourra agir contre le locataire, directement, qui y contrevient, nous l'avons déjà précisé¹⁵⁷⁰. Alors que se passe-t-il lorsque l'assemblée générale modifie les stipulations relatives à la destination de l'immeuble ou plus spécifiquement des conditions de jouissance de celui-ci ? D'après la jurisprudence, le locataire, et plus généralement les tiers, n'a pas d'action contre le syndicat pour invoquer la nullité de l'assemblée¹⁵⁷¹, quelle que soit la portée des décisions adoptées. L'article 42 règle la question, l'action ne bénéficie qu'aux seuls copropriétaires opposants et défaillants¹⁵⁷².

Envisageons une dernière hypothèse. Imaginons un créancier d'un copropriétaire. L'assemblée générale du syndicat auquel il appartient décide de céder une fraction conséquente de la parcelle sur laquelle est édifié l'immeuble et qui en constitue le principal attrait. La cession va faire baisser la valeur du lot, droit de gage du créancier. Peut-il exercer l'action oblique si son débiteur était défaillant ou opposant à l'assemblée générale ? La jurisprudence ne semble pas s'être prononcée mais on peut raisonner sur le fondement de l'article 1341-1 pour tenter de déterminer la solution. Une première approche serait de considérer que l'action du copropriétaire est de nature patrimoniale. Nous avons vu que le syndicat était fondé par l'affectation des parties communes à l'utilité des membres du groupement et que pour leur entretien un patrimoine d'affectation était constitué.

¹⁵⁷⁰ V° § 209 et s.

¹⁵⁷¹ Civ. 3^e, 23 nov. 1983 : *Bull. civ.* III, n° 241 ; *JCP G* 1984, IV, 36 ; Civ. 16 avr. 1986 : *Bull. civ.* III, n° 43 ; Ass. plén., 15 mai 1992, n° 89-18.021 : *précit.*

¹⁵⁷² Rappelons ici que le droit Belge a adopté un « principe de réciprocité » qui offre à ceux contre lesquels les actes du syndicat sont opposables la faculté de les contester. V° note sous § 286.

L'assemblée générale prenant des décisions au nom du syndicat le fait donc sur un patrimoine affecté. Les actions du copropriétaire sont de nature patrimoniale. Dans ce cas le créancier devrait pouvoir agir. Néanmoins, bien qu'à caractère patrimonial, l'action en nullité est éminemment personnelle. Le droit de vote est un droit « politique », en l'occurrence un pouvoir, attaché à sa personne. Il est seul à pouvoir agir et demander la nullité. La jurisprudence insiste, comme nous l'avons vu, sur ce caractère personnel en excluant les autres copropriétaires de se prévaloir de l'irrégularité qui a touché un copropriétaire en particulier. Aussi, même si l'action consiste à préserver son patrimoine et le patrimoine commun, c'est une action personnelle. L'exercice de l'action oblique n'est donc pas ouverte à son créancier. Le contrôle de la régularité de la convocation – et plus généralement des décisions adoptées par l'assemblée – n'est possible qu'à la demande de certains membres du groupement. L'intérêt protégé par l'ordre public de la loi de 1965 est celui du syndicat entendu comme celui de la collectivité de ses membres. La nullité est donc relative et l'ordre public est de protection. Le créancier ne pourra pas agir.

486. Une protection plus effective des intérêts du groupement. - Une mesure simple permettrait de protéger davantage l'intérêt collectif et peut-être de curer un contentieux qui montre parfois un caractère injuste lorsque la décision de l'assemblée générale est annulée pour une irrégularité de forme de la convocation. Le mécanisme repose sur l'appréciation des juges et existe en droit des sociétés : il s'agit de la nullité facultative. L'article L. 223-27 dispose ainsi que, pour les SARL, « l'assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée ». Une telle transposition permettra au juge d'apprécier plus librement la situation et pourra chercher à vérifier si l'irrégularité a privé le copropriétaire de la protection que la loi cherchait à lui faire bénéficier ou s'il s'agit seulement d'un moyen détourné visant à annuler une décision contre laquelle il s'opposait et que la majorité a finalement adoptée. En somme le juge devra procéder à la recherche de l'intérêt à agir du copropriétaire qui se prévaut de l'irrégularité formelle de la convocation. La mesure ne serait pas contraire à l'économie du texte qui ne vise pas à protéger l'intérêt individuel mais l'intérêt collectif par la restriction qu'il apporte à l'exercice de l'action.

La disparition du caractère automatique de la nullité dans ce cas devrait également pouvoir ouvrir plus largement l'action tant aux opposants et défaillants qu'aux présents. Cette ouverture permettrait à tous ceux qui bénéficient de la protection des formalités

imposées de s'en prévaloir, à condition de démontrer le préjudice subi. Il semble que cette proposition soit un bon compromis pour assurer efficacement la protection de la validité des décisions du groupement¹⁵⁷³.

Nous écartons en revanche la privation¹⁵⁷⁴ de l'action en nullité lorsque tous les associés sont présents ou représentés car il nous semble qu'elle vient à priver de son utilité la règle du délai de convocation qui n'est pas seulement de permettre à chacun de s'organiser pour être présent mais également de prendre connaissance des questions portées à l'ordre du jour, d'y réfléchir et au besoin d'obtenir conseil pour déterminer son vote le moment venu.

487. Proposition de réforme de l'article 42, al. 2 de la loi de 1965. - « *Lorsque l'assemblée générale est irrégulièrement convoquée, l'assemblée peut être annulée à la demande d'un copropriétaire. Lorsque l'assemblée adopte irrégulièrement des décisions, chacune d'elle peut être annulée à la demande des copropriétaires opposants ou défaillants.* Dans les deux cas, les actions doivent être introduites, à peine de déchéance, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

II – La faveur pour le contrat et le nouveau droit des obligations

488. Le contrôle de l'exercice des fonctions ne porte pas seulement sur la responsabilité du syndic. Il s'intéresse également aux actes pris par lui. Cependant, comme nous l'avons précisé, le droit de la copropriété ne règle qu'à la marge la question du contrôle des actes pris par le syndic et il faut donc se référer au droit commun des obligations en

¹⁵⁷³ Cette proposition est conforme à l'esprit de la règle de l'article 1184 al. 1 qui ne vise pas les actes indivisibles mais les clauses d'un même contrat. Le principe reste le même : le sauvetage possible du contrat : « Lorsque la cause de nullité n'affecte qu'une ou plusieurs clauses du contrat, elle n'emporte nullité de l'acte tout entier que si cette ou ces clauses ont constitué un élément déterminant de l'engagement des parties ou de l'une d'elles. ».

¹⁵⁷⁴ L'article L. 223-27 précise que « l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés ».

général, et de la représentation en particulier. À ce titre, la réforme du droit des obligations devrait emporter d'importantes conséquences en droit de la copropriété. Nous essaierons ici de dégager les principes qui devraient s'appliquer dorénavant. Il ne s'agira pas plus ici que précédemment de déterminer dans quelle mesure le syndic engage sa responsabilité mais uniquement de préciser le sort des actes pris en cas de défaut de pouvoir (A) ou de détournement de pouvoir (B).

A. La sanction des actes pris par défaut ou excès de pouvoir étendue au bénéfice des tiers

489. Illustration du questionnement. L'Exemple des travaux d'amélioration.

Si le syndic (par exemple un syndic bénévole ne connaissant pas la répartition des pouvoirs) passe un marché de travaux d'amélioration sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale donnée à l'article 25, il est certain que l'acte est irrégulier et si les travaux sont entrepris ils pourront être démolis et sont considérés comme une voie de fait¹⁵⁷⁵. La responsabilité du syndic pourra être engagée. Ce sont des précisions utiles mais c'est s'intéresser à la conséquence de l'acte et non à l'acte lui-même que de faire cette précision. La question du sort de l'acte est différente. Avant la réalisation, le syndicat peut-il se désengager librement ? Ou est-il valablement engagé et doit-il indemniser le tiers ? Après la réalisation, le syndicat doit-il s'acquitter de la prestation réalisée ou n'y est-il pas tenu ?

490. Illustration du questionnement. L'excès de pouvoir de l'assemblée générale mis en œuvre par le syndic. La décision adoptée par l'assemblée générale qui excède ses pouvoirs est nulle. Mais que faire de l'acte qui aura été passé, entre temps, par le syndic ? Est-il nul ? Est-il inopposable ? Si l'on suit la logique, l'acte qui a autorisé la convention étant nul, le consentement du groupement faisait défaut, et en conséquence l'acte lui-même est nul (ou même inexistant faute de consentement valable). Oui mais... qu'advient-il du tiers ? Il aura pu vérifier le pouvoir, qui était apparemment réel et avoir contracté en toute bonne foi.

¹⁵⁷⁵ V° en ce sens, P. CAPOULADE et D. TOMASIN, *précit.*, p. 789 et s.

491. Le défaut et l'excès de pouvoir, mécanisme de contrôle des limites de la compétence du syndic. - Le contrôle de l'abus de pouvoir s'apparente au contrôle de la légalité externe en droit administratif¹⁵⁷⁶. Il s'agit de vérifier que l'auteur d'un acte avait la compétence pour l'accomplir, le représentant légal, judiciaire ou conventionnel, aux termes de l'article 1153, n'étant fondé qu'à agir dans la limite des pouvoirs qui lui ont été conférés. Lorsqu'il agit ainsi, seul le représenté est tenu de l'engagement. L'article 1154 le précise expressément.

Le syndic détient des pouvoirs propres ou délégués encadrés par le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, les décisions d'assemblée générale et du conseil syndical ainsi que par la loi. Ainsi, le contrôle de toutes les décisions prises dans le champ de compétence, conformément à l'intérêt du groupement, relèverait de l'opportunité. En revanche, toutes les décisions prises en dépassement de pouvoir ou sans pouvoir, c'est-à-dire en dehors des pouvoirs conférés au syndic (par exemple la passation d'un marché de travaux d'amélioration de l'immeuble ou la convocation d'une assemblée générale sans mandat¹⁵⁷⁷) consistent en une violation par le syndic de la norme commune. Il ne s'agit pas d'un contrôle d'opportunité mais de légalité¹⁵⁷⁸. Cette hypothèse ne devrait entraîner qu'une nullité relative de l'acte, permettant de constater son inexistence faute d'accord valable, dont pourrait se prévaloir celui qui bénéficie de la protection de la norme, sans démonstration d'un quelconque préjudice. C'est d'ailleurs le contrôle que pratique la Cour de cassation lorsque l'assemblée générale prend une décision sans pouvoir ou en abusant de ses pouvoirs. C'est le cas lorsqu'elle prend une décision en dehors de l'objet du syndicat¹⁵⁷⁹ – par exemple

¹⁵⁷⁶ V° par exemple pour une procédure de révision de plan d'occupation des sols : CE 14 mars 2003, Assoc. Syndicale du lotissement des Rives du Rhône, req. n° 235421 : *RDI* 2003, p. 367, obs. A. ROBINEAU-ISRAËL ; E. GAILLARD proposait ce modèle pour l'application du contrôle de la légalité au sujet du détournement de pouvoir, mais cette approche peut être généralisée à l'hypothèse de l'abus de pouvoir sur le modèle du contrôle interne et du contrôle externe qui permet d'appréhender de manière globale l'exercice des pouvoirs. V° E. GAILLARD, *précit.*, thèse, p. 133 et s.

¹⁵⁷⁷ Le syndic n'a pas le pouvoir de convoquer si son mandat est expiré ou annulé et ce même si les copropriétaires lui demandent, un mandat tacite ne pouvant être caractérisé : Civ.3^e, 26 mars 1997, n° 95-15.915 : *précit.*

¹⁵⁷⁸ Une Cour d'appel a ainsi pu caractériser « l'excès de pouvoir » d'une décision d'un administrateur provisoire : CA Aix-en-Provence, 4^e ch. A, 20 mars 2017, n° 15/17425.

¹⁵⁷⁹ La formule de l'article 1145 telle qu'issue de la réforme du droit des obligations ne devrait avoir aucune incidence sur l'appréciation de l'utilité des actes au regard de l'objet du syndicat puisque la seconde version issue de la seconde réforme du droit des obligations a neutralisé les risques de la première formule que la doctrine avait identifiés : v° par ex., sur les craintes qui avaient été formulées : A.-F. ZATTARA-GROS, « La

en finançant une fête des voisins - ou en s'appropriant des parties privatives (défaut de pouvoir). C'est le cas également lorsque l'assemblée prend une décision à une majorité insuffisante (excès de pouvoir)¹⁵⁸⁰ sans nuire à l'intérêt du syndicat.

La Cour de cassation a récemment pu employer ce raisonnement, justifié par la finalité des fonctions du syndic : « seul le syndicat des copropriétaires pouvait se prévaloir du défaut de pouvoir de son représentant »¹⁵⁸¹. Cette décision, publiée au bulletin, a d'ailleurs été rendue au visa de l'article 1984 du Code civil et semble donc digne d'un intérêt particulier. D'une part parce qu'il confirme que les pouvoirs du syndic sont exercés dans l'intérêt du groupement ; le syndicat, c'est-à-dire la collectivité des membres du groupement, a donc seul la faculté de se prévaloir du défaut de pouvoir. D'autre part parce que la Cour précise le sort de l'acte : la nullité. Enfin parce que la Cour poursuit le raisonnement qu'il mène sur les rapports internes. Si les membres du groupement ont un rapport avec le groupement et qu'ils peuvent exercer une action individuelle en nullité de l'assemblée générale – qui est bien un acte interne – ils ne peuvent agir individuellement dans les rapports externes. Leur droit est transféré au groupement et exercé par des mécanismes de représentation. La collectivité n'agit pas par l'intermédiaire de ses membres pris individuellement mais par celui de ses représentants.

La réforme du droit des obligations devrait toutefois modifier la solution retenue, non dans les rapports entre le groupement et ses membres mais sur la nature de la sanction de l'acte irrégulier.

492. L'impact de la réforme du droit des obligations. - La réforme du droit des obligations devrait modifier cette position puisque le nouvel article 1156 consacre la théorie

nécessaire restriction du domaine du nouvel article 1145 sur la capacité des personnes morales », *JCP N* 2017, n° 39, 1269 ; B. DONDERO, « Capacité et représentation dans les sociétés », *BJS* 2016, n° 9, p. 510.

¹⁵⁸⁰ Il faut distinguer le cas de défaut ou de l'excès de pouvoir du cas de détournement de pouvoir. Les premiers s'analysent objectivement : l'assemblée générale n'avait pas le pouvoir de prendre la décision, le second est plus subjectif : l'assemblée générale avait le pouvoir mais a agi dans un intérêt distinct de l'intérêt collectif.

¹⁵⁸¹ Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-26.814 : *précit.* ; En ce sens, déjà, pour un mandataire autre que le syndic : Civ. 1^{re}, 2 nov. 2005, n° 02-14.614 : *Bull. civ.* I, n° 395 ; *Defrénois* 30 janv. 2016, p. 71, obs. J.-B. SEUBE ; *BJS* févr. 2016, p. 69, obs. H. BARBIER ; *RTD Civ.* 2006, p. 138, obs. P.-Y. GAUTIER ; Civ. 25 mai 1992, n° 90-13.661 : *D.* 1993, p. 153, note J. MASSIP.

du mandat apparent¹⁵⁸² et dispose que « l'acte accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est inopposable au représenté ». L'acte ne serait donc plus frappé de nullité mais seulement d'inopposabilité. Ce régime peut paraître de prime abord étonnant dans la mesure où faute de consentement émis valablement par le représentant, le représenté ne devrait pas être engagé¹⁵⁸³. Cette sanction pourrait néanmoins s'expliquer, d'après certains auteurs, du fait que « le mandant demeure tiers » à l'acte passé en dehors des pouvoirs de son représentant. « L'inopposabilité rend alors compte de cette situation »¹⁵⁸⁴. L'inopposabilité ne traduit donc pas la réception de la théorie de l'inexistence de l'acte, puisqu'un acte inexistant ne peut être opposé, ni être inopposable ; il n'existe simplement pas. L'inopposabilité traduirait simplement « l'extranéité » du représenté à l'acte, qui existe et dans ce cas demeure. Par ailleurs, le même article offre la faculté à ce même tiers de bénéficier de la nullité de l'acte, dans les mêmes conditions. Le même raisonnement permettrait d'expliquer la sanction, le tiers s'étant, lui, valablement engagé. Reste toutefois à savoir à qui imputer l'acte, car si le représenté est hors le contrat, mais que l'acte demeure, il y a bien un cocontractant. Et c'est là que la solution paraît peu rigoureuse car si elle manifeste la volonté de sauver le contrat, elle ruine par la même occasion toute tentative d'explication théorique : « si le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du représentant, notamment en raison du comportement ou des déclarations du représenté. »¹⁵⁸⁵ alors le contrat est opposable au représenté. Selon la croyance légitime ou

¹⁵⁸² B. DONDERO, « La réforme du droit des contrats, ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 » *JCP E* 2016, 1283, spéc. n° 50 ; V° également, A. TADROS, « La délégation de pouvoirs en droit des sociétés : aspects de droit civil après la réforme du droit commun des contrats », *D.* 2017, p. 1662 ; V° enfin J. FRANÇOIS, « L'acte accompli par le mandataire en dehors de ses pouvoirs et le mécanisme du contrat de mandat », *D.* 2018, p. 1215.

¹⁵⁸³ V° en ce sens, A. MOLIÈRE, « Les sanctions en matière de représentation : point trop n'en faut ! », *D.* 2017, p. 1547 : pour l'auteur la seule sanction valable, que ce soit pour le détournement, le défaut de pouvoir et l'abus de pouvoir est la nullité ; V° également A. DANIS-FATÔME, « Proposition de modification de l'article 1156 du Code civil : le défaut de pouvoir du représentant », *RDC* 2017 n° 1, p. 177 ; Il faut d'ailleurs remarquer la contrariété entre cet article et l'article 1178 qui dispose la nullité des contrats dont les conditions requises pour sa validité ne sont pas remplies. Le consentement étant l'une de ces conditions (Art. 1128 C. civ.), le contrat devrait effectivement être nul.

¹⁵⁸⁴ J. FRANÇOIS, « L'acte accompli par le mandataire en dehors de ses pouvoirs et le mécanisme du contrat de mandat », *D.* 2018, p. 1215 ; Dans le même sens, G. WICKER, « L'acte accompli par le mandataire en dehors de ses pouvoirs et le mécanisme du contrat de mandat », *D.* 2018, p. 1215, spéc. n° 35 et s.

¹⁵⁸⁵ Si la solution n'est pas la réception de la théorie de l'existence, elle paraît en revanche être la traduction de la maxime « Error communis facit jus ».

non du tiers, le représenté sera ou ne sera pas partie au contrat. En somme, le représenté, en notre cas le syndic, est comme le chat de Schrödinger. Si l'on regarde le contrat, celui-ci est inopposable, sans que l'on sache qui est engagé. Si on « ouvre la boîte », c'est-à-dire qu'on s'intéresse à la « croyance légitime », alors le contrat est soit opposable soit inopposable. La solution est sans doute protectrice des tiers, mais elle résulte d'une contrariété théorique. Il eut mieux valu affirmer que le contrat était inexistant – ou nul à défaut de recevoir cette conception - et dire que le représentant fautif était tenu de l'indemnisation du tiers.

Pour apprécier la croyance légitime du tiers, et limiter l'application de ce regrettable aléa, une action interrogatoire, en cas de doute pour le tiers sur l'étendue des pouvoirs du représentant, a été prévue à l'article 1158 du Code civil. Le syndic étant le représentant d'une personne morale, sans doute le tiers devra-t-il l'interroger pour obtenir confirmation de ses pouvoirs¹⁵⁸⁶ dès lors que ceux-ci paraissent s'écarter de ses missions ordinaires et cette procédure devrait être systématique pour les professionnels faute de quoi le mandat apparent ne devrait pas être retenu.

Enfin, dernier mécanisme de faveur pour le contrat, le représenté pourra ratifier l'acte. Nous avons vu que l'assemblée générale pouvait toujours ratifier l'acte, par le biais de l'acceptation des comptes¹⁵⁸⁷, ou plus spécialement par le biais d'une décision spéciale. Dans ce cas le représenté sera partie à l'acte puisque « l'inopposabilité comme la nullité de l'acte ne peuvent plus être invoquées » aux termes de l'article 1154 du Code civil. La solution peut néanmoins surprendre car si l'article 1156 dispose implicitement cette faculté (« L'inopposabilité comme la nullité de l'acte ne peuvent plus être invoquées dès lors que le représenté l'a ratifié. »), l'article 1182 dispose que la confirmation ne peut intervenir « qu'après la conclusion du contrat ». Or, si l'inopposabilité est la traduction de « l'extranéité » du représenté à l'acte, il est difficile d'admettre que le contrat a été « conclu »

¹⁵⁸⁶ V° sur le mandat apparent et ses conditions, Ph. LE TOURNEAU, Rép. civ., v° mandat, spéc.174 et s. ; Un auteur précise que l'action interrogatoire ne devrait pas concerner le dirigeant « dont la fonction et les pouvoirs sont définis par la loi, puisque ce dirigeant est pour les tiers un représentant légal » (G. WICKER, *ibid.*, n° 39) et, faut-il ajouter, que les limites statutaires à ses pouvoirs ne sont pas, par effet de la loi, opposables aux tiers. Cette limitation ne semble en revanche pas applicable au syndic, bien qu'il soit un représentant légal, dans la mesure où ses pouvoirs, comme nous l'avons vu, sont variables selon une multitude d'hypothèses (le syndic peut prendre des actes dépassant ses pouvoirs ordinaires en cas d'urgence par exemple, ou bien il peut recevoir une délégation de pouvoirs, etc.).

¹⁵⁸⁷ V° § 391.

et par suite qu'il puisse être confirmé. Surtout, l'article 1182 dispose que la confirmation est l'acte par lequel celui qui pourrait se prévaloir de la nullité y renonce. Or le représenté ne peut que se prévaloir de l'inopposabilité, non de la nullité. La seule explication serait de voir en l'acte de « ratification » une variante implicite, car non définie, de la « confirmation »...

La prise en compte de l'intérêt des tiers vient ici s'adjoindre à la protection de l'intérêt du groupement à l'occasion du contrôle effectué par le juge de la validité des actes du syndic. Le droit de la responsabilité sera ainsi le complément nécessaire de cette technique afin de ne pas faire supporter par le représenté la charge définitive d'un engagement auquel il était censé être tiers.

493. Application. – Si le syndic passe un marché de travaux d'amélioration sans autorisation de l'assemblée générale alors le syndicat n'est pas valablement représenté. Le syndic agit en dehors de ses pouvoirs. L'acte est donc en principe inopposable au groupement. Néanmoins si le tiers a pu légitimement croire dans les pouvoirs du syndic alors le syndicat sera tenu par l'engagement pris irrégulièrement. Le tiers sera en revanche mieux protégé parce qu'il pourra en demander la nullité. Au contraire, si le tiers ne pouvait légitimement croire au pouvoir du représentant, le syndicat ne sera pas tenu à l'acte. Ce qui peut justement être le cas pour un marché de travaux d'amélioration. Le syndic représentant le groupement devrait alors pouvoir invoquer, si l'on peut dire, sa propre turpitude, pour le compte de celui qu'il représente, car le représenté pourra opposer au tiers le défaut d'action interrogatoire et ainsi se dédire de l'acte. Le mécanisme pourrait notamment permettre au syndic d'échapper à sa responsabilité et le syndicat à son « non-engagement »... Le mécanisme du droit nouveau est bien une curiosité.

B. La sanction des actes pris par détournement de pouvoir

494. Illustration du problème. Que se passe-t-il si le syndic passe un marché d'entretien de toiture – qui rentre dans ses attributions – pour un montant disproportionné ? Que se passe-t-il si le syndic conclut une prestation de nettoyage manifestement inadaptée ? Que se passe-t-il si le syndic conclut des assurances dont le syndicat n'a absolument pas besoin ? Tous ces cas de figures relèvent des pouvoirs ordinaires du syndic qui peut librement engager le syndicat. Mais ces cas de figures révèlent aussi des situations dans lesquelles le syndic a employé à mauvais escient son pouvoir. Les actes sont-ils nuls ? Les actes sont-ils inopposables au syndicat ? Bien sur, le syndic engagera sa responsabilité, nous y reviendrons, mais la question est de savoir, comme précédemment, si le syndicat est valablement engagé.

495. Le détournement de pouvoir, mécanisme de contrôle de l'utilisation conforme des pouvoirs. - « Par définition, le contrôle du détournement de pouvoir suppose que l'acte ait été passé par son auteur dans les limites objectives de ses pouvoirs »¹⁵⁸⁸. Le détournement suppose d'une part que le syndic disposait initialement du pouvoir d'agir - par exemple convoquer l'assemblée générale - et d'autre part réside dans le fait « d'user de ses pouvoirs en vue d'un but autre que celui pour lequel ils lui ont été conférés »¹⁵⁸⁹ - par exemple de convoquer l'assemblée générale de manière anticipée pour empêcher sa mise en concurrence ou encore par la conclusion d'un contrat avec un prestataire tiers exclusivement dans son intérêt (par exemple lors d'une opération de courtage) ou dans un intérêt manifestement distinct de celui du syndicat (le contrat bénéficie en fait à quelques copropriétaires et non au groupement lui-même). L'abus de minorité, comme celui de majorité, du droit de vote des copropriétaires réunis en assemblée générale sont des exemples de détournement de pouvoir¹⁵⁹⁰ car les copropriétaires usent ici non pas d'un droit subjectif

¹⁵⁸⁸ E. GAILLARD, *précit.*, p. 104 ; Ce contrôle s'apparente au contrôle de la légalité interne en droit administratif.

¹⁵⁸⁹ *Ibid.*

¹⁵⁹⁰ V. en ce sens, J.-P. LEGROS, « La nullité des décisions de société », *Rev. sociétés* 1991, n° 2, p. 275 et s. ; Certains auteurs analysent toutefois l'abus du droit de vote comme l'abus d'un droit réel tout en constatant qu'« il est nécessaire de prendre en compte la finalité des droits qui s'exercent dans un immeuble en copropriété,

mais du droit finalisé de vote qui doit être employé conformément à l'intérêt du syndicat dont ils sont membres. Dans cette hypothèse, l'exercice du droit de vote est détourné dans l'intérêt des minoritaires ou celui des majoritaires et dans tous les cas dans un intérêt contraire à l'intérêt collectif. Le détournement de pouvoir révèle de manière générale une faute intentionnelle dont le mobile déterminant est étranger à l'intérêt du syndicat de copropriétaires¹⁵⁹¹. La sanction du détournement de pouvoirs est alors fondée par la protection de la personne dans l'intérêt de laquelle le titulaire devait agir¹⁵⁹² et la sanction de l'acte est la nullité relative. Le même raisonnement devrait pouvoir s'appliquer pour les actes pris par le syndic dans un intérêt contraire à l'intérêt collectif des membres du groupement.

496. Impact de la réforme du droit des obligations. - L'article 1157 du Code civil, tel qu'issu de la réforme du droit des obligations, consacre ce principe mais y apporte également un tempérament : le bénéfice de cette protection est, aussi, conditionné par l'intérêt des tiers. Le représenté ne pourra invoquer la nullité de l'acte accompli, et non l'opposabilité puisque cette fois il est valablement représenté, que si le tiers avait connaissance du détournement ou ne pouvait l'ignorer. C'est toujours la théorie du mandat apparent qui est reçue ici, l'aléa tenant non plus en la croyance légitime du tiers mais au contraire à la connaissance de l'illégitimité de l'exercice du pouvoir. Le principe est inversé. L'acte pris par le représenté en dehors de ses fonctions est en principe inopposable sauf si le tiers ne pouvait légitimement croire dans la représentation valable. Pour l'acte passé en dehors de l'intérêt dans lequel le représentant doit agir, l'acte est en principe opposable au représenté, sauf si le tiers avait connaissance du détournement. Le syndicat sera donc, en principe, valablement engagé par le syndic détournant son pouvoir et ne pourra alors qu'engager sa responsabilité pour faute. Si le syndicat prouve la « collusion » alors le

d'autant plus que la loi a sensiblement accru le caractère collectif de cette institution », ce qui caractérise justement l'existence d'un pouvoir et non d'un droit subjectif sur la chose, V° L. CADIET et Ph. LE TOURNEAU, Rép civ., V° Abus de droit, n° 58 et s.

¹⁵⁹¹ C. DILOY, « L'abus de majorité lors du changement d'affectation des parties privatives », *AJDI* 2013, p. 95 ; Civ. 3^e, 17 déc. 2014, n° 13-25.134 : *précit.* ; L'utilisation de la notion a pu également être recherchée à l'occasion de la distribution de pouvoirs en blanc par le syndic : Civ. 3^e, 20 nov. 1996, n° 95-10.134 : *précit.*

¹⁵⁹² E. GAILLARD, *préc.*, p. 114 ; La Cour de cassation ne fait pourtant aujourd'hui aucune distinction et autorise tout copropriétaire à agir sans avoir à justifier d'un grief (à propos de la nullité de l'assemblée générale) : Civ. 3^e, 13 déc. 2011, n° 11-10.036 : *précit.* ; Civ. 3^e, 11 avr. 2012, n° 11-15.009 : *AJDI* 2012, p. 600, obs. N. LE RUDULIER.

syndicat pourra invoquer la nullité de l'acte. Et, dans les deux cas, le syndicat pourra agir contre le syndic qui aura détourné son pouvoir de l'intérêt commun et commis une faute dans l'exercice de ses fonctions. Cette solution semble plus cohérente et plus simple à appliquer que le régime de l'acte pris par défaut ou excès de pouvoir.

Section II. Le contrôle de l'exercice préjudiciable des fonctions

497. Le contrôle de l'exercice préjudiciable des fonctions dépasse le simple contrôle des actes. Il ne s'agit plus de rechercher si l'acte passé est ou non régulier, mais de savoir si les pouvoirs sont exercés de manière opportune et légitime, conformément aux attentes du représenté et aux normes légales et conventionnelles. Le contrôle de l'exercice des fonctions doit donc permettre la protection du syndicat par la réparation du préjudice résultant de l'exécution fautive du contrat¹⁵⁹³ (I) ainsi que la protection des tiers en cas de délit ou de quasi-délit (II).

I. La protection du syndicat par l'application classique de la responsabilité du mandataire

498. La protection directe du syndicat par l'action syndicale *ut universi*. L'opportunité de l'action du syndic doit être appréciée strictement lorsqu'il agit en qualité de représentant du syndicat du fait des devoirs que nous avons caractérisés de conseil, de prudence et d'efficacité qui imposent une norme qualitative à l'action menée. C'est pourquoi la responsabilité du syndic en qualité de mandataire bénéficie uniquement au syndicat. Ce contrôle doit être établi, et c'est le cas¹⁵⁹⁴, sur les fondements des articles 1991 et 1992 qui sanctionnent la défaillance contractuelle du mandataire. Ainsi tout type de faute, peu important la gravité, engage la responsabilité du représentant sans qu'il n'y ait de « faute

¹⁵⁹³ La responsabilité du mandant à l'égard du mandataire résulte, par principe, du contrat. En ce sens, Civ. 3^e, 1^{er} juin 2017, n° 15-29.312 ; Ch. mixte, 26 mars 1971, n° 68-13.407 : *Bull. ch. mixte* n° 6 ; Com. 17 juin 1997, n° 95-14.535 : *Bull. civ.* III, n° 164 ; *RTD Com.* 1998, p. 406, obs. B. BOULOC ; *RTD Civ.* 1998, p. 113, obs. P. JOURDAIN ; Civ. 1^{re}, 18 janv. 1989, n° 87-16.530 : *Bull. civ.* I, n° 26.

¹⁵⁹⁴ V° par ex., Civ. 3^e, 23 mai 2012, n° 11-14.599 : *Bull. civ.* III n° 82 ; *AJDI* 2013, p. 44, obs. D. TOMASIN ; *Dt immo et urba*, 2012, n° 7, p. 7, obs. P.-L. NIEL ; *D.* 1 juin 2012, obs. Y. ROUQUET.

séparable » à démontrer. L'exécution fautive préjudiciable¹⁵⁹⁵ engage, de manière générale, la responsabilité du mandant, dès lors que la faute est démontrée par le mandataire¹⁵⁹⁶ qui n'a pas lui-même commis une faute¹⁵⁹⁷. L'inexécution préjudiciable du contrat peut également faire présumer la faute du mandataire¹⁵⁹⁸. Le syndic ne sera en revanche pas responsable du préjudice subi par le syndicat lorsqu'il accomplit ses fonctions comme un « bon père de famille » en respectant les obligations qui lui incombent¹⁵⁹⁹, ni s'il a reçu *quitus*¹⁶⁰⁰.

Le syndic devra donc tant veiller à préserver de tout risque le syndicat de copropriétaires, en prenant en compte, par exemple, les incertitudes jurisprudentielles sur le calcul du délai de convocation des copropriétaires¹⁶⁰¹, qu'à assurer la sécurité des personnes au service du syndicat¹⁶⁰². Il devra également informer l'assemblée générale des risques de contrariété des décisions projetées avec les stipulations du règlement de copropriété¹⁶⁰³, veiller à ce que les entreprises prestataires du syndicat soient assurées¹⁶⁰⁴, à ce que le compte bancaire ne soit pas débiteur¹⁶⁰⁵, à exercer l'opposition sur le prix de vente dans les délais impartis¹⁶⁰⁶, à assurer l'immeuble¹⁶⁰⁷, etc. Il faut toutefois relativiser la portée de cette action dans la mesure où le syndicat étant représenté par son syndic, ce dernier fera vraisemblablement en sorte d'éviter la mise en jeu de sa propre responsabilité et ne pourra avoir lieu qu'après son éviction et son remplacement par un autre représentant, qui ne sera

¹⁵⁹⁵ Le lien entre la faute et le préjudice doit en effet être démontré par celui qui entend être indemnisé : Civ. 3^e, 6 déc. 2005, n° 05-13.602.

¹⁵⁹⁶ *Ibid.*

¹⁵⁹⁷ Par ex. si le syndic n'engage pas les travaux urgents parce que l'assemblée décide de les ajourner faute pour les copropriétaires d'en avoir assumé le financement : Civ. 3^e, 15 mai 1991, n° 89-10.614 : *D.* 1992, p. 374, note H. SOULEAU.

¹⁵⁹⁸ Civ. 1^{re}, 18 janv. 1989 n° 87-16.530 : *Bull. civ. I*, n° 26 ; *D.* 1989. 302, note LARROUMET ; Civ. 1^{re} 16 mars 2006, n° 03-19.936 : *Bull. civ. I*, n° 241 ; *RTD Com.* 2007, p. 223, obs. B. BOULOC.

¹⁵⁹⁹ Civ. 3^e, 10 juill. 2002, n° 01-00.474 ; CA Riom, 1^{re} ch., 9 déc. 2004, n° 03/02955 : *Loyers et copr.* déc. 2005, p. 25.

¹⁶⁰⁰ V° § 397.

¹⁶⁰¹ Civ. 3^e, 21 oct. 2009, n° 08-19.111 : *précit.*

¹⁶⁰² Civ. 3^e, 26 avr. 2006, n° 05-10.837 : *précit.*

¹⁶⁰³ Civ. 3^e, 17 janv. 2006, n° 04-20.414.

¹⁶⁰⁴ Civ. 3^e, 11 mars 2014, n° 13-10.875 : *précit.*

¹⁶⁰⁵ Et, *a fortiori* à ne pas le rendre débiteur par le paiement de ses honoraires : CA Paris, 8^e ch. A, 29 sept. 1992 : *D.* 1992, p. 272.

¹⁶⁰⁶ CA Paris, 13 sept. 2017, Pôle 04 ch. 2, n° 15/13769.

¹⁶⁰⁷ Civ. 3^e, 20 juill. 1994, n° 92-12.717 : *RDI* 1994, p. 700, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.

peut-être pas davantage tenté d'engager l'action, peut-être parce qu'il appartient au même syndicat professionnel... Pour reprendre une expression devenue fameuse, « les intéressés sont rarement enclins à tresser la corde qui servira à les pendre »¹⁶⁰⁸. Le droit des sociétés permet toutefois d'envisager une solution à même de pallier cette difficulté par le modèle de l'action sociale *ut singuli*.

499. La protection indirecte possible du syndicat par une action syndicale *ut singuli*. - À l'égard des copropriétaires pris individuellement le syndic n'est tenu d'aucun engagement contractuel puisqu'il ne leur est pas lié¹⁶⁰⁹. Il n'est lié qu'à la partie unique formée par la collectivité des copropriétaires. Le syndic est donc responsable à leur égard sur le fondement de la responsabilité délictuelle¹⁶¹⁰. Un auteur estime toutefois que, de la même manière que le dirigeant de société serait le mandataire des associés, le syndic est le mandataire des copropriétaires et que, par suite, ceux-ci peuvent exercer l'action sociale qui serait fondée sur le lien contractuel¹⁶¹¹. Cette analyse n'est absolument pas reçue en droit de la copropriété¹⁶¹², les copropriétaires pris individuellement étant assimilés explicitement par la jurisprudence à des tiers aux contrats du groupement, et nous pensons qu'elle ne l'est pas non plus en droit des sociétés¹⁶¹³.

¹⁶⁰⁸ M. COZIAN, A. VIANDIER, Fl. DEBOISSY, *précit.*, p. 173 (à propos des dirigeants sociaux).

¹⁶⁰⁹ V° par ex. Civ. 3°, 12 juin 1991, n° 89-18.748 : *RDI* 1991, p. 288, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; Civ. 3°, 15 décembre 2016, n° 15-25.305 : *Administrer*, mars 2017, n° 507, p. 49.

¹⁶¹⁰ Civ. 3°, 6 mars 1991, n° 89-18.758 : *Bull. civ.* III, n° 79 : *RDI* 1991, p. 260, obs. Cl. GIVERDON.

¹⁶¹¹ J.-Ch. PAGNUCCO, thèse, *précit.* p. 200 et s. ; V° en droit des sociétés, G. WICKER, « Le nouveau droit commun de la représentation dans le Code civil », *D.* 2016, p. 1942, spéc. n° 9 ; V° également S. MESSAI-BAHRI, *précit.*, p. 164 et s. (la démonstration menée par Mme MESSAI-BAHRI emporte moins encore la conviction en ce qu'elle cherche principalement à définir l'associé comme un membre du groupement et que cette situation, presque géographique, suffirait à justifier le lien contractuel entre l'associé et le dirigeant. Être membre du groupement ne signifie pas pour autant être le groupement lui-même qui a seule qualité de partie aux actes passés en qualité de partie unique ; La doctrine semble de manière générale divisée sur la question et pour éluder le problème on trouve souvent un résumé commode tel que « la chambre commerciale met fin au courant jurisprudentiel grossissant (*nota* : de la faute séparable des fonctions) qui tendait à l'extension de cette jurisprudence à l'action individuelle des associés, tandis que la doctrine était plutôt hostile à cette analogie, en raison tant de la qualité de l'associé, qui n'est pas vraiment un tiers, que de l'inapplicabilité de la théorie de la représentation dans les rapports internes » (A. LIENHARD, *D.* 2010, p. 761, note ss. Com., 9 mars 2010, n° 08-21.547).

¹⁶¹² V° § n° 102.

¹⁶¹³ *Ibid.*

S'il peut être approuvé que le dirigeant social, comme le syndic, est un mandataire, il semble impossible de considérer que ceux-ci soient les mandataires des membres du groupement pris individuellement sans nier le caractère collectif de l'acte qui a permis d'instituer le groupement. Le syndic, comme le dirigeant social, est le mandataire de la partie unique que composent l'ensemble des copropriétaires mais pas de chaque copropriétaire pris individuellement. Dès lors que celui-ci permet l'expression des intérêts communs des membres du groupement et que ceux-ci ne sont plus titulaires que des pouvoirs qui leur sont conférés par l'organisation collective, aucun membre ne peut agir contre le syndic sur le fondement contractuel sauf s'il a reçu une telle délégation. C'est le cas en droit des sociétés avec l'action sociale *ut singuli*. C'est beaucoup moins évident pour l'action individuelle de l'associé. L'article L. 223-22 du Code de commerce ne précise pas la nature de cette responsabilité et la jurisprudence qui se fonde sur cette disposition se garde également de l'indiquer. La position de la Cour de cassation est ambivalente à ce sujet et après quelques hésitations¹⁶¹⁴, et malgré la résistance de certaines cours d'appel¹⁶¹⁵, il est maintenant sûr que les associés ne sont pas soumis à la démonstration d'une faute séparable des fonctions même s'ils agissent par le biais de l'action individuelle contre le dirigeant de la société dont ils sont membres¹⁶¹⁶. Il est toutefois possible de justifier cette position autrement que par un quelconque lien contractuel. L'associé, pris individuellement est bien tiers à la relation entre le groupement et le dirigeant, mais c'est un tiers privilégié¹⁶¹⁷. En ce sens la jurisprudence refuse d'accueillir la tierce-opposition de l'associé¹⁶¹⁸ tout comme elle n'entend recevoir l'action individuelle de l'associé contre le dirigeant que s'il justifie d'un préjudice distinct

¹⁶¹⁴ CA Versailles, 17 janv. 2002, n° 00/07792 ; CA Nancy, 21 novembre 2002 : *Dr sociétés* 2003, comm. n° 74, note J. MONNET ; CA Paris, 26 septembre 2003, n° 2001/21885 : *BJS* 2004, n° 1, p. 84, J.-J. DAIGRE ; *RTD Com.* 2004, p. 132, N. RONTCHEVSKY ; T. com. Paris, 25 novembre 2003, n° 2002/094643 : *BJS* 2004, n° 2, p. 376, note B. SAINTOURENS ; CA Bordeaux, 2e ch. civ., 4 février 2009 : *JCP G*, 2009, n° 29, 120, obs. R. RAFFRAY.

¹⁶¹⁵ V° par ex., CA Aix-en-Provence, 27 Oct. 2011, n° 09/23261 ; CA Bordeaux, Ch. civ. 2, 4 févr. 2009, n° 07/04231.

¹⁶¹⁶ Com. 9 mars 2010, n° 08-21.547 : *Bull. IV*, n° 48 ; *RTD Com.* 2010, p. 374, obs. P. LE CANNU et B. DONDERO ; *Dr sociétés* 2010, n° 6, comm. 109, M.-L. COQUELET ; *D.* 2010, p. 761, obs. A. LIENHARD.

¹⁶¹⁷ En ce sens la Cour de cassation avait pu se prononcer sur le fondement de l'article 1382 : Com. 4 oct. 1988 : *defrénois* 1989, art. 34518, p. 557 ; Com., 1^{er} avr. 1997 : *BJS* 1997, 248, note J.-F. BARBIÉRI.

¹⁶¹⁸ Com., 23 mai 2006, n° 04-20.149 : *Bull. IV*, n° 129 ; *D.* 2006, p. 1742, obs. A. LIENHARD ; *RTD Com.* 2006, p. 618, obs. M.-H. MONSÉRIÉ-BON.

de celui de la société pour engager la responsabilité du dirigeant¹⁶¹⁹. Or s'il agissait sur un fondement contractuel il n'aurait qu'à démontrer l'exécution fautive du contrat. La jurisprudence refuse enfin de qualifier l'associé de partie aux contrats conclus par la société¹⁶²⁰, or le mandat du représentant est bien un contrat passé par le groupement ! La qualité de membre du groupement, qui est évidente, ne se confond pas avec le groupement lui-même, quand bien même la personnalité juridique de celui-ci ne présente pas d'altérité avec la partie unique, mais plurale, qui le compose. L'individu n'est pas la collectivité. La faveur qui lui est accordée est simple à justifier par rapport à la personnalité juridique que la Cour érige en rempart¹⁶²¹ : Le tiers est face au rempart. L'associé est derrière. Son action s'entend dans l'ordre interne. Il n'a donc pas besoin de démontrer une faute séparable des fonctions qui n'est faite que pour surmonter « l'obstacle ».

Le droit de la copropriété pourrait éclairer à ce sujet le droit des sociétés. Comme les associés, les copropriétaires lorsqu'ils agissent non sur leur propriété mais dans le cadre du patrimoine affecté ne sont plus que les titulaires de pouvoirs reçus du groupement qu'ils ont formé, par délégation légale ou conventionnelle. Ce n'est qu'à ce titre qu'il semble possible que ceux-ci puissent rechercher, par délégation de pouvoir, la responsabilité du syndic pour exécution fautive du contrat. Or la mise en œuvre de l'action du syndicat est exclusivement dévolue au syndic, nous l'avons précisé. Les copropriétaires ne peuvent individuellement ni engager la responsabilité du syndic, ni invoquer la nullité d'un acte passé au nom du syndicat. Ils ne le peuvent que par les mécanismes de représentation prévus par la loi et les actes du syndicat qui organise l'administration commune. Par conséquent en dehors d'une habilitation légale, qui n'existe pas à ce jour, en dehors de l'hypothèse de la nullité de l'assemblée générale qui leur est strictement réservée, les copropriétaires ne peuvent engager la responsabilité contractuelle du syndic. La jurisprudence est explicite, constante et

¹⁶¹⁹ Com., 9 mars 2010, n° 08-21.547 : *précit.* : cette qualification est d'autant plus déterminante que la société était soumise à une procédure collective pour insuffisance d'actif ! Cette situation n'a pas suffi à justifier le préjudice distinct, et donc personnel, de l'associé. Lorsqu'il agit individuellement il est donc bien considéré comme un tiers agissant sur le fondement de la responsabilité délictuelle, mais un tiers privilégié qui n'a pas à démontrer une faute séparable des fonctions.

¹⁶²⁰ Civ. 3^e, 8 nov. 2000, n° 95-18.331 : *Bull. civ. III*, n° 168 ; *D.* 2000, 444, obs. A. LIENHARD ; *RTD Com.* 2001, p. 162, obs. M.-H. MONSÈRIÉ-BON ; Com., 2 juin 2015, n° 13-25.337 : *Rev. soc.* 2016, p. 114, obs. J.-J. ANSAULT.

¹⁶²¹ V° § 502 et s. pour l'analyse de la faute séparable des fonctions et le rôle que fait jouer la Cour à la personnalité juridique du groupement.

justifiée. Et, comme pour l'associé, la Cour de cassation requiert la démonstration d'un préjudice personnel du copropriétaire distinct du préjudice collectif. Ni le copropriétaire, ni l'associé n'ont de lien personnel et contractuel avec le représentant du groupement.

Il est toutefois envisageable, ici aussi¹⁶²², de transposer du droit des sociétés l'action sociale *ut singuli* au droit de la copropriété afin de mieux protéger le syndicat contre l'inertie de son dirigeant. Il s'agirait alors de doter les copropriétaires, pris individuellement, d'un pouvoir nouveau. Dans ce cas les copropriétaires se substitueraient au syndicat dont les prérogatives n'ont pas été mises en œuvre par son représentant. Il semble en effet intéressant de permettre aux copropriétaires de pouvoir engager la responsabilité contractuelle du syndic par l'exercice subsidiaire à l'action *ut universi* d'une action syndicale *ut singuli*, au profit exclusif du syndicat¹⁶²³. Il serait également possible, sur l'idée très mal formulée mais retenue par le Sénat¹⁶²⁴, de cantonner cette délégation de pouvoir en faveur du président du conseil syndical. Un pouvoir plus large semble néanmoins préférable dans la mesure où il n'est pas toujours institué de conseil syndical et également pour créer un parallélisme entre le droit des sociétés et le droit du syndicat. Dans les autres cas le copropriétaire sera toujours considéré comme un tiers agissant dans son intérêt propre pour la réparation de son préjudice personnel et sera assujéti à la démonstration d'un préjudice personnel lorsqu'il cherchera à engager la responsabilité délictuelle du syndic.

500. Option 1. Proposition de réforme de la loi de 1965 par la création d'un article 18-4¹⁶²⁵ sur le modèle de l'article 1843-5 du Code civil. - « Outre l'action en responsabilité délictuelle en réparation du préjudice subi personnellement, les copropriétaires peuvent intenter l'action syndicale en responsabilité contre le syndic.

¹⁶²² V° § 296 et s. pour une telle action en vue de sauvegarder les droits afférents à l'immeuble dans un intérêt collectif.

¹⁶²³ L'UNIS est manifestement contre cette mesure et justifie sa position par le fait que le contentieux de la copropriété ne concerne que très faiblement la « gouvernance ». L'argument est toutefois fallacieux dans la mesure où le faible contentieux peut tout aussi bien s'expliquer par l'absence de difficulté comme de la difficulté de le mettre en œuvre. UNIS, *précit.*, p. 11 ; Une autre association propose, selon les mêmes qualités que la proposition de l'ARC, que soit « mandater tout copropriétaire en vue d'exercer, aux nom et frais du syndicat, une action en responsabilité du syndic. Le suivi de la procédure se fait en collaboration avec le conseil syndical », CLCV, *précit.*, p. 8.

¹⁶²⁴ V° § 380.

¹⁶²⁵ Nous réservons le numéro 18-3 à une proposition ultérieure. V° n° 508.

Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par le syndicat, à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués.

Est réputée non écrite toute clause du règlement de copropriété ayant pour effet de subordonner l'exercice de l'action syndicale à l'avis préalable ou à l'autorisation de l'assemblée ou qui comporterait par avance renonciation à l'exercice de cette action ».

501. Option 2. Proposition de réforme de la loi de 1965 par la création d'un article 18-4 sur le modèle de l'article 1843-5 du Code civil mais ouvrant le droit d'exercer l'action sociale *ut singuli* uniquement au président du conseil. - « Le président du conseil syndical peut intenter l'action syndicale en responsabilité contre le syndic. Le demandeur est habilité à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par le syndicat, à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués.

Est réputée non écrite toute clause du règlement de copropriété ayant pour effet de subordonner l'exercice de l'action syndicale à l'avis préalable ou à l'autorisation de l'assemblée ou qui comporterait par avance renonciation à l'exercice de cette action ».

II. La possible limitation de la protection des tiers par le simple effet relatif du contrat

502. Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge civil saisi par les tiers soulève de nombreuses questions par la différenciation de régime, fondée sur la notion de faute séparable des fonctions, qu'il opère dans la responsabilité du syndic et du dirigeant social qui sont pourtant tous deux des mandataires titulaires de pouvoirs et représentants légaux d'une personne morale (A). Il est également possible de s'interroger sur le régime actuel du syndic, particulièrement à l'aune de l'avant-projet de réforme de la responsabilité civile, afin de rechercher si les solutions projetées auront une incidence bénéfique sur les solutions jurisprudentielles actuelles (B).

A. Le rejet discutable de la faute séparable des fonctions

503. À l’instar du syndic de copropriété, le dirigeant social est un mandataire titulaire de pouvoirs. Ils partagent ainsi un statut équivalent leur permettant de représenter la collectivité qui les a désignés (1). Malgré cette identité de statut la Cour de cassation réserve au bénéficiaire exclusif du dirigeant social le régime dérogatoire de droit commun de la faute séparable des fonctions (2).

1. Le statut équivalent du dirigeant social et du syndic de copropriété

504. Le dirigeant de société n’est pas un « fonctionnaire social », pas plus qu’il n’est un « organe » confondu avec la personnalité morale du groupement qu’il dirige. Cette formule, d’une utilité certaine, permet de recouvrir un certain nombre de réalités. Elle masque néanmoins la nature juridique de la fonction du dirigeant qui est un mandataire, titulaire de pouvoirs délégués, au même titre que le syndic. En effet, la société, comme le syndicat de copropriétaires, naît d’une situation subjective et manifeste la volonté de ceux qui se joignent au groupement régi par un statut légal. Ils poursuivent ensemble un intérêt commun défini par une convention et affectent des biens à cette fin.

505. Similitude entre contrat de société et règlement de copropriété. - Qualifié de « géants retors »¹⁶²⁶ par le Doyen CARBONNIER pour les nombreuses controverses qu’il a, et continue, de susciter, le contrat de société paraît parfois difficile à qualifier. En effet, bien qu’ainsi nommé par le législateur au titre IX du Code civil, de nombreux auteurs ont remis en cause sa qualité de contrat. Il est pourtant possible d’apporter les mêmes qualifications à ce contrat qu’à celui du règlement de copropriété, selon la même méthode et les mêmes arguments qu’une partie de la doctrine, citée précédemment, a pu

¹⁶²⁶ J. CARBONNIER, *Variations sur les petits contrats, Flexible droit. Pour une sociologie du droit sans rigueur*, LGDJ, 9^e éd., 1998, p. 303.

développer¹⁶²⁷. Précisons simplement qu'en droit des sociétés la cause de l'engagement, qui est aussi le but poursuivi, est définie par l'article 1832¹⁶²⁸. Il s'agit du partage d'un bénéfice ou du profit d'une économie résultant de l'activité envisagée au moyen du patrimoine apporté et affecté. Ainsi l'acte constitutif d'un groupement unipersonnel est unilatéral individuel si le groupement est unipersonnel, ou unilatéral conjonctif si le groupement est pluripersonnel¹⁶²⁹. Les associés forment dans cette hypothèse une partie unique mais plurale¹⁶³⁰. Comme pour le règlement de copropriété ce contrat est apprécié en tant que tel par la jurisprudence dès lors qu'il s'agit d'en contrôler la licéité et par le législateur qui permet l'usage par les juges de la technique des clauses réputées non écrites du droit des contrats pour écarter les dispositions contractuelles jugées incompatibles avec l'économie du contrat ou avec les prescriptions légales - clauses léonines, clauses restreignant l'exercice de l'action sociale, etc¹⁶³¹. Les statuts, transcription du contrat de société, permettent également de déterminer les causes de dissolution comme l'extinction par arrivée du terme¹⁶³², la dissolution pour réalisation ou disparition de l'objet¹⁶³³ qui rend caduque le contrat de société et, par extension, la société¹⁶³⁴ qui en résulte. L'encadrement de cet acte par un ordre public et par des prescriptions légales ne doit donc pas empêcher la

¹⁶²⁷ V° spéc. § 90 et s.

¹⁶²⁸ V° Fl. DEBOISSY, *précit.* ; V° également sur le débat relatif à l'intérêt du groupement, note 535 ss. § 104.

¹⁶²⁹ Cette analyse semble être retenue par Messieurs les Professeurs Ph. MALAURIE et L. AYNÈS, *Les biens* LGDJ, 7^e éd., 2017 n° 719.

¹⁶³⁰ Comme nous l'avons souligné précédemment, la démonstration fut d'abord menée par Monsieur le Professeur R. CABRILLAC (thèse, *précit.*), puis par les Professeurs G. WICKER (thèse, *précit.* ; « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », *précit.*), Fl. DEBOISSY (« Le contrat de société », *précit.*), et de J.-Ch. PAGNUCCO (thèse, *précit.*) principalement sur la base des travaux de J. MARTIN DE LA MOUTTE (thèse, *précit.*), G. ROUJOU DE BOUBEE, (thèse, *précit.*), et G. ROUHETTE (thèse, *précit.*) ; V° pour l'ensemble des références doctrinales relatives à cette démonstration, note sous § 90.

¹⁶³¹ Toutefois, il a pu être jugé que le syndicat, tiers au contrat, avait qualité à agir, « comme tout copropriétaire intéressé », pour demander l'annulation des clauses du règlement de copropriété relatives à la répartition des charges contraires aux dispositions impératives de la loi de 1965 : Civ. 3^e civ., 9 mars 1988, n° 86-17.869 : *Bull. civ.* III n° 54 ; *JCP* 1988, II, 21348.

¹⁶³² Art. 1844-7, 1^o C. Civ.

¹⁶³³ Art. 1844-7, 2^o C. Civ.

¹⁶³⁴ V° Fl. DEBOISSY et G. WICKER, *JCP E* 2008, n° 2545, note sous Com., 7 oct. 2008, n° 07-18.635 : *Bull. civ.* III n° 168.

qualification de la société en contrat¹⁶³⁵, pas plus qu'elle n'empêche la qualification de contrat du règlement de copropriété¹⁶³⁶.

La qualification de contrat a également été remise en cause parce qu'il aboutissait à la création d'une norme durable à laquelle s'assujettissaient les associés. Pourtant, comme pour le règlement de copropriété, la tendance normative de l'acte n'empêche pas cette qualification¹⁶³⁷ et permet de les définir comme un « contrat-organisation »¹⁶³⁸. Les statuts s'imposent aux parties qui s'y sont assujetties afin de poursuivre, de manière organisée et raisonnée, l'intérêt qui les unit¹⁶³⁹. C'est la définition même de l'acte collectif selon la doctrine – dont l'acte conjonctif est une variante - qui établit « pour l'avenir une règle générale et impersonnelle destinée à régir tout un groupe plus ou moins déterminé d'individus »¹⁶⁴⁰. À ce titre le dirigeant social est tenu de poursuivre l'intérêt social¹⁶⁴¹ comme le syndic doit poursuivre l'intérêt syndical.

506. Similitude entre la société et le syndicat. - La personnalité morale de la société, détermine l'efficacité externe de la société¹⁶⁴², de même que pour le syndicat des copropriétaires. L'intérêt commun des associés, dont la poursuite est possible grâce à un patrimoine d'affectation, est alors le fondement de la personnalité morale qu'elle exprime aux yeux de tous et en protège la réalisation en dotant le groupement d'une possibilité d'expression externe, complétant alors la capacité de jouissance que le contrat lui avait

¹⁶³⁵ V° Fl. DEBOISSY, *précit.*

¹⁶³⁶ V° § 90 et s.

¹⁶³⁷ V° not. Fl. DEBOISSY, *précit.* ; V° § 91.

¹⁶³⁸ V° not. pour la démonstration de cette qualification pour le contrat de société S. LEQUETTE, thèse, *précit.*

¹⁶³⁹ V° not. G. WICKER, « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », *précit.*

¹⁶⁴⁰ G. ROUJOU DE BOUBÉE, thèse, *précit.*, p. 225.

¹⁶⁴¹ En ce sens, L. GODON, « Abus de confiance et abus de biens sociaux », *Rev. Sociétés* 1997, p. 289 et s., § 11 : « Relativement à l'attitude des dirigeants, on peut voir dans l'intérêt social un « impératif de conduite », une règle déontologique, voire morale, qui impose de respecter un intérêt supérieur à son intérêt personnel ». Ainsi les dirigeants sociaux doivent-ils servir avec diligence (*duty of care*) un intérêt qui ne saurait être confondu avec leur intérêt personnel ; (...) C'est d'ailleurs ce qu'indique clairement le rapport VIÉNOT sur « Le conseil d'administration des sociétés cotées » : l'intérêt social « est le pôle vers lequel les dirigeants sociaux et tous les administrateurs doivent orienter leur conduite et qui leur impose de respecter en toutes circonstances un intérêt plus large que les leurs propres ».

¹⁶⁴² J. DUCLOS, thèse, *précit.*, n° 241 ; G. WICKER, thèse, *précit.*, n° 230 et s. ; G. WICKER, « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », *précit.* ; V° pour une démonstration identique sur syndicat § 90.

conféré¹⁶⁴³. Une fois immatriculée la société devient un fait social et juridique que les tiers ne peuvent plus ignorer¹⁶⁴⁴. Elle est le masque, derrière lequel se trouve un homme ou un groupe d'individus¹⁶⁴⁵. En effet, l'érection de la société en personne morale crée un interlocuteur unique facilitant les relations entre les tiers et la société, mais également entre les associés. À ce titre le terme de « masque » utilisé par R. MARTIN est parfaitement exact en ce qu'il permet de comprendre à la fois que la personnalité morale n'est qu'une apparence venant se superposer à une réalité préexistante mais également, au sens étymologique du terme, un porte-voix¹⁶⁴⁶ destiné à faire entendre celle du groupement. C'est l'aspect fonctionnel du groupement à défendre l'intérêt collectif qui en détermine la personnalité¹⁶⁴⁷. La Cour de cassation dans l'arrêt Comité d'établissement de Saint-Chamond¹⁶⁴⁸ reconnaît d'ailleurs cette articulation entre société, personnalité morale et dirigeant en affirmant que « la personnalité civile n'est pas une création de la loi » et « qu'elle appartient, en principe, à tout groupement pourvu d'une possibilité d'expression collective pour la défense d'intérêts licites, dignes, par suite, d'être juridiquement reconnus et protégés ». Cet attendu de principe souligne la nature fonctionnelle du groupement et sous-entend celui du représentant : il est la possibilité d'« expression collective » du groupement qui permet lui-même l'expression de la partie unique et plurale que forment les associés et les copropriétaires¹⁶⁴⁹. Bien sûr dans la plupart des situations c'est le législateur qui reconnaîtra la personnalité

¹⁶⁴³ V° , pour le syndicat de copropriétaires et les références doctrinales communes à ces démonstrations, § 49 et s. sur la définition de l'intérêt commun poursuivi par les copropriétaires ; V° § 53 et s. sur l'affectation des biens à la poursuite de cet intérêt commun ; V° enfin sur la qualification du règlement de copropriété et de l'état descriptifs les § 69 et s. et 78 et s. et spéc. § 90 et s.

¹⁶⁴⁴ L'immatriculation n'est qu'une technique d'opposabilité du groupement : v° Fl. DEBOISSY, *précit.*, n° 12.

¹⁶⁴⁵ R. MARTIN, « Personne et sujet de droit », *RTD civ.* 1981, 785, n° 14.

¹⁶⁴⁶ F. TERRÉ et D. FENOUILLET, *Les personnes. La famille. Les incapacités*, Dalloz, 7 éd., 2005, n° 10, p. 10 : « Le terme de personne découle du mot latin *persona*, qui désignait le masque de théâtre et se décompose étymologiquement en *per* et *sonare* pour signifier « ce par l'intermédiaire de quoi le son se manifeste ».

¹⁶⁴⁷ V° not. G. WICKER, « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », *précit.*

¹⁶⁴⁸ Civ. 2^e, 28 janvier 1954, n° 54-07.081 ; *Bull. civ.* II, n° 32 ; V° également, Soc. 23 janvier 1990, n° 86-14.947 ; *Bull. civ.* IV, n° 20 ; *Dr. social* 1990, p. 322, note J. SAVATIER ; *Rev. sociétés* 1990, 444, note R. VATINER ; Soc., 17 avr. 1991, nos 89-17.993, 89-43.767 et 89-43.770 : *Bull. civ.* IV, n° 206 ; *JCP* 1992, II, 21856, note H. BLAISE ; *Rev. sociétés* 1992, p. 53, obs. Y. GUYON ; Ces arrêts ont ainsi écarté la théorie de la fiction au profit de la théorie de la réalité technique portée initialement en France par L. MICHOD, *précit.*

¹⁶⁴⁹ Le groupement est particulièrement la capacité d'expression judiciaire du groupement : V° E. SAVAUX, « La personnalité morale en procédure civile », *RTD Civ.* 1996, p. 1.

juridique, mais ce n'est que la reconnaissance légale d'une situation jugée par lui légitime et digne d'être protégée¹⁶⁵⁰. Et la prise en compte d'intérêt tiers, comme pour le syndicat, résulte des limites que la Loi fixe à l'exercice des droits et des pouvoirs¹⁶⁵¹. Chacun peut agir librement à condition de respecter l'intérêt social du droit. En ce sens, la participation au bénéfice des salariés – dirigeants et conjoint collaborateur « chef d'entreprise » compris¹⁶⁵² - dans les sociétés d'au moins 50 salariés n'a pas modifié la finalité du groupement. Il a simplement précisé le caractère « légitime » de la poursuite du bénéfice qui ne doit pas exclure ceux par qui il est rendu possible. Le groupement est bien constitué dans l'intérêt de ses membres et leurs droits et pouvoirs doivent répondre à un intérêt social. La propriété du capital social est finalisée à l'intérêt général, le groupement est finalisé à l'intérêt collectif de ses membres. Nous avons vu que le droit de propriété subissait des limites sans qu'il n'y ait à constater la déchéance du droit subjectif de son détenteur¹⁶⁵³. En cela syndicat et société sont bien similaires.

507. Distinction du dirigeant et du syndic du préposé. - Aux termes de l'article 1242 (ancien 1384) du Code civil, « les maîtres et commettants [sont responsables] du dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés ». Aujourd'hui, sous l'influence de la jurisprudence de la Cour de cassation, il est désormais possible « de considérer que le commettant (ou le maître) est personnellement et directement responsable du fait de son préposé, lequel dispose, vis-à-vis de la victime, d'une certaine impunité »¹⁶⁵⁴. L'arrêt COSTEDOAT¹⁶⁵⁵ a accentué les difficultés à établir le fondement de la responsabilité du fait d'autrui qui étaient déjà nombreux à être envisagés : théorie du risque-profit, théorie du risque-autorité, théorie de la garantie, la représentation, ou encore la maîtrise de l'activité¹⁶⁵⁶. En tout cas, classiquement, la responsabilité des

¹⁶⁵⁰ V° § 49 sur la limite des droits subjectifs par la poursuite d'un « intérêt légitime ».

¹⁶⁵¹ V° Fl. DEBOISSY, *précit.*

¹⁶⁵² Art. L. 3323-6, C. trav.

¹⁶⁵³ V° § 49.

¹⁶⁵⁴ V° J. JULIEN, Rép. civ., Dalloz, V° Responsabilité du fait d'autrui, n° 102.

¹⁶⁵⁵ Ass. plén., 25 févr. 2000, n°s 97-17.387 et 97-20.152 : *Bull. civ. Ass. plén.* n°2 ; *RTD civ.* 2000, p. 582, obs. P. JOURDAIN ; *D.* 2000. 673, note Ph. BRUN ; *D.* 2000, p. 467, obs. Ph. DELEBECQUE ; *RDSS* 2001, p. 134, obs. J.-M. LHUILLIER ; V° Fr. TERRÉ, Y. LEQUETTE, *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, t. 2, Dalloz, 11e éd., 2000, n° 217.

¹⁶⁵⁶ J. JULIEN, Rép. civ., Dalloz, V° Responsabilité du fait d'autrui, n° 103 et s.

maîtres et commettants du fait de leur préposé était conçue comme un mécanisme en faveur de la victime lui offrant la possibilité de poursuivre cumulativement le préposé et le maître. Or, depuis l'arrêt COSTEDOAT, la jurisprudence empêche, dans un certain nombre d'hypothèses, la victime d'agir contre le préposé. Le mécanisme est donc devenu plus protecteur du préposé que de la victime. Depuis cet arrêt, au double visa des articles, anciens, 1382 et 1384 al. 5, « n'engage pas sa responsabilité à l'égard des tiers le préposé qui agit sans excéder les limites de la mission qui lui a été impartie par son commettant ». Ce régime de responsabilité spéciale ressemble très fortement à celui du dirigeant social dont seule une faute intentionnelle, d'une particulière gravité et séparable de ses fonctions peut engager sa responsabilité personnelle à l'égard d'un tiers. À l'occasion de l'arrêt SA PARFUM ROCHAS¹⁶⁵⁷, qui limitait déjà la responsabilité des préposés, certains auteurs s'étaient d'ailleurs déjà interrogés sur l'influence de la position jurisprudentielle relative à la responsabilité des dirigeants qui commençait elle aussi à s'amenuiser¹⁶⁵⁸.

Le mouvement suivi par ces deux régimes a ensuite été parallèle¹⁶⁵⁹ pour aboutir finalement à une irresponsabilité de principe à l'égard des tiers. La même exception notable est également partagée par les deux régimes puisque l'infraction pénale intentionnelle engage leur responsabilité¹⁶⁶⁰. En dehors de cette hypothèse, la quasi-impossibilité pour le tiers d'obtenir réparation du préjudice subi du fait du dirigeant, comme du préposé, indique que la raison première d'offrir une garantie supplémentaire aux tiers a été perdue de vue¹⁶⁶¹. La raison d'être de la protection s'est également vidée de sa substance puisque comme le soulignait Messieurs les Professeurs B. PETIT et Y. REINHARD, la faute séparable exonère le commettant et non le préposé¹⁶⁶².

¹⁶⁵⁷ Com., 12 octobre 1993, n° 91-10.864 : *Bull. civ.*, IV, n° 338 : *D.* 1994, p. 124, note G. VINEY ; *Defrénois*, 1994, n° 35845-70, obs. J.-L. AUBERT.

¹⁶⁵⁸ Not. F. CHABAS, note sur Com., 12 octobre 1993, *JCP*, 1995, II, 22493.

¹⁶⁵⁹ V° en ce sens, V. WESTER OUISSE, « La jurisprudence et les personnes morales », *JCP G* 2009, n°10, U, 121, n° 10 et s.

¹⁶⁶⁰ Pour le préposé : Ass. plén., 14 déc. 2001, n° 00-82.066 : *Bull. ass. plén.* n° 17 ; *JCP*, 2002, I, 124, obs. G. VINEY ; *D.* 2002, Somm., p. 269, D. MAZEAUD ; *RTD Civ.*, 2002, p. 109, obs. P. JOURDAIN ; Pour le dirigeant : Crim., 20 mai 2003, n° 02-84.307 : *Bull. crim.* n° 101 ; *RSC* 2003, p. 807, obs. G. GIUDICELLI-DELAGE ; *RTD Com.* 2003, p. 832, obs. B. BOULOC.

¹⁶⁶¹ V° en ce sens, F. DESCORPS DECLÈRE, « Pour une réhabilitation de la responsabilité civile des dirigeants sociaux », *RTD Com.* 2003, p. 25.

¹⁶⁶² V° en ce sens, B. PETIT et Y. REINHARD, note ss Com., 28 avr. 1998, n° 96-10.253, *RTD Com.* 1998, p. 623.

Pourtant le dirigeant social, comme le syndic, n'est pas un préposé¹⁶⁶³. En effet, pour ainsi les considérer, il faudrait que la société, ou le syndicat, exerce une autorité sur eux, c'est-à-dire qu'il « donne des instructions sur l'objectif à atteindre ainsi que les moyens pour y parvenir. »¹⁶⁶⁴. Or, le dirigeant, comme le syndic, exerce sa mission en toute indépendance¹⁶⁶⁵. Le dirigeant n'est pas subordonné à la société puisqu'il n'exécute pas son travail « sous l'autorité d'un employeur qui a le pouvoir de donner des ordres et des directives »¹⁶⁶⁶. Il en va de même pour le syndic comme nous l'avons vu¹⁶⁶⁷. La Cour de cassation a d'ailleurs pu l'énoncer clairement au sujet d'un président du conseil d'administration d'une société dont la qualité « est exclusive de celle de préposé d'où découlerait la responsabilité mise à la charge des commettants en application de l'article 1384, alinéa 5, du Code civil... »¹⁶⁶⁸. En dépit de cette distinction, en subordonnant la responsabilité du dirigeant à l'égard des tiers à la démonstration d'une faute séparable des fonctions, la Cour de cassation applique la théorie de la représentation dans l'accomplissement du délit. Autant dire qu'elle méconnaît le principe de personnalité de la faute qui prescrit, pour reprendre l'expression maintenant fameuse, qu'« on ne commet pas de faute par procuration »¹⁶⁶⁹. Néanmoins, des dérogations légales à ce principe sont connues. Ce sont les hypothèses des pères et mères à l'égard de leurs enfants, des instituteurs

¹⁶⁶³ V° pour une étude spécifique sur la distinction à propos de la responsabilité et de l'application par la Cour de la faute séparable des fonctions : G. AUZERO, « L'application de la notion de faute personnelle détachable des fonctions en droit privé », *D. Affaires* 1998, 50.

¹⁶⁶⁴ J. JULIEN, Rép. civ., Dalloz, V° Responsabilité du fait d'autrui, n° 110.

¹⁶⁶⁵ Madame le Professeur C. MANGEMATIN estime toutefois que le régime de responsabilité du dirigeant social et du préposé pourrait être similaire (p. 177 et s.) dans la mesure où les deux exerceraient une « fonction » et que pour le dirigeant, « la nature ignorée du lien de préposition envisagée dans la sphère externe », justifierait que le rapprochement n'ait pas été envisagé. Si le dirigeant est titulaire d'un pouvoir de représentation, pour l'auteur, il ne serait toutefois pas un véritable représentant « à raison de l'objet de la représentation » lorsqu'il ne prend pas des actes juridiques mais accomplit des actes matériels (p. 67 et s.). L'auteur affirme également que la qualification de représentant serait exclue « à raison de la situation du représentant » du fait de l'hétérogénéité des sources du mandat (p. 82 et s.). Nous ne partageons pas cette analyse dans la mesure où, comme nous l'avons vu, les actes du représentant sont toujours le support de l'exercice des pouvoirs, ils en sont l'accessoire nécessaire. Par ailleurs, quelle que soit la source du mandat, celui-ci reste un mandat et contrairement au préposé le lien de préposition ne peut être retenu pour le dirigeant social, par extension pour le syndic, ou par tout mandataire qui dispose d'une liberté d'action. V° C. MANGEMATIN, thèse, *précit.*

¹⁶⁶⁶ Soc., 13 nov. 1996 : *Bull. civ.* V, n° 386 : *Dr. soc.* 1996, p.1067, note J.-J. DUPEYROUX.

¹⁶⁶⁷ V° not. § 206 et s.

¹⁶⁶⁸ Crim. 20 mai 2003, n° 02-84.307 : *précit.*

¹⁶⁶⁹ J. FLOUR, J.-L. AUBERT et E. SAVAUX, *Les obligations, Tome 2 : Le fait juridique*, Sirey Université, 14e éd., 2014, n° 206.

et des artisans à l'égard de leurs élèves et apprentis, et enfin des maîtres et commettants à l'égard de leurs préposés. Mais la Cour de cassation refuse de qualifier le dirigeant de préposé de la même manière que l'assimilation entre le syndic et le préposé n'est pas opérée par la jurisprudence qui ne reconnaît pas l'obligation pour le syndicat d'affilier son syndic à la Sécurité sociale¹⁶⁷⁰. La situation étant différente, le régime de responsabilité devrait l'être aussi.

508. Similitude entre le dirigeant de société et le syndic de copropriété. -

Les associés, en vertu du contrat de société, sont titulaires des pouvoirs relatifs à la gestion du groupement, tout comme les copropriétaires. Dans une société non dotée de la personnalité morale, ils agiront de manière effective tandis que dans le cadre d'une société dotée de la personnalité morale un dirigeant assurera cette mission. Quel que soit le type de société dotée de la personnalité morale, le dirigeant est désigné soit par les statuts, soit par une décision des associés¹⁶⁷¹. Il en va de même pour le syndic de copropriété. En ce sens, le vocabulaire employé par le législateur dans le Code civil ou de commerce renvoie explicitement à celui du mandat : pouvoir, représentation, mandat d'administrateur, nomination, révocation¹⁶⁷², obligation de rendre compte, etc. Le conseil d'administration d'une société anonyme, pour prendre un exemple, est composé d'administrateurs nommés par l'assemblée générale des associés (article L. 225-18). Les associés afin de choisir au mieux ceux qui vont agir au nom du groupement bénéficient de la faculté d'obtenir communication de divers renseignements sur les candidats. Cet exemple montre l'encadrement légal de l'exercice des prérogatives sociales, mais démontre surtout le rôle prépondérant du contrat de société et de la volonté des associés. Le dirigeant de société d'une personne morale est ainsi, au même titre que le syndic de copropriété, un « représentant légal » en ce que sa nomination est obligatoire. Il n'en demeure pas moins qu'il est un mandataire

¹⁶⁷⁰ CA Colmar, 17 mars 1973 : *AJPI* 1974, 810.

¹⁶⁷¹ V. par ex. l'art. L. 223-18 C. com. : « Les gérants peuvent être choisis en dehors des associés. Ils sont nommés par les associés, dans les statuts ou par un acte postérieur, dans les conditions prévues à l'article L. 223-29. Dans les mêmes conditions, la mention du nom d'un gérant dans les statuts peut, en cas de cessation des fonctions de ce gérant pour quelque cause que ce soit, être supprimée par décision des associés ».

¹⁶⁷² « Nier la nature contractuelle des liens unissant la société à ses dirigeants méconnaît les plus élémentaires réalités pratiques » : P. REIGNÉ, « L'abus dans la révocation *ad nutum* des mandataires sociaux », *JCP* 1997, II, 22, 771.

choisi par les membres du groupement pour les représenter collectivement et poursuivre, en leur nom, leur intérêt¹⁶⁷³.

L'article L. 223-22 du Code de commerce constate d'ailleurs cette qualité : « dans l'accomplissement de leur mandat ». Le fait que la société puisse être dirigée par plusieurs dirigeants n'est pas contradictoire avec cette qualité de mandataire car « la théorie du pouvoir permet justement de prendre en compte la pluralité des centres de décision ainsi que la spécialité des buts susceptibles de leur être assignés »¹⁶⁷⁴. Ces pouvoirs doivent toujours être exercés dans l'intérêt social, c'est-à-dire dans l'intérêt du groupement qu'il représente. À cette fin, le dirigeant est titulaire de pouvoirs délégués, comme tout mandataire et doit exercer les prérogatives juridiques qui lui sont confiées dans l'intérêt de celui pour qui il agit. C'est ce qui explique pourquoi le dirigeant est limité par ceux-ci, et par l'objet du groupement, les associés l'étant eux-mêmes, comme le syndic et les organes du syndicat le sont, nous l'avons vu. C'est ce qui explique également que le dirigeant ne puisse lui-même se défaire globalement de ses pouvoirs, comme le syndic. Il ne peut déléguer que de manière temporaire et spéciale certains de ses pouvoirs. Dirigeant et syndic sont donc tous deux des représentants légaux, désignés par un mandat leur déléguant des pouvoirs.

509. Récapitulatif. - La société comme le syndicat est un contrat, ou plus exactement un acte unilatéral conjonctif par lequel les associés, comme les copropriétaires, s'engagent à poursuivre un but commun. Dans ce cadre, la personnalité morale de la société et du syndicat est un mécanisme d'opposabilité de l'acte juridique par lequel les membres du groupement affectent des biens à la réalisation d'un objet et d'un intérêt commun auquel ils se sont assujettis. Le dirigeant et le syndic ont pour fonction d'exprimer les intérêts collectifs du groupement et pour ce faire, ils sont dotés de pouvoirs par les « organes », eux mêmes titulaires de pouvoirs, qui les désignent. Pourtant, malgré cette situation identique, la Cour de cassation refuse à exercer un contrôle similaire de l'exercice des fonctions, le dirigeant social, contrairement au syndic, ne pouvant être tenu, tel un mandataire, « personnellement responsable envers les tiers des délits ou quasi-délits qu'il peut commettre à leur préjudice

¹⁶⁷³ V° § 102 et s.

¹⁶⁷⁴ E. GAILLARD, thèse, *précit.*, p. 231, n° 345.

dans l'accomplissement de sa mission »¹⁶⁷⁵, conformément à la jurisprudence *Bootshop*¹⁶⁷⁶, sauf en cas de « faute séparable des fonctions ».

2. Le régime dérogatoire de la faute séparable exclusivement en faveur du dirigeant

510. Les similitudes importantes entre syndicat et société et entre dirigeant et syndic devraient conduire à un régime commun de responsabilité. Pourtant la jurisprudence de la Cour de cassation les distingue. Pour analyser cette différence il faut essayer de définir de la faute séparable des fonctions en droit des sociétés (a), ce qui permettra de démontrer que la distinction du contrôle de l'exercice des fonctions par le syndic et le dirigeant social n'a pas lieu d'être (b).

a. Tentative de définition de la faute séparable des fonctions

511. Terminologie déroutante. - Le droit civil connaît de nombreuses appellations permettant de qualifier une faute : faute délictuelle, quasi-délictuelle, contractuelle, quasi-contractuelle, lourde, légère, dolosive, d'une gravité exceptionnelle, intentionnelle, ou déterminante. On parle aussi pour certaines fautes d'abus de droit, d'abus de pouvoir, de détournement de pouvoir, ou de fraude. Le droit pénal connaît également les notions de faute caractérisée, aggravée, contraventionnelle, délibérée et le droit du travail apporte quelques qualifications supplémentaires avec les notions de faute lourde, de faute inexcusable et de faute grave. Malgré ce vaste choix, recouvrant de nombreuses hypothèses fautives, la Cour de cassation choisit une terminologie jusqu'alors inconnue du droit privé en s'inspirant d'une terminologie du droit public différenciant la « faute personnelle » et la

¹⁶⁷⁵ Civ. 3^e, 6 janv. 1999, n° 96-18.690 : *Bull. civ.* III, n° 3 ; *D.* 2000 p. 426, obs. C. ASFAR ; V° En ce sens, Ph. LE TOURNEAU, *Rép. civ.*, Dalloz, V° Mandat, n° 338.

¹⁶⁷⁶ Ass. plén., 6 oct. 2006, n° 05-13.255 : *Bull. ass. plén.* n°9 ; *AJDI* 2007. 295, obs. N. DAMAS ; *RDI* 2006, p. 504, obs. P. MALINVAUD ; *RTD Civ.* 2007, p. 155, obs. J. MESTRE et B. FAGES ; *RTD Civ.* 2007, p. 123, obs. P. JOURDAIN ; *RTD Civ.* 2007, p. 61, obs. P. DEUMIER ; *JCP G* 2006, n° 46, II, 10181, note M. BILLIAU ; *RCA* 2006, études 17, L. BLOCH.

« faute de service »¹⁶⁷⁷. La Cour de cassation qualifie cette faute, séparable des fonctions, lorsque « le dirigeant commet intentionnellement une faute d'une particulière gravité incompatible avec l'exercice normal des fonctions sociales »¹⁶⁷⁸.

512. Une jurisprudence récente. - La Cour de cassation faisait autrefois application de la responsabilité civile délictuelle fondée sur l'article 1240¹⁶⁷⁹ du Code civil afin de sanctionner le dirigeant fautif à l'égard d'un tiers. Il s'agissait alors d'une responsabilité fondée sur une analyse contractuelle, le dirigeant étant alors considéré comme un mandataire. Il engageait sa responsabilité contractuelle à l'égard du groupement et délictuelle à l'égard des tiers.

C'est pourtant à un raisonnement opposé que la Cour de cassation va se livrer en fondant sa construction jurisprudentielle sur l'article L. 233-22 du Code de commerce, sans doute assez flou pour lui permettre une interprétation largement créatrice. En effet, l'article 52 de la loi de 1955, devenu L. 223-22 du Code de commerce ne distingue pas les dirigeants de droit et de fait, ni les dirigeants de société commerciale dont la personnalité morale n'aurait pas été constatée. C'est pourtant cette distinction qu'opère la Haute juridiction, comme nous le verrons¹⁶⁸⁰. De plus, dans ces articles, la qualité de la victime, tiers ou société, ne semble pas diriger le régime de responsabilité applicable au dirigeant¹⁶⁸¹. Au contraire, l'article énonce que « les gérants sont responsables, individuellement ou solidairement, selon le cas, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion ». La jurisprudence en se fondant sur cet article a pourtant établi un régime protecteur pour le dirigeant lorsque la victime est un tiers. Peut-être que l'expression « selon les cas » employée par l'article laissait à la jurisprudence une certaine marge d'appréciation. Il n'est pas évident que cette marge permettait aux juges de fonder un régime de responsabilité spéciale pour les dirigeants

¹⁶⁷⁷ V. en ce sens, D. TRUCHET, *Droit administratif*, Thémis droit, PUF, p. 381 et s.

¹⁶⁷⁸ Com. 20 mai 2003, n° 99-17.092 : *Bull. civ.* IV, n° 84 ; *JCP E* 2003, 1203, obs. J.-J. CAUSSAIN, Fl. DEBOISSY et G. WICKER ; *BJS* 2003, p. 786, note H. LE NABASQUE ; *Rev. sociétés* 2003 p. 479, J.-F. BARBIÈRI ; *RTD com.* 2003, p. 741, C. CHAMPAUD et D. DANET.

¹⁶⁷⁹ Article 1240 : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. ».

¹⁶⁸⁰ V° § 514.

¹⁶⁸¹ V° en ce sens, P. LE CANNU, *Droit des sociétés*, LGDJ, Coll. Précis Domat, 2e éd., 2003, n° 482.

de groupements dotés de la personnalité morale et de ne plus les considérer comme des mandataires, expression pourtant employée par le législateur, mais comme un « organe » disparaissant derrière la personne morale qu'il représente. Il semble à ce titre qu'il y ait une contradiction apparente entre la jurisprudence qui restreint la responsabilité du dirigeant et la Loi qui l'entendait assez largement.

513. Dirigeants protégés par la faute séparable des fonctions. - La plupart des dirigeants de sociétés dotées de la personnalité juridique bénéficient de la solution jurisprudentielle¹⁶⁸². C'est le cas du gérant de SARL¹⁶⁸³, du président du conseil d'administration de la SA¹⁶⁸⁴ ainsi que des membres de ce dernier¹⁶⁸⁵ dont la qualité de « dirigeant » a été affirmée par la Cour de cassation¹⁶⁸⁶. La solution est transposable au directeur général, au directeur général délégué, au gérant de la société en commandite par actions, au président du directoire ainsi qu'au directeur général unique¹⁶⁸⁷. Cela devrait être aussi le cas du président de la SAS et de ses administrateurs. La solution est également applicable aux membres du directoire, du gérant de SCI¹⁶⁸⁸, bien que les articles du Code de commerce n'aient pas vocation à s'appliquer à leur égard et que l'article 1850 du Code civil¹⁶⁸⁹ semble tout à fait contraire à une telle solution, ainsi qu'au président d'une

¹⁶⁸² V° en ce sens, I. GROSSI, « La responsabilité des dirigeants », *Dr et pat.* 2003, n° 188, p. 50 et s.

¹⁶⁸³ Com., 27 janv. 1998, n° 93-11.437 : *Bull. civ.* IV, n° 48 ; *D.* 1998, p. 605, D. GIBIRILA ; Com., 12 janv. 1999, n° 96-19.670 : *BJS* 1999, §183, p. 812, note B. SAINTOURENS ; Com., 22 mai 2001, n° 98-16379 : *Dr. sociétés* août-sept. 2001, comm. n° 131, note F.-X. LUCAS.

¹⁶⁸⁴ Com., 9 mai 2001, n° 98-10.260 : *RTD Com.* 2001, p. 934, obs. J.-P. CHAZAL et Y. REINHARD ; CA Paris, 9 nov. 2001 : *BJS* 2002, p. 217, §45, note H. LE NABASQUE ; Com. 18 déc. 2001, n° 97-22.024 : *JCP G* 2002, I, 151, n° 1, obs. A. VIANDIER et J.-J. CAUSSAIN.

¹⁶⁸⁵ CA Versailles 17 janv. 2002 : *Dr et Patr.*, mai 2002, p. 96, obs. D. PORACCHIA.

¹⁶⁸⁶ Com. 31 mai 2011, n°s 09-13.975, 09-14.026, 09-16.522 et 09-67.661 : *Bull. civ.* IV, n° 87 ; *Rev. sociétés* 2011, p. 521, obs. Ph. ROUSSEL GALLE ; *BJS* 2011, n° 10, p. 816, note B. SAINTOURENS.

¹⁶⁸⁷ P. DELEBECQUE et F.-J. PANSIER, Rép. droit sociétés, Dalloz, V° Administrateur.

¹⁶⁸⁸ Civ. 3^e, 17 mars 1999, n° 98-10.260 : *Bull. civ.* III, n° 72 ; *RTD Com.* 1999, p. 690, obs. M.-H. MONSERIE-BON ; Civ. 1^{re}, 23 mai 2012, n° 11-15.143 ; CA Lyon, 15 mai 2012, n° 10/04995 ; V. également, B. SAINTOURENS, Rép. civ., Dalloz, V° Société civile.

¹⁶⁸⁹ « Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion. ». La formule ne semble laisser place à aucune interprétation.

association¹⁶⁹⁰ malgré le silence des textes¹⁶⁹¹. On peut ainsi penser que l'ensemble des dirigeants de droit de groupements dotés de la personnalité morale sont concernés. La jurisprudence va donc dans le sens de l'analyse institutionnelle ou « réaliste »¹⁶⁹² de la société dont les dirigeants seraient les représentants légaux, protégés par l'écran de la personnalité morale du groupement dont ils ne seraient qu'un organe¹⁶⁹³.

À l'inverse, les dirigeants de fait ne sont pas protégés par l'exigence d'une faute séparable des fonctions¹⁶⁹⁴, pas plus que les dirigeants de sociétés non dotées de la personnalité morale¹⁶⁹⁵. À ce sujet la jurisprudence a une certaine logique : la représentation d'une personne morale¹⁶⁹⁶ fait varier l'imputabilité de la faute selon un critère d'intention et de gravité.

¹⁶⁹⁰ Civ. 2^e, 19 févr. 1997, n° 95-11.959 : *Bull. civ.* II, n° 53 ; *Rev. sociétés* 1997, p. 816, obs. Y. GUYON ; Com. 28 avr. 1998, n° 96-10.253 : *Bull. civ.* IV, n° 139 ; *RTD Com.* 1998, p. 623, obs. B. PETIT et Y. REINHARD ; *Rev. sociétés* 1998, p. 767, obs. B. SAINTOURENS ; Com. 7 juill. 2004, n° 02-17.729 : *RTD Com.* p. 772, obs. L. GROSCLAUDE ; Civ. 2^e, 7 oct. 2004, n° 02-14.399 : *Bull. civ.* II, n° 439 ; *BJS* 2005, § 14, note J.-F. BARBIÈRI.

¹⁶⁹¹ V° cependant : Cl. DUCOULOUX-FAVARD, « La règle de la faute séparable des fonctions de gestion des sociétés de capitaux est dans la loi », *Dr. sociétés*, n° 10, étude 11 : « La théorie de la faute détachable ne prend pas ses racines autre part que dans le pouvoir légal des articles 49 et 98 se conjuguant avec ceux sur la responsabilité, des articles 52 et 244 de cette grande loi de 1966 » ; V° également, Rép. min. n° 45898 : *JOAN Q*, 3 mai 2005, p. 4659.

¹⁶⁹² Nous ne distinguons pas à ce stade entre ces théories car elles emportent ici la même conséquence : l'autonomie de la personne morale qui justifie son opacité.

¹⁶⁹³ En ce sens, V° C. CORDIER-VASSEUR et C. CASSAVETTI, « De la responsabilité civile des dirigeants », *JCP G* 2012, n° 22, 656 : « Face aux tiers, la personnalité morale de la société, dont les dirigeants sont réputés exprimer la volonté, constitue un écran, de sorte qu'il y a lieu de distinguer les fautes qui doivent être imputées à la société et celles qui emportent la responsabilité personnelle du dirigeant. » ; V° également D. TRICOT, « La responsabilité des dirigeants d'entreprise des deux côtés de l'Atlantique », *LPA*, 13 déc. 2007, n° 249, p. 54 : « le dirigeant est la voix de la société, il est la main de la société, il est l'organe de la société mais il n'est pas le mandataire de la société. Le dirigeant n'est alors que la main qui sort du nuage ».

¹⁶⁹⁴ V. en ce sens : Com., 21 mars 1995, n° 93-13.721 : *Bull. IV* n° 98 ; *Rev. sociétés* 1995, p. 501, obs. B. SAINTOURENS ; Com. 20 nov. 2007, n° 06-16933 : *Dr. sociétés* 2008, n° 1, comm.14, note J. MONNET ; Com. 30 mars 2010, n° 08-17841 : *Bull. IV* n° 69 ; *BJS* 2010, n° 6, p. 533, note R. RAFFRAY.

¹⁶⁹⁵ Com. 6 mai 2008, n° 07-12251 : *D.* 2008, p. 2113, note B. DONDERO ; V. en ce sens, D. GIBIRILA, « La responsabilité du gérant de société en participation », *RJDA* 11/2008, p.1063.

¹⁶⁹⁶ En ce sens, « La première clé de lecture, c'est l'écran de la personnalité morale. En effet, on ne peut pas parler de la responsabilité d'un dirigeant d'entreprise sans la lier à l'organisation de la personnalité morale de la société : le cadre d'appréciation de la responsabilité, c'est celui de la société », TRICOT D., *précit.*

514. La justification théorique impossible de la faute séparable des fonctions. -

La protection des dirigeants sociaux, par un contrôle restreint à un type de faute, s'est opérée sur le fondement de la théorie de l'institution ou de la « réalité » de manière assez tardive. En effet, ces théories n'étaient pas encore développées entre 1804 et 1910 alors que la Cour de cassation protégeait déjà largement les dirigeants. À l'inverse, lorsque cette théorie était florissante entre 1945 et 1970, la jurisprudence de la Cour permit d'engager largement la responsabilité des dirigeants. La justification apportée par certains auteurs et par certains magistrats tels que Monsieur le Conseiller D. TRICOT¹⁶⁹⁷ par la théorie de l'organe à la fin des années 1990, et plus fortement encore dans les années 2000, est donc opportuniste¹⁶⁹⁸, mais peut-être pas opportune¹⁶⁹⁹.

Ces théories ayant cependant une certaine influence dans la position générale de la Cour de cassation et auprès d'une partie de la doctrine elles méritent d'être analysées pour savoir si elles se justifient en droit des affaires, et en droit de la copropriété étant à l'origine de la « théorie de l'organe ». Celle-ci suppose que « l'organe » en tant que composante de la personne morale ne puisse pas être l'individualisé. Cette analyse résulte pourtant, à notre sens, d'une transposition en droit privé des théories de HAURIOU et de MICHOUÏ à travers

¹⁶⁹⁷ « Le dirigeant est la voix de la société, il est la main de la société, il est l'organe de la société mais il n'est pas le mandataire de la société. Le dirigeant n'est alors que la main qui sort du nuage » : D. TRICOT, *précit.*, n° 78, n° 249, p. 54.

¹⁶⁹⁸ V° D. TRICOT, « La responsabilité des dirigeants d'entreprise des deux côtés de l'Atlantique », *LPA* 13 déc. 2007, n° 249, p. 54 : « On a l'impression, si l'on aborde le droit positif français par les textes, de se trouver dans un champ de fil de fer barbelé, bardé de mines dans lequel on ne peut progresser sans risquer le pire. À cela s'ajoutent les causes de la responsabilité qui sont multiples : civiles, pénales, professionnelles. La responsabilité peut aujourd'hui toucher la personne morale ainsi que les personnes physiques dirigeantes, les représentants permanents des personnes morales administrateurs dans les conseils d'administration. Autrement dit, tout le monde y passe. Personne n'est épargné. Si l'on s'en tient à cette approche-là, on est terrorisé. Et c'est là qu'intervient la jurisprudence ; c'est là qu'on va parler du droit vécu pour observer les comportements parce qu'il faut savoir (...) que plus la loi est bavarde, plus le juge est libre de l'organiser. ».

¹⁶⁹⁹ L'adoption de cette position induit un problème inverse. Par la protection maximale attribuée, elle crée un « biais d'optimisme » qui va encourager les individus à avoir une confiance démesurée dans leur capacité d'action. Si l'entrepreneuriat nécessite sans doute d'être libéré de certaines contraintes, la démesure de la protection accroît le risque de la faute « lucrative » comme de fautes « inutiles ». La mesure, si elle peut être justifiée dans son principe pour des raisons d'opportunité, ne peut l'être dans sa proportion. V° sur le biais d'optimisme : B. DEFFAINS et S. FERREY (ss la resp.), *Analyse économique du droit et théorie du droit : perspectives méthodologiques*, Université Nancy 2, GIP Mission de recherche Droit et Justice, 2010, <http://www.gip-recherche-justice.fr/wp-content/uploads/2014/07/07-24-RF.pdf>, p. 86 et s. ; V° également, S. FERREY et B. DEFFAINS, « Les fonctions cognitives du droit dans la pensée de Cass SUNSTEIN », *Rev. économique* 2014/2 (vol. 65), p. 264-278.

un prisme déformant. D'abord, au regard de la théorie de HAURIUO ni la société, ni le syndicat de copropriétaires, ne peuvent être qualifiés d'institutions. Pour cet auteur, l'institution est une « organisation sociale » (au sens de collectivité d'individus), en relation avec l'ordre général des choses, dont la permanence est assurée par un équilibre de forces internes. De plus, lorsque M. HAURIUO parle de collectivité d'individus, on comprend qu'il parle d'une multitude et non simplement d'un pluriel¹⁷⁰⁰. Dans ce cadre on pense que seules d'importantes Société Anonymes offrant au public des titres financiers pourraient répondre à ce critère ou pour la copropriété, des résidences services ou de tourisms. Ensuite, HAURIUO pose un critère de durée en considérant que l'institution doit survivre à la 1ère génération de ceux qui l'ont créée¹⁷⁰¹. Il faut que l'institution se sépare de l'individu en lui survivant. Or, certaines sociétés ne sont pas faites pour durer parce qu'elles ont soit un terme court soit un objet dont la réalisation s'opérera rapidement. Pareillement certains syndicats peuvent être dissous suite à la réunion des lots et ne « survivront » pas à ceux qui l'ont instituée. La théorie d'HAURIUO traduit sa volonté de justifier et d'explicitier la nature de l'État et d'autres institutions publiques (ministère, etc.) en dehors de celle du contrat, qui porterait trop en elle la référence à la propriété privée et à l'intérêt personnel. Il est donc exclu de transposer son idée à la société ou au syndicat. On comprend dès lors pourquoi HAURIUO opère une certaine confusion entre le groupement et ceux qui le composent : l'État ne saurait être affecté des vices de ceux qui le représentent, la pérennité de l'institution en dépend. Ainsi écrit-il que « La personnalité juridique est comme un décor planté sur un théâtre, la perspective en est calculée pour être vue de la salle, c'est-à-dire de l'extérieur, mais dès qu'on pénètre dans les coulisses à l'intérieur, toute la combinaison est brouillée. »¹⁷⁰². En cela la théorie de HAURIUO rejoint celle de MICHOU : l'institution est l'aboutissement d'une organisation, d'une « individualité objective »,

¹⁷⁰⁰ M. HAURIUO, *Principes de droit public*, rééd. Dalloz, 2010, chapitre 11, p. 129 : « Une institution est une organisation sociale c'est-à-dire une organisation faite d'une collectivité d'individus » ; Pour l'auteur la personnalité juridique des personnes morales de droit privé ne relevait pas de la même réalité : « la personnalité d'une association, même la personnalité civile, n'est point une concession de l'État : elle existe par elle-même, par sa propre vertu ; elle est en somme de droit naturel », note sous arrêt CE, 21 janv. 1982 : *S.*, 1893, 3, 145.

¹⁷⁰¹ *Ibid.*, p. 132 : « Une organisation, quelle qu'elle soit, ne peut aspirer à la dignité d'institution que si elle se montre durable et permanente (...) il est bon qu'elle s'annonce comme supérieure à celle d'« une génération humaine. Une œuvre qui, quoique bien organisée, ne paraîtrait pas devoir survivre à son fondateur ne serait pas une institution ».

¹⁷⁰² M. HAURIUO, *Principes de droit public*, rééd. Dalloz, 2010, p. 105.

un « être sous-jacent »¹⁷⁰³, qui a des rapports de droit avec autrui et qui a la capacité d'acquérir des biens et d'établir d'autres relations. La personnalité morale complète cet être sous-jacent en définissant ce qui lui est propre sans l'absorber ou le masquer entièrement¹⁷⁰⁴. La différence notable tient en revanche à l'identification de l'être sous-jacent. Difficile dans le cas de l'institution, elle l'est tout à fait dans le cas du contrat et, d'après MICHOU, elle est même souhaitable¹⁷⁰⁵. L'auteur soulignait l'importance du cumul de responsabilité qui devait être favorable à la victime de l'agissement fautif. La Cour a pourtant adopté le raisonnement parfaitement inverse en immunisant le dirigeant.

b. Différence de contrôle injustifiée entre dirigeant et syndic

515. La différence de traitement injustifiée entre « représentants ». -

La différence de traitement, entre dirigeants de sociétés dotées de la personne morale et dirigeants de sociétés non dotées de la personnalité morale, ou encore entre dirigeants de droit et de fait, paraît parfaitement injustifiée si l'on écarte un instant la théorie de

¹⁷⁰³ M. HAURIOU, *Principes de droit public*, réed. Dalloz, 2010, chapitre 11, p. 101 : « Elle (la personnalité juridique) suppose une individualité sous-jacente qu'elle vient compléter en définissant ce qui lui est propre, mais qu'elle ne constitue pas entièrement. ».

¹⁷⁰⁴ M. HAURIOU, *Principes de droit public*, réed. Dalloz, 2010, chapitre 11, p. 109 : « Ainsi, de quelque côté que nous regardions, dans le domaine de la vie individuelle, comme dans celui de la vie des établissements ou de la vie des États, les faits nous avertissent que l'emploi de la personnalité juridique, très légitime en soi, est pratiquement limité à une certaine catégorie de faits, la catégorie des relations avec autrui qui constituent à proprement parler les « rapports juridiques ». Comme il existe des « situations juridiques » qui ne se ramènent pas à la notion des « rapports juridiques », il faut croire que par dessous la région de la personnalité il en est une autre à explorer. ».

¹⁷⁰⁵ L. MICHOU, *La théorie de la personnalité morale*, LGDJ, 1924, T. 2, p. 239 : « La personne morale ne sera responsable que lorsque celui-ci (*nota* : l'organe) aura accompli un acte de fonction, c'est-à-dire une faute faite dans l'intérêt de la personne morale et non dans son intérêt propre » ; *Ibid.*, p. 245 : « L'idée (de condamner la personne morale et non l'organe) repose en effet sur une confusion entre la personne morale et ses membres ; c'est la confusion des glossateurs : *universitas nihil aliud est quam homines qui ibi sunt*. Elle méconnaît cette vérité que la personne morale n'est pas seulement une collectivité, mais une collectivité organisée. » ; *Ibid.*, p. 240 : « Si, pour se conformer à la réalité sociale, le droit considère l'acte comme émané de l'être moral, il ne doit cependant pas enlever à son auteur immédiat la responsabilité qui en découle ; sinon la victime de la faute souffrirait de cette substitution de la responsabilité collective à la responsabilité individuelle, au cas où l'être moral se trouverait moins solvable que son organe. Le droit ne peut, sans injustice, lui infliger ce risque » ; Cette position indique à notre sens toute la limite de la théorie de la réalité telle que conçue initialement puisque si la personne morale est « réelle » alors on ne doit pas pouvoir identifier ses organes. Défendre cette position et justifier le recours à la responsabilité contre les membres et organes du groupement revient immédiatement à dire que si elle est réelle, elle doit aussi, dans certains cas, ne pas l'être, comme par ... fiction !

l'institution ou de la réalité telle qu'interprétée par la jurisprudence et le prétendu écran de la personnalité morale. En effet, ils exercent les mêmes fonctions de représentant légal d'une collectivité, au nom et pour le compte d'autrui, et peuvent ainsi commettre les mêmes fautes. On comprend mal pourquoi un dirigeant bénéficierait d'une protection particulièrement renforcée, tandis qu'un autre serait soumis à la responsabilité de droit commun fondée sur l'article 1240 du Code civil. Sans fondement textuel, la faute séparable des fonctions devrait donc soit s'appliquer à tous les représentants et mandataires, ou du moins à tous les représentants légalement désignés, ou ne pas s'appliquer du tout puisque la personnalité morale du groupement n'est pas un obstacle pour contrôler l'exercice des fonctions. Le bénéfice d'un régime proche de celui du préposé est donc une véritable erreur d'appréciation quant à la nature de la personnalité juridique du groupement et de la fonction de dirigeant et à sa liberté d'action.

516. Différence de traitement entre dirigeant et syndic de copropriété. -

Depuis un arrêt de l'Assemblée plénière de la Cour de cassation rendu le 6 octobre 2006, le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel, dès lors que ce dernier lui a causé un dommage¹⁷⁰⁶. Cette solution est transposée au droit de la copropriété¹⁷⁰⁷ et illustre le décalage total entre le contrôle effectué pour le syndic et pour les dirigeants sociaux, alors même que le syndicat de copropriétaires est, lui aussi, doté de la personnalité morale et que le syndic est bien un « mandataire légal », choisi par les membres du groupement. Il dispose également d'un pouvoir de direction, comme le dirigeant, encadré par les copropriétaires délibérant en assemblée générale. La situation est donc extrêmement semblable. Pourtant, après quelques hésitations¹⁷⁰⁸, et quelques résistances des juges du fond¹⁷⁰⁹, la Cour de cassation s'est refusée à faire application de la faute séparable des fonctions¹⁷¹⁰. Elle a appliqué le même

¹⁷⁰⁶ Ass. plén. 6 oct. 2006, n° 05-13.255 : *préc.*

¹⁷⁰⁷ V. en ce sens, P.-L. NIEL, « La faute de gestion commise par le syndic de copropriété », *AJDI* 2009, p. 855.

¹⁷⁰⁸ CA Paris, 22 sept. 1978 : *D.* 1979, IR, 127 ; *RTD civ* 1978, 894 ; CA Paris, 16 oct. 1981 ; *D.* 1982, IR, 439.

¹⁷⁰⁹ CA Versailles, 20 janvier 2011.

¹⁷¹⁰ Civ. 3^e, 6 mars 1991, n° 89-18.758 : *Bull. civ.* III n° 79 ; *RDI* 1991, 260, obs. P. CAPOULADE ; CA Paris, 17 mars 1999 : *précit.* ; CA Paris, 17 mars 1999, 16^e ch., sect. A : *AJDI*, oct. 1999, p. 543 ; CA Paris, 27 mars 2003, 23^e ch. B., RG 2000/07558 : *JurisData* n°2003-208840 ; *Loyers et copr.* oct. 2003, n° 207, obs.

refus pour tout mandataire¹⁷¹¹, après une hésitation également¹⁷¹². La situation est pourtant si proche, si ce n'est identique, entre le syndic de copropriété et le dirigeant de société qu'il paraît impossible de comprendre la subtilité de la distinction et le refus de qualifier le dirigeant social de mandataire. Et, par suite, le refus d'appliquer un régime de responsabilité identique semble infondé. Car, aujourd'hui, et contrairement au dirigeant d'une société dotée de la personnalité morale, la responsabilité du syndic de copropriété peut être engagée pour des fautes telles que la mauvaise surveillance de travaux, suivi de leur réception sans réserve, à la suite de quoi la terrasse d'un copropriétaire dut être démolie¹⁷¹³. Or, pour des faits similaires, un dirigeant n'avait pas pu être poursuivi par un tiers pour une faute dans l'exercice de l'art¹⁷¹⁴. La comparaison, entre le dirigeant de société dotée de la personnalité morale et du syndic de copropriété, montre le caractère subjectif¹⁷¹⁵, et exorbitant¹⁷¹⁶, de la faute séparable des fonctions¹⁷¹⁷, sorte d'anneau de Gygès¹⁷¹⁸ offert au dirigeant

G. VIGNERON ; Civ. 3^e, 15 fév. 2006, n° 05-11.263 : *Gaz. Pal.* 2 sept. 2006, n° 245, p. 7, note P.-L. NIEL ; Civ. 3^e, 23 mai 2012, n° 11-14.599 : *précit.* ; V. en ce sens, N. LE RUDULIER, « Responsabilité du syndic à l'égard des copropriétaires », *AJDI* 2012, p. 436.

¹⁷¹¹ Civ. 1^{re}, 18 mai 2004, n° 01-13.844 : *Bull. civ. I*, n° 141 ; *RTD Civ.* 2004, p. 516, obs. P. JOURDAIN ; *RDC* 2017, p. 425, obs. J.-S. BORGHETTI ; V° également sur le refus d'appliquer la notion de faute séparable au mandataire, C. ASFAR, « La responsabilité délictuelle du mandataire envers les tiers », *D.* 2000, p. 426.

¹⁷¹² Civ. 1^{re}, 11 avr. 1995, nos 91-21.137 et 92-11.086 : *Bull. civ. I*, n° 171 ; *RTD civ.* 1995, p. 895, obs. P. JOURDAIN ; *D.* 1995, p. 231, obs. Ph. DELEBECQUE ; V° sur cette position, F. COHET-CORDEY, « Représentation et faute délictuelle du mandataire », *AJDI* 1999, p. 491.

¹⁷¹³ Civ. 3^e, 25 jan. 1994, n° 92-15.074 : *Gaz. Pal.* 7 et 9 janv. 1996, note M. SALUDEN.

¹⁷¹⁴ Com., 31 janvier 2012, n° 11-14.154 : *Rev. sociétés* 2012, p. 418, obs. B. DONDERO.

¹⁷¹⁵ V° sur la mutation de la notion et la prise en compte d'élément subjectif : E. NICOLAS, « La notion de faute séparable des fonctions des dirigeants sociaux à la lumière de la jurisprudence récente », *Rev. sociétés* 2013, 535.

¹⁷¹⁶ Certains auteurs ont pu noter la conséquence « immunitaire » de ce régime : B. DONDERO, « L'immunité des dirigeants d'entreprise », in O. DESHAYES (ss la dir.), *Les immunités de responsabilité civile*, PUF, 2010, p. 37 ; Fr. DESCORPS-DECLÈRE, « Pour une réhabilitation de la responsabilité civile des dirigeants sociaux », *RTD Com.* 2003, p. 25. ; V° également P. JOURDAIN, *Les principes de la responsabilité civile*, Dalloz, 2014, p. 76.

¹⁷¹⁷ V. en ce sens, J. PAILLUSSEAU, « Quelles structures adaptées à la création et à la transmission des PME françaises ? », in Colloque du 12 juin 2003, *Nos petites entreprises au seuil du XXI^e siècle ; De nouvelles réponses juridiques aux défis socio-économiques ?*, *Gaz. Pal.* 2003, n° 340, p. 31 : Monsieur le Professeur. J. PAILLUSSEAU ne s'y trompe pas en présentant cette jurisprudence comme un avantage de la SARL, par rapport notamment à l'entreprise individuelle, au même titre que la limitation de l'engagement des associés à leurs apports.

¹⁷¹⁸ PLATON, *La République*, folio, 1993, livre II, p.99 et s. : « (Gygès) S'étant assis avec les autres, il aurait tourné par hasard le chaton de la bague vers lui-même, vers l'intérieur de sa main, et dès lors serait devenu invisible pour ceux qui siégeaient à côté de lui, et qui dialoguaient à son sujet comme s'il avait été parti. Il s'en serait émerveillé, et manipulant la bague en sens inverse, aurait tourné le chaton vers l'extérieur, et une fois le

disparaissant trop souvent derrière le manteau protecteur de la personnalité morale de la société qu'il dirige¹⁷¹⁹. En somme, la faute séparable est un vaccin relativement efficace contre les risques de responsabilité...

517. Différence induite dans le traitement des demandes des tiers victimes des agissements du dirigeant et du syndic. - Le terme de tiers recouvre ici toutes les personnes qui ne sont pas partie au contrat de société¹⁷²⁰. Cette jurisprudence distingue ainsi les relations internes et externes de la société. La société, qu'elle soit in bonis ou insolvable¹⁷²¹, agissant contre son dirigeant, ou son ancien dirigeant, n'a donc pas à rapporter une faute séparable des fonctions. Il faut donc noter ici une contradiction dans la jurisprudence de la Cour de cassation qui distingue entre les tiers au contrat de mandat, membres du groupement pris individuellement et autres tiers. Mais aussi entre les tiers d'une société personnifiée et tiers d'un syndicat de copropriétaires. La solution adoptée se distingue nettement de celle retenue pour les tiers au syndicat de copropriétaires qui peuvent rechercher la responsabilité

chaton tourné, il serait redevenu visible. Ayant compris cela, il aurait mis la bague à l'épreuve pour voir si elle avait réellement ce pouvoir, et la même chose lui serait arrivé : en tournant le chaton vers l'intérieur il devenait invisible, vers l'extérieur, visible. Dès qu'il s'en serait aperçu, il aurait fait en sorte d'être parmi les messagers qui allaient auprès du roi, et une fois là-bas, ayant commis l'adultère avec la femme du roi, aurait comploté avec elle pour tuer le roi et ainsi s'emparer du pouvoir. Eh bien donc, s'il existait deux bagues de ce genre, et que l'homme juste en enfile une, l'homme injuste l'autre, il n'y aurait personne, semblerait-il, qui aurait un caractère d'acier assez indomptable pour persister dans la justice, avoir le cœur de s'abstenir de ce qui est à autrui, et de ne pas y toucher ».

¹⁷¹⁹ V° toutefois sur un léger revirement de jurisprudence permettant d'apprécier plus largement la faute séparable des fonctions, v° Com. 31 mars 2015, n° 14-14.575 : *Rev. sociétés* 2016, p. 102, E. NICOLAS.

¹⁷²⁰ V° sur la notion de tiers et l'assimilation pratique dans certains cas des associés pris individuellement aux associés pris collectivement, D. CHOLET, « La distinction des parties et des tiers appliquée aux associés », *D.* 2004, p. 1141 ; L'auteur retient comme critère celui de la personne morale mais il n'est pas pertinent car, comme nous avons pu le souligner précédemment celle-ci ne peut être alternative. Où bien elle empêche la qualification de tiers au groupement ou bien elle le permet. Si la personnalité juridique ne fonctionne qu'alternativement, c'est que ce n'est pas le critère. Le recours à la distinction entre le groupement et les membres de celui-ci suffit et couvre l'ensemble des hypothèses sans qu'il n'y ait à rechercher si la personnalité morale « joue » ou non un rôle ; Nous avons vu précédemment que la jurisprudence faisait de l'associé un tiers privilégié mais ne l'assimilait pas au groupement. V° sur les limites de la conception réaliste et institutionnelle de la personnalité morale à expliquer ce mécanisme, Ph. MALAURIE, « Nature juridique de la personnalité morale », *Defrénois*, 1990, art. 34848, p. 1068 : L'auteur analyse les différentes conceptions et relève les différentes situations où la personnalité juridique joue à plein ou au contraire est écartée et en tire la conclusion suivante : « Ainsi, la personnalité morale de la société a été en partie retenue, en partie écartée. Ce qui prouve bien la relativité de la personnalité morale. ».

¹⁷²¹ Civ. 1^{re}, 15 mai 2007, n° 06-12.317.

du syndic sans avoir à démontrer une faute séparable des fonctions. Néanmoins engager systématiquement la responsabilité, par les tiers, du représentant, c'est imaginer que le représenté n'aurait jamais commis de faute s'il avait agi de son propre chef. C'est sans doute ce qui explique, pour le dirigeant de société, que la Cour de cassation, par le jeu de la personnalité morale, empêche le plus souvent la poursuite du dirigeant par un tiers¹⁷²². Pourtant la personnalité morale n'est qu'un outil au service de la force obligatoire du contrat de société, tout comme la personnalité morale permet d'optimiser le fonctionnement du syndicat de copropriétaire. Aussi, si l'on peut tout à fait envisager l'opportunité d'un régime dérogatoire fondé sur les enjeux pratiques et concrets des entreprises, la justification théorique de la notion doit être contestée car un tel régime devrait s'appliquer soit à l'ensemble des représentants des groupements exploitant une entreprise, soit plus largement à l'ensemble des représentants légalement désignés – c'est-à-dire assurant une mission « totale » de représentation, dont le syndic, voire à tous les représentants, mais certainement pas à un seul type de représentant.

B. Le régime approprié du contrôle de l'exercice des fonctions au bénéfice des tiers par la distinction de la faute contractuelle et délictuelle

518. À propos du contrôle réalisé par le juge civil saisi par un tiers ayant subi un préjudice, une partie de la doctrine a pu se demander « si cette conception trop « civiliste » des pouvoirs du syndic ne devrait pas être reconsidérée en fonction de la qualité d'organe reconnue au syndic, dans un cadre institutionnel »¹⁷²³. Nous ne partageons pas cet avis

¹⁷²² La Chambre commerciale de la Cour de cassation avait également pu, occasionnellement, limiter la responsabilité du mandataire à l'égard des tiers, à des fautes contractuelles constituant une violation d'une obligation générale de prudence et de diligence précisant ainsi une certaine relativité de la faute contractuelle : Com. 17 juin 1997, n° 95-14.535 : *Bull.* IV, n° 187 : *RDC* 2017, p. 533, obs. E. JUEN ; *RTD Com.* 1998, p. 406, obs. B. BOULOC ; *RTD Civ.* 1998, p. 113, obs. P. JOURDAIN ; Com. 5 avr. 2005, n° 03-19.370 : *RTD Civ.* 2005, p. 602.

¹⁷²³ P. CAPOULADE, D. TOMASIN (ss la dir.), *La copropriété*, Dalloz action, 2018, p. 716, n° 341.472 ; En ce sens, également, Mme COUTANT-LAPALUS suggère la distinction en relevant que « le syndic de copropriété dispose d'attributions qui lui sont propres. Or si la nature contractuelle de l'action doit être pleinement approuvée lorsque le syndic agit dans le cadre de décisions prises par le syndicat de copropriétaires, elle est des plus discutables lorsqu'il agit en vertu de pouvoirs propres » : « Quelques réflexions

puisque le syndicat, pas plus que la société, n'a un cadre institutionnel. Il s'agit bien d'un cadre contractuel, et donc « civiliste ». Le mécanisme de la représentation qui finalise les fonctions du représentant n'est que celui du mandat. Aussi, il ne paraît pas opportun, après avoir vu l'absence de fondement théorique de la faute séparable des fonctions de vouloir la transposer. Il est par contre possible de s'interroger sur l'actuelle position de la Cour de cassation qui applique sans distinguer responsabilité civile et responsabilité délictuelle permettant au tiers d'invoquer le contrat, sur un fondement délictuel, de manière systématique, sans aucune distinction¹⁷²⁴, pour obtenir réparation du préjudice subi (1). La distinction stricte entre faute contractuelle et délictuelle par la prise en compte des rapports internes et externes devrait ainsi permettre d'établir le juste contrôle de l'exercice des fonctions du syndic des copropriétaires. Dans ce cas le tiers ne pourra plus invoquer l'exécution fautive ou l'inexécution du contrat mais simplement rechercher la responsabilité du mandataire qui commet une faute par la violation d'une norme légale (2).

1. L'absence de distinction par la Cour de cassation entre exécution contractuelle fautive et faute délictuelle

519. Etat du droit. Après une tentative d'application, par les juges du fond, au syndic de la notion de faute séparable au contrat pour limiter le contrôle de l'exercice des fonctions la Cour de cassation¹⁷²⁵ a précisé qu'elle ne pouvait s'y appliquer¹⁷²⁶. Au contraire, et au-delà du droit de la copropriété mais s'y appliquant, la Cour a consacré la faculté du tiers à rechercher la responsabilité du mandataire sur le fondement d'une exécution fautive

sur la responsabilité civile et le syndic de copropriété », *Loyers et copr.* n° 1, janv. 2014, étude 1. Nous avons pourtant vu que le syndic est dans tous les cas le représentant conventionnel du syndicat. La dévolution légale des pouvoirs ne change pas la nature de la relation. Elle l'encadre, ce qui est très différent.

¹⁷²⁴ V° sur l'absence de précision dans les notions employées par la Cour de cassation : P.-L. NIEL, « La faute de gestion commise par le syndic de copropriété », *AJDI* 2009, p. 855.

¹⁷²⁵ CA Paris, 22 sept. 1978 : *précit.*

¹⁷²⁶ Civ. 3^e, 6 mars 1991, n° 89-18.758 : *précit.* ; Civ. 3^e, 25 janvier 1994, n° 92-16.203 : *RDI* 1994, 299, obs. P. CAPOULADE ; Il faut toutefois noter un arrêt étonnant ayant fait application de cette notion plus tardivement : Civ. 3^e, 7 juin 2001, n° 99-17.551, il faut préciser qu'en l'espèce le syndic était également le fondé de pouvoir salarié de la société qui l'a assigné. La confusion résulte certainement de cette double qualité bien que le syndic ait été assigné *ès qualité*.

du contrat¹⁷²⁷, en sus de celle du syndicat qui est responsable à l'égard des tiers lorsque le syndic agit dans les limites de ses fonctions¹⁷²⁸. La faute contractuelle, commise par le mandataire est ainsi devenue une faute délictuelle à l'égard du tiers qui peut s'en saisir afin d'en faire contrôler l'exécution par le juge civil. Et, en application du droit de la responsabilité, le mandataire engage sa responsabilité à l'égard des tiers dès lors que les conséquences de ses actions lui sont dommageables, même s'ils se rattachent étroitement à la mission dont il était chargé¹⁷²⁹. Par conséquent le mandataire fautif engage toujours sa responsabilité en cas de préjudice direct et personnel du tiers.

Le copropriétaire agissant individuellement et dans son intérêt propre, qui n'a pas de lien de droit avec le syndic, tout comme les autres tiers, peut rechercher la responsabilité du syndic. Dans ce cas le contrôle de l'exercice des fonctions a pu être exercé par le juge, sans démonstration d'une faute séparable des fonctions, pour les conséquences erronées d'un vote émis par une assemblée générale¹⁷³⁰, la transmission de renseignements erronés à l'acquéreur d'un lot sur la situation financière du syndicat¹⁷³¹, la convocation à l'assemblée d'un copropriétaire hors délai¹⁷³², la commande de travaux sans informer l'entreprise des difficultés financières du syndicat¹⁷³³.

La jurisprudence ne distingue donc pas entre faute contractuelle et délictuelle et ne recherche pas si la faute est commise à l'occasion de l'exercice d'un pouvoir détenu ou non par le syndic ou de l'accomplissement d'une obligation accessoire au contrat de mandat et, surtout, ne prend pas en compte le critère intentionnel¹⁷³⁴. La doctrine retient ainsi au regard

¹⁷²⁷ Ass. plén., 6 oct. 2006, n° 05-13.255 : *préc.*

¹⁷²⁸ V° pour la responsabilité du syndicat pour les fautes commises par le syndic : Civ. 3^e, 15 févr. 2006, n° 05-11.263 : *précit.*, le syndicat pourra alors exercer une action récursoire contre le syndic s'il a commis personnellement une faute ou l'appeler en garantie : Civ. 3^e, 10 oct. 1990, n° 88-19.885 : *précit.* ; CA Paris 23^e ch. B, 21 avr. 2005, n° 04/12843 ; pour la responsabilité *in solidum* du syndicat et de son représentant : Civ. 2^e, 16 juin 2001, n° 10-11.591.

¹⁷²⁹ V° Ph. LE TOURNEAU, Rép. civ., Dalloz, V° Mandat, n° 341.

¹⁷³⁰ Civ. 3^e, 8 oct. 1997, n° 95-18.773 : *précit.* (action d'un copropriétaire sur le fondement de la responsabilité quasi-délictuelle contre un syndic qui avait tiré des conséquences erronées d'un vote émis par l'assemblée générale).

¹⁷³¹ Civ. 3^e, 27 janv. 2015, n° 13-26.705.

¹⁷³² CA Paris, 23^e ch., 20 oct. 2005, RG n° 04/23350 ; *Loyers et copr.* 2006, 44.

¹⁷³³ Civ. 3^e, 16 mai 2001, n° 99-19.838 : *Bull. civ.* III, n° 65 ; *AJDI* 2001. 712, obs. P. CAPOULADE ; CA Paris 19^e ch. B, 26 sept. 2008, n° 06/11778.

¹⁷³⁴ Un auteur relève qu'une telle pratique de la responsabilité aboutit à l'amoralisation de la responsabilité civile dans la mesure où, « si toutes les responsabilités en concours sont des responsabilités sans faute, alors la

de cette jurisprudence trois grandes catégories de fautes susceptibles d'engager sa responsabilité contractuelle, délictuelle ou quasi-délictuelle, relatives à la « négligence ou inobservation des règlements dans l'entretien de l'immeuble ou de ses aménagements ou accessoires », « la négligence ou violation des règles concernant le statut de la copropriété dans l'administration générale de l'immeuble, et l'exécution des décisions de l'assemblée générale » et la « négligence dans son rôle d'agent officiel de la collectivité »¹⁷³⁵. Il est pourtant possible, tout en respectant le fondement de la responsabilité civile de prendre en compte la situation de représentant légal du syndic.

2. L'aménagement du régime de responsabilité par le respect de l'effet relatif du contrat

520. Malaise. Proposer un « régime approprié » du contrôle des fonctions du syndic et de la responsabilité civile qui peut en résulter est un programme certainement ambitieux, peut-être même démesuré.

Il l'est parce que la responsabilité civile résiste à l'entendement. La variété des catégories de fautes, la variété des responsabilités spéciales, la variété des distinctions et subtilités sur lesquels les juges articulent leur raisonnement et la variété finalement des causes de responsabilités contractuelles ou délictuelles rendent confus tout ce droit pourtant si essentiel. À la première lecture de l'article 1382 tout paraissait pourtant si simple : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. ». La définition semble poser un critère objectif : un fait, un dommage, une obligation de réparer. Mais c'est sans compter le mot « faute ». Celui-ci laisse entendre un comportement déviant – et il faut donc définir de quoi il dévie. Et puis le mot est suivi par d'autres : « duquel il est arrivé », ce qui suppose une imputation. Qui a causé le

contribution à la dette demeurera étrangère à toute moralisation pour s'effectuer par parts viriles, entre les coobligés solvables ». En somme la fonction normative de la responsabilité civile, démontre-t-elle, disparaît au profit d'une simple logique réparatrice : Ch. DUBOIS, *Responsabilité civile et responsabilité pénale*, thèse, LGDJ, 2016, spéc. p. 46, n° 29. Dans ce cas il n'y a aucune raison de faire supporter *in fine* au syndic la responsabilité de la faute commise au nom et pour le compte du syndicat dans la mesure où celui-ci s'avère solvable.

¹⁷³⁵ P. CAPOULADE, D. TOMASIN (ss la direction de), *La copropriété*, Dalloz action, 2018, p. 716, n° 341.484.

dommage ? Le dommage résulte-t-il d'une faute ? Qu'est-ce qu'une faute ? Voilà alors que tout est subjectif et que tout se trouble. Objectif dans sa première partie, subjectif dans la seconde, le grand principe de responsabilité garde tous ses mystères et la recherche de l'articulation des deux donnera lieu à ce qui paraît être l'un des plus grands débats du 20^e siècle et qui perdure encore à ce jour, à l'aube de la réforme du droit de la responsabilité. Mais c'est là que réside tout l'intérêt de ce principe : il s'adapte à la société, à la conception morale de son temps¹⁷³⁶.

Le concept de responsabilité n'est en effet pas un problème technique. C'est un concept moral auquel répond une technique juridique. Son évolution le démontre. De l'absence de faute contractuelle et de responsabilité contractuelle dans le Code s'est formée une assimilation de cette dernière avec la responsabilité délictuelle. De manière plus générale la responsabilité civile vise de plus en plus à sortir du lit de la réparation dans laquelle elle coulait pour sanctionner celui par qui le préjudice est advenu. À l'inverse le droit pénal visait à indemniser la victime et non plus simplement à sanctionner le coupable¹⁷³⁷. Tout paraît troublé.

La doctrine, comme la jurisprudence, participe à cette confusion. Non qu'elle cherche à l'entretenir mais parce qu'elle propose une multitude de solutions pour y mettre fin et qui peuvent à bien des égards toutes se justifier ou au contraire toutes être critiquées. La théorie de la faute séparable des fonctions participe à ce débat et montre les questions que la responsabilité soulève : il s'agit de déterminer qui mérite d'être sanctionné et qui mérite d'être protégé. Tout est question d'opportunité, mais d'une opportunité morale et sociale. Cette opportunité pouvant assurément justifier la protection de celui qui commet la faute ou l'inverse selon les justifications avancées. Quitte à habiller par la suite l'opportune technique d'une justification théorique, comme c'est le cas pour la faute séparable. Cela masque habilement les considérations ... morales.

¹⁷³⁶ Comme le notait Mme le Professeur G. VINEY, « la formule très souple de l'article 1382 donne aux juges des pouvoirs considérables et leur laisse une très grande liberté. Or ce qui a conduit à certains excès, c'est qu'ils ont le plus souvent, jusqu'à présent, usé de cette liberté exclusivement dans l'intérêt des victimes, mais rien n'empêcherait, s'ils prenaient conscience qu'ils sont allés trop loin dans cette direction, qu'ils s'en servent également pour ménager les intérêts légitimes des personnes dont la responsabilité est mise en cause. », *in* « Pour ou contre un « principe générale » de responsabilité civile pour faute », *in* Mélanges CATALA, Litec, 2001, p. 568.

¹⁷³⁷ V^o sur ce constat, Ch. DUBOIS, thèse, *précit.*

Ainsi, de la diversité des sources d'obligations postulées par POTHIER¹⁷³⁸, de l'unité de la faute défendue par PLANIOL, à la distinction des régimes des fautes de nature unifiée par H. et L. MAZEAUD, de la théorie du risque de SALEILLES, de la théorie de l'abus de droit de JOSSERAND, la prise en compte de nombreux devoirs comportements¹⁷³⁹, et à l'affaiblissement de la condition de la *culpa* auparavant nécessaire pour caractériser la faute¹⁷⁴⁰ résultant notamment de la collectivisation de la responsabilité par la mise en jeu des assurances de responsabilité civile, ou même parfois de la condition de préjudice pour justifier l'indemnisation¹⁷⁴¹, poursuivant la confusion entre intérêt général et individuel¹⁷⁴², la question est toujours de savoir l'intérêt qui mérite d'être protégé, et, par suite, se posent les questions de la définition de la faute et de son imputation : Est-ce l'intérêt de celui qui subit le préjudice¹⁷⁴³ ? Est-ce celui par qui le préjudice est arrivé ? Les deux, selon les circonstances ? Dans quelle mesure ? Faut-il admettre le partage de responsabilité en cas de pluralité d'auteurs ? Faut-il présumer la faute ? Ou au contraire faut-il exiger la démonstration du comportement fautif ? Doit-on réparer ou sanctionner tout dommage, même les plus infimes ? Faut-il poursuivre celui à qui profite le dommage ou celui qui l'a causé ? etc.

¹⁷³⁸ Traité des obligations, selon les règles tant du for de la conscience que du for extérieur, nouvelle éd., Paris et al., 1770, t. 1, n° 116 : « On appelle délit, le fait par lequel une personne, par dol ou malignité, cause du dommage ou quelque tort à quelqu'un ; Le *quasi-délit* est le fait par lequel une personne, sans malignité, mais par une imprudence qui n'est pas excusable, cause quelque tort à un autre ».

¹⁷³⁹ V° sur l'impact de la prise en compte des « devoirs » sur le droit de la responsabilité : L. MAURIN, « Le droit souple de la responsabilité civile », *RTD Civ.* 2015, p. 517 ; V° également, pour la prise en compte d'intérêts divers à travers la notion de faute, Ch. QUÉZEL-AMBRUNAZ, « La responsabilité civile et les droits du titre I du livre I du code civil », *RTD Civ.*, 2012, p. 251 ; V° pour un exemple de l'application du concept de devoir à celui de la faute : A. DANIS-FATÔME et G. VINEY, « La responsabilité dans la loi relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre », *D.* 2017, p. 1610.

¹⁷⁴⁰ V° en ce sens, E. DESCHEEMAEEKER, « La dualité des torts en droit français », *RTD Civ.* 2010, p. 435.

¹⁷⁴¹ V° en ce sens, Ch. THIBIERGE, « Libre propos sur l'évolution du droit de la responsabilité », *RTD Civ.* 1999, 561 ; V° également pour la prise en compte croissante de la notion de risque : J. MOURY, « Le droit confronté à l'omniprésence du risque », *D.* 2012, p. 1020.

¹⁷⁴² Ch. DUBOIS, thèse, *précit.*

¹⁷⁴³ V° sur l'évolution de la responsabilité civile en droit français au 19^e siècle : A. DAILLANT et B. MORON-PUECH, « Relecture de la distinction des responsabilités contractuelle et extracontractuelle (1804-1911), in congrès annuel de la Société d'Histoire du droit consacré à La Responsabilité, 2 juin 2017, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01559232> ; V° également P. JOURDAIN, *Les principes de la responsabilité civile*, Dalloz, 2014, p. 7 et s.

Voilà tout le sujet de la responsabilité et il n'y a là rien de technique. La technique ne vient qu'après avoir posé un jugement de valeur à ces questions et permet de le mettre en œuvre. Toute la doctrine pourra poursuivre son œuvre pendant encore longtemps car le sujet sera toujours mouvant. Il répond à une conception du droit, du lien social, à un temps donné. L'économie évolue-t-elle et avec elle les moyens de communication, de transport, de production ? Alors la responsabilité poursuivra son évolution comme la jurisprudence du dernier siècle en est le parfait exemple. Proposer un système paraît vain car de toute façon les juges, et c'est normal, l'appliqueront à des faits qui sont tous uniques et l'adapteront au gré des évolutions. Alors le système doit être souple. Il doit permettre de répondre à des besoins divers, des situations diverses, tout en proposant une unité. Voilà toute l'utilité d'un système de responsabilité simple et donc unitaire. La distinction de la faute contractuelle et de la faute délictuelle qui seraient de même nature mais de régimes différents pose ainsi une difficulté immédiate d'application bien que majoritairement reçue par la doctrine¹⁷⁴⁴. Mais il y a aussi le besoin de sécurité juridique du système auquel tout agent doit pouvoir se référer pour adapter sa conduite... et dans ce cas la dualité permet une relative constance.

Deux options pourraient alors s'offrir au législateur : la disparation de la faute contractuelle¹⁷⁴⁵ et le retour à une conception traditionnelle du droit des obligations, que soutient une partie de la doctrine¹⁷⁴⁶, c'est-à-dire la stricte distinction des sources d'obligations, ou une conception unitaire par la fusion définitive du régime de la faute contractuelle et de la faute délictuelle¹⁷⁴⁷ (et peut-être par suite de la responsabilité civile et

¹⁷⁴⁴ V° par ex., M. BACACHE, « Relativité de la faute contractuelle et responsabilité des parties à l'égard des tiers », *D.* 2016, p. 1454 ; J.-S. BORGHETTI, « Un pas de plus vers la réforme de responsabilité civile : présentation du projet de réforme rendu public le 13 mars 2017 » ; P. JOURDAIN, « Relations entre faute contractuelle et faute délictuelle : la division s'installe au sein de la Cour de cassation » *RTD Civ.* 2005, 602 ; P. REMY-CORLAY, « Exécution et réparation : deux concepts ? », *RDC* 2005, n° 1, p. 13.

¹⁷⁴⁵ Définitivement consacrée par la réforme du droit des obligations. V° en ce sens, M. POUMARÈDE, « La responsabilité du fait de l'inexécution d'une obligation contractuelle : un régime de compromis », *RDC* 2016, n°4, p. 795.

¹⁷⁴⁶ Ph. RÉMY, « « La responsabilité contractuelle » : histoire d'un faux concept », *RTD civ.* 1997, p. 323 ; l'auteur voit dans l'apparition de la faute contractuelle et sa confusion avec la faute délictuelle la traduction du « moralisme congénital de notre droit des obligations », spéc. n° 15 ; Ph. LE TOURNEAU, « Bref propos critiques sur la « responsabilité contractuelle » dans l'avant-projet de réforme du droit de la responsabilité », *D.* 2007, p. 2180.

¹⁷⁴⁷ V° par ex. D. TALLON, « L'inexécution du contrat : pour une autre présentation », *RTD civ.* 1994, p. 223 ; V° Ch. LARROUMET, « Pour la responsabilité contractuelle », in *Études offertes à P. CATALA*, Litec, 2001,

pénale pour un retour à une conception toute religieuse et moyenâgeuse du droit imprégnée de « morale divine »). Toute autre position sera nécessairement médiane et donc complexe. C'est le cas de la proposition de l'avant-projet de réforme¹⁷⁴⁸ puisqu'elle réitère le principe de la relativité de la faute contractuelle tout en permettant ensuite aux tiers intéressés de se prévaloir de la faute contractuelle. Mais, pour contrecarrer la jurisprudence *Bootshop* qui avait assimilé les deux fautes¹⁷⁴⁹, qui semble déjà connaître des tempéraments¹⁷⁵⁰, et afin de permettre d'opposer les exceptions voulues par les parties au contrat, le projet ne permet l'action qu'aux tiers intéressés. Mais il leur permet d'agir non sur le fondement délictuel mais contractuel afin que les parties puissent leur opposer les exceptions voulues par eux au contrat. Ils devront justifier également de la violation d'une norme extracontractuelle. Il nous semble qu'admettre l'action contractuelle mais sur un double fondement, contractuel et extracontractuel, au profit d'un tiers, pour opposer des clauses contractuelles à une personne qui n'est pas partie au contrat est une solution d'une extrême complexité... On comprend toutefois l'idée : il est injuste que le tiers subisse le préjudice résultant du contrat mais il l'est tout autant qu'il soit davantage protégé que les parties au contrat.

p. 542 ; WESTER-OUISSSE, « Responsabilité délictuelle et responsabilité contractuelle : fusion des régimes à l'heure internationale », *RTD civ.* 2010, p. 419.

¹⁷⁴⁸ Article 1234 du projet de réforme de la responsabilité civile, mars 2017, http://www.justice.gouv.fr/publication/Projet_de_reforme_de_la_responsabilite_civile_13032017.pdf : « Lorsque l'inexécution du contrat cause un dommage à un tiers, celui-ci ne peut demander réparation de ses conséquences au débiteur que sur le fondement de la responsabilité extracontractuelle, à charge pour lui de rapporter la preuve de l'un des faits générateurs visés à la section II du chapitre II. Toutefois, le tiers ayant un intérêt légitime à la bonne exécution d'un contrat peut également invoquer, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, un manquement contractuel dès lors que celui-ci lui a causé un dommage. Les conditions et limites de la responsabilité qui s'appliquent dans les relations entre les contractants lui sont opposables. Toute clause qui limite la responsabilité contractuelle d'un contractant à l'égard des tiers est réputée non écrite. »

¹⁷⁴⁹ Ass. plén., 6 oct. 2006, n° 05-13.255 : *précit.*

¹⁷⁵⁰ V° Civ. 3^e, 18 mai 2017, n° 16-11.203 : *D.* 2017, p. 1225, note D. HOUTCIEFF ; *RTD Civ.* 2017, p. 666, obs. P. JOURDAIN ; Com. 18 janv. 2017, n° 14-16.442 : *D.* 2017. 1036, note D. MAZEAUD ; *AJ Contrat* 2017, p. 377, obs. Fr. CHÉNÉDÉ ; Cet arrêt a pu faire s'interroger sur la réintégration de la relativité de la faute contractuelle dans l'appréciation de la responsabilité délictuelle du mandataire à l'égard des tiers. Mais, comme le remarque Monsieur le Professeur D. MAZEAUD il s'agit sans doute plus d'une résistance de la chambre commerciale, malgré l'arrêt de l'assemblée plénière de 2006, qui avait pu, comme nous l'avons indiqué précédemment, déjà employer le concept de relativité de la faute contractuelle. V° également Fr. CHÉNÉDÉ, « Responsabilité contractuelle et responsabilité extracontractuelle : une *summa divisio* ? », in B. MALLET-BRICOUT (ss la dir.), *Vers une réforme de la responsabilité civile française, Regards croisés franco-québécois*, *Dalloz*, 2018, p. 31.

Et comme il ne faut pas trop confondre les deux fautes, il faut imposer la violation d'une norme extracontractuelle¹⁷⁵¹. Il n'en demeure pas moins que la solution ressemble à un bricolage auquel on pourrait répliquer que le tiers n'a rien à voir avec le contrat et que si les parties ont limité leur droit c'est parce qu'elles y ont un intérêt. Et en réponse on nous dirait que c'est justement parce que le tiers y a un intérêt aussi qu'on doit lui appliquer les mêmes limites... Mais dans ce cas il n'est plus tout à fait tiers au contrat et la confusion de l'obligation née par un délit apparaît la confusion de l'obligation formée par un contrat¹⁷⁵² ! En plus de cela aux obligations contractuelles répond le plus souvent une norme légale qui vient réglementer l'activité humaine, aucun contrat ne pouvant se former en dehors des lois... Il ne devrait donc bientôt plus y avoir de distinction entre les causes des obligations. C'est de toute façon dans l'air du temps puisqu'ont disparu des Titre III, IV et IV bis les termes de délits et quasi-délits du Livre III du Code civil au profit de « la responsabilité extracontractuelle »¹⁷⁵³.

¹⁷⁵¹ Une position médiane différente est proposée par Mme le Professeur VINEY qui propose de retenir la dualité d'action sans avoir à justifier pour le tiers de la violation d'une norme extracontractuelle, la solution n'ayant pour elle « rien de choquant en droit, ni en équité » : V° G. VINEY, « L'espoir d'une recodification du droit de la responsabilité », *D.* 2016, p. 1378 ; Comme nous le soulignons, tout est un problème de morale ! Madame le Professeur VINEY retenait déjà cette solution précédemment en ces termes : « Il nous semble, en ce qui nous concerne, que l'équité et la logique commanderaient, aussi bien en droit privé qu'en droit administratif, d'appliquer au tiers qui se prévaut uniquement d'un manquement contractuel pour fonder la responsabilité du débiteur à son égard, toutes les clauses et toutes les règles qui s'imposent au créancier cocontractant. C'est la seule manière, à notre avis, de préserver l'équilibre du contrat et les prévisions contractuelles sans pour autant priver les tiers de la possibilité de se protéger contre les manquements contractuels qui portent atteinte à leurs intérêts légitimes. », *in* « La responsabilité du débiteur contractuel à l'égard des tiers : divergence de la jurisprudence entre le Conseil d'Etat et la Cour de cassation », *D.* 2012, p. 653.

¹⁷⁵² Comme le notait un auteur, c'est le « droit objectif, et non leur volonté, qui en fait alors des créanciers ou des débiteurs en vertu du contrat ». (J. GHESTIN, « La distinction entre les parties et les tiers au contrat », *JCP N* 1993, n°24, 100706). C'est bien la création d'une obligation, que l'on nommait délit ou quasi-délit. Nous adoptons en ce sens la conclusion de Monsieur le Professeur J. GHESTIN, proposé dans un autre article, « Il ne peut être question de reconnaître à ces personnes la qualité de parties, même si elles peuvent être soumises à la force obligatoire du contrat » (*in* « Nouvelles propositions pour un renouvellement de la distinction des parties et des tiers », *RTD. Civ.* 1994, p. 777).

¹⁷⁵³ Comme le remarque Madame le Professeur M. FABRE-MAGNAN, l'emploi du « qualificatif, qui fait de la responsabilité contractuelle le paradigme, est très réducteur. S'il y a un type de responsabilité qui a servi de modèle à l'autre, c'est celui de la responsabilité délictuelle et non pas celui de la responsabilité contractuelle », *in*, « Un projet à refaire », *RDC* 2016, n° 4, p. 782.

De ce fait une part de la doctrine attachée à la relativité de la faute contractuelle combat cette conception de la relativité amoindrie¹⁷⁵⁴, qui sont toutes deux combattues par ceux qui souhaitent une stricte distinction entre les sources des obligations et ceux qui veulent définitivement fusionner les régimes de responsabilité. Il paraît difficile de trouver un point d'équilibre et les conclusions de la thèse de Madame le Professeur Ch. GRARE sont toujours d'actualité : « L'évolution que connaît la responsabilité civile depuis plus d'un siècle pourrait bien n'être qu'entamée. Cette « vieille dame malade », au chevet de laquelle tant de spécialistes ont été appelés, ne serait qu'une adolescente en pleine crise d'identité, peut-être guettée par la schizophrénie. »¹⁷⁵⁵.

521. Tentative d'application de l'avant-projet de réforme. – Les tiers non intéressés ne pourront pas agir sur le fondement contractuel et seront tenus de démontrer une faute¹⁷⁵⁶ distincte de la faute contractuelle. Cependant, là encore, tout le droit de la copropriété étant réglementé strictement par la Loi, il devrait être assez simple pour les tiers d'engager la responsabilité du syndic, ce qui ne changera donc rien à la situation actuelle. Le représentant du groupement serait ainsi sujet à l'action de toutes les personnes susceptibles de subir un dommage du fait de l'inexécution de son contrat de mandat.

Les tiers intéressés (notamment les locataires, copropriétaires et créanciers), devraient pouvoir agir sur le fondement contractuel contre le syndic lorsque celui-ci exécute mal ses fonctions. Ils n'auront aucune difficulté à invoquer la violation d'une norme extracontractuelle puisque la plupart des délégations sont d'ordre légal. Dans ce cas précis tout le contrat résulte d'une norme contractuelle puisqu'il est fixé par décret et il faut ajouter pour les professionnels toutes les dispositions de la loi HOGUET. Aussi tous les tiers intéressés devraient pouvoir engager la responsabilité du syndic sur le fondement de la

¹⁷⁵⁴ M. FABRE-MAGNAN, « Un projet à refaire », *précit.*

¹⁷⁵⁵ Ch. GRARE, *Recherches sur la cohérence de la responsabilité délictuelle. L'influence des fondements de la responsabilité sur la réparation.* thèse, Dalloz, 2005, p. 391, n° 517.

¹⁷⁵⁶ La faute « délictuelle » ou plutôt « extracontractuelle » pour reprendre les nouveaux termes, est définie par l'article 1242 de l'avant-projet en ces termes : « Constitue une faute la violation d'une prescription légale ou le manquement au devoir général de prudence ou de diligence » ; la formulation est sensiblement la même que celle proposée par le groupe de travail formé par la Cour de cassation sur la base du projet TERRÉ, <https://www.courdecassation.fr/IMG/reforme-droit-RC.pdf>, p. 33 : « La faute consiste, volontairement ou par négligence, à contrevenir à une règle de conduite imposée par la loi ou le règlement ou par le devoir général de prudence et de diligence ».

responsabilité délictuelle et contractuelle. Comme le syndic ne bénéficie d'aucune limitation contractuelle de responsabilité, les tiers auront tout intérêt à engager cette action. Ils pourront toutefois se voir opposer la faute d'un autre organe du groupement lorsque le syndic a exercé ses pouvoirs conformément à une décision de l'assemblée générale ou du conseil syndical ou le syndic devrait également pouvoir s'exonérer de sa responsabilité contractuelle en invoquant un élément extérieur¹⁷⁵⁷.

Cependant, les tiers intéressés devraient pouvoir invoquer systématiquement le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, selon la qualification que nous avons retenue, comme cause de responsabilité contractuelle des copropriétaires ou du syndicat à leur égard, ce qui promet un contentieux intéressant entre locataires, copropriétaires, syndic et syndicat. En effet, le règlement étant une convention entre les copropriétaires, les locataires, tiers intéressés, devraient pouvoir agir contre tout copropriétaire qui troublerait sa jouissance par une infraction à une clause du règlement de copropriété, ou contre le syndicat si le syndic exécute mal son contrat. Mieux encore, l'assemblée générale pouvant être qualifiée d'acte collectif, devrait également pouvoir être invoquée par les tiers intéressés afin d'exercer l'action contractuelle. Ils ne devraient en revanche pas pouvoir agir en nullité de celle-ci puisque l'action est attitrée par effet de la loi aux seuls copropriétaires défaillants ou opposants.

Ainsi les tiers intéressés bénéficieront d'une double action délictuelle et contractuelle, contre le syndic et contre le syndicat au titre du contrat de mandat ainsi que contre le syndic, le syndicat et les copropriétaires au titre du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division¹⁷⁵⁸.

522. Réflexion sur un aménagement possible du régime. – La solution actuelle est-elle injustifiée ou inéquitable ? La réponse pourrait s'avérer variable selon que l'on considère le syndic professionnel ou bénévole. Dans le premier cas il ne semble pas inéquitable de faire peser sur le professionnel la conséquence de l'inexécution, bien que

¹⁷⁵⁷ Le syndic engage par exemple sa responsabilité à l'égard du syndicat pour convocation tardive d'une assemblée générale (Civ. 3^e, 21 oct. 2009, n° 08-19.111 : *Bull. civ.* III, n° 227 ; *AJDI* 2010, p. 646, obs. D. TOMASIN) sauf si la tardiveté est imputable aux services postaux (Civ. 3^e, 6 déc. 2005, n° 04-18.485 : *AJDI* 2006, p. 472, obs. P. CAPOULADE).

¹⁷⁵⁸ Un tel mécanisme devrait considérablement rapprocher le régime français du régime belge qui a instauré un principe de réciprocité, v° notes sous § 286.

comme nous l'avons vu le champ de responsabilité est vaste du fait de l'étendue de ses pouvoirs et des risques inhérents à toute activité de cette ampleur. Dans le second, on est davantage tenté de dire que ce serait injuste dans la mesure où le syndic assure bénévolement ses fonctions et pourtant il est dans la même position contractuelle, détient les mêmes pouvoirs et est assujéti aux mêmes devoirs. Distinguer la responsabilité de l'un et de l'autre serait donc injustifié en droit, mais non inéquitable en fait... Un élément de taille, au sens premier, est de considérer que 98,5 % des syndicats¹⁷⁵⁹ sont représentés par un syndic professionnel. Le système, si tant est qu'il faille en bâtir un, devrait donc être plutôt choisi au regard de cette statistique. La jurisprudence se chargera d'amoindrir le poids de la responsabilité, comme elle le fait déjà pour les mandataires. Considérant les développements précédents, il résulte que le système semblait fondé en l'état de la jurisprudence antérieure à l'arrêt *bootshop* et qu'il n'y a aucune raison objective de distinguer le syndic des autres mandataires. L'application de la faute séparable est irrecevable.

Il nous paraît en revanche difficile d'envisager le changement que propose l'avant-projet de la responsabilité en matière de groupement personnifié car elle pourrait ruiner en partie la construction de l'affectation des biens et de son opposabilité, même si, nous l'avons vu, la personnalité morale ne constitue pas un écran. La formulation adoptée par le projet TERRÉ¹⁷⁶⁰ était plus adaptée et plus à même de répondre aux diverses situations de représentation. Nous espérons donc que ce soit plutôt celle-ci qui soit retenue finalement ou bien la première version de l'avant-projet qui ne proposait pas le second alinéa problématique¹⁷⁶¹, pour conserver *a minima* le *statut quo*, voire le *statut quo ante*,

¹⁷⁵⁹ Pour la métropole du Grand Paris sur les 208 137 syndicats immatriculés, 186 328 sont administrés par un professionnel, 2 902 par un bénévole (la différence correspond à des syndicats sans syndic ou plutôt dont les syndics ont « oublié » de mettre à jour le registre ce qui a détaché la fiche de leur compte...

¹⁷⁶⁰ Fr. TERRÉ (ss. la dir.), *Pour une réforme du droit de la responsabilité civile*, Dalloz, 2011, Art. 4 (renvoi vers la proposition des articles 116 et s. du projet de réforme du droit des obligations, not. l'article 124 ainsi formulé : « Le contrat n'a d'effet qu'entre les parties. / Il n'a pas d'effet à l'égard des tiers qui ne peuvent ni en demander l'exécution ni se voir contraints de l'exécuter, sous réserve des dispositions de la présente section. », in Fr. TERRÉ (ss. la dir.), *Pour une réforme du droit des contrats*, Dalloz, 2009, p. 29).

¹⁷⁶¹ L'ajout de cet alinéa semble résulter de la proposition formulée par Madame le Professeur M. BACACHE, V° « Relativité de la faute contractuelle et responsabilité des parties à l'égard des tiers », *D.* 2016, p. 1454, pour l'auteur le principe de la relativité de la faute contractuelle mis en avant par le projet de réforme était nécessaire, mais restait « en revanche insuffisant et mérite d'être complété par la faculté reconnue au tiers d'agir sur le fondement de la responsabilité contractuelle ». La formule étonne, comme nous l'avons dit, dans la mesure où affirmer une telle action tout en reconnaissant la nécessité de la relativité du contrat paraît contradictoire. Nous rejoignons en ce sens le souhait de Monsieur le Professeur J.-S. BORGHETTI de voir supprimer cet

c'est-à-dire la stricte relativité de la faute qui paraît être l'option la plus à même de répondre au besoin de prévisibilité et de respect des intérêts de chacun.

Et, si l'on devait pousser un peu l'effet de la représentation pour accorder un soupçon de protection aux représentants, il suffirait d'ajouter que les normes spéciales relatives à la conduite du dirigeant ne peuvent être invoquées par les tiers qui ne pourront que se référer aux normes légales et de conduites générales. Cette limite correspondrait à l'idée que nous avons développée selon laquelle le groupement est constitué dans l'intérêt exclusif de ses membres¹⁷⁶². C'est la seule justification qui nous paraît susceptible de limiter la recherche de la responsabilité du représentant par les tiers.

523. Proposition. –

« Les représentants de personnes morales engagent leur responsabilité à l'égard des tiers pour toutes fautes résultant de la violation d'une prescription légale générale ou le manquement au devoir général de prudence ou de diligence »¹⁷⁶³.

524. Conclusion du chapitre. – À ce jour la jurisprudence de la Cour de cassation est confuse. De manière générale elle ne distingue plus clairement la responsabilité selon la nature des fonctions exercées ni la responsabilité du syndic envers les tiers ou le syndicat qui fait l'objet d'un traitement équivalent. Cette confusion résulte de l'assimilation de la faute contractuelle et délictuelle. Néanmoins, certaines décisions et la prise en compte ponctuelle de la notion de pouvoir ou de représentation permettent d'envisager une meilleure appréhension de la responsabilité du syndic. La réforme du droit des obligations devrait

alinéa qui pourrait conduire « à déduire l'existence d'un intérêt légitime à la bonne exécution du contrat du seul fait que l'absence de bonne exécution cause au tiers un dommage », *in* « Un pas de plus vers la réforme de responsabilité civile : présentation du projet de réforme rendu public le 13 mars 2017 », *D.* 2017, p. 770.

¹⁷⁶² Les règles qui l'encadrent devraient ainsi leur bénéficiaire exclusivement également en matière de responsabilité. Le Code de déontologie est pensé pour les clients des professionnels, les règles de représentation sont faites pour assurer la protection des membres du groupement, tout comme la répartition des pouvoirs, l'obligation de compétence, de garantie, etc.

¹⁷⁶³ Une proposition faite par le GRECCO pourrait, peut-être, limiter la responsabilité du syndicat, du fait de la précision (qui ne semblait pas particulièrement utile) de possibles actions récursoires et de l'enchaînement immédiat avec l'obligation de s'assurer (qui n'est pas dans le texte actuel adjoint au texte relatif à sa responsabilité) : « Il (*le syndicat*) est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par des désordres ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. Il est tenu d'assurer l'immeuble et d'assurer sa responsabilité civile » (art. 18).

également apporter plus de clarté en permettant de distinguer nettement le contrôle du défaut et de l'excès de pouvoir ainsi que du détournement de pouvoir.

La notion de faute séparable des fonctions en droit des sociétés participe à cette confusion dans laquelle se trouve le droit de la responsabilité et il convient de l'écarter définitivement ainsi que la jurisprudence *bootshop* pour le rétablissement d'une stricte distinction et application de la responsabilité contractuelle et délictuelle, ce qui suppose de rejeter les propositions de l'avant-projet de réforme qui brouillera définitivement ces concepts établis et utiles au respect de la finalité des normes, qu'elles soient légales ou contractuelles.

Chapitre II. Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge pénal

525. Le droit de la construction, de l'urbanisme, de la santé publique, de l'environnement, du travail et d'autres branches encore du droit qui participent à la réglementation de l'administration d'un immeuble comportent de nombreuses dispositions impératives dont le non-respect engage la responsabilité pénale du contrevenant. La réglementation professionnelle applicable à l'activité immobilière dispose également d'un certain nombre d'hypothèses susceptibles d'engager la responsabilité du syndic, qui, pas plus que le dirigeant social cette fois, ne bénéficie du prétendu écran de la personnalité morale de son mandant. L'État a ainsi défini un ensemble de comportements susceptibles « d'être contraires à l'intérêt social », et pour lesquels le juge pénal interviendra pour assurer « la protection des intérêts de la société »¹⁷⁶⁴. Cet intérêt général oscille entre préservation d'une somme d'intérêts privés par un ordre public de protection et de direction lorsque le juge pénal procède au contrôle de conformité de l'administration du syndicat par le syndic. Cette protection semble particulièrement s'attacher au patrimoine du syndicat de copropriétaires et de ses membres (section 1). Par ailleurs, à l'occasion du contrôle de l'activité du syndic le juge pénal assure la protection des personnes contre lesquelles son action pourrait porter atteinte (section 2). Le contrôle pénal est ainsi traversé par les mêmes enjeux que le droit de propriété qui oscillent entre garantis des intérêts privés et intérêt général¹⁷⁶⁵.

Section I. La protection contre les atteintes au patrimoine

526. La protection contre les infractions aux règles d'urbanisme. - Un syndic peut engager sa responsabilité pour n'avoir pas, en qualité de maître d'ouvrage, fait respecter par le maître d'œuvre qui dirigeait l'exécution des travaux, les obligations établies par un

¹⁷⁶⁴ C'est la définition première et l'objectif premier qui peut être donné au droit pénal : H. DONNEDIEU DE VABRES, *Précis de droit criminel*, Dalloz, 1946, n° 1 ; En ce sens également J.-H. ROBERT, *Droit pénal général*, PUF, 6^e éd., 2005, p. 33.

¹⁷⁶⁵ S. DETRAZ a pu révéler que le droit pénal était traversé par la prise en compte de ces intérêts privés appréhendés collectivement : « La théorie des infractions d'intérêt général : moribonde ou assainie ? », *Procédures* 2009, n° 12, étude 10.

permis de construire¹⁷⁶⁶. Par suite, il est évident qu'un syndic engagerait sa responsabilité si, malgré une ordonnance d'interruption des travaux, il en faisait poursuivre l'exécution¹⁷⁶⁷. De manière générale, l'exécution de travaux de construction, au sens des articles L. 121-1 et s. du CCH, en méconnaissance des obligations des titres 1^{er} à VII du CCH, engagerait la responsabilité pénale du syndic qui pourrait être condamné à une somme de 6 000€ par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable ou dans les autres cas à un montant de 300 000 euros¹⁷⁶⁸.

527. La protection contre la vente sans commande préalable. - L'article L. 121-12 du Code de la consommation interdit d'exiger un paiement et sa conservation sans que le service - ou le bien - fournis n'aient fait l'objet d'une commande préalable. Cette infraction ne saurait, à notre sens, être caractérisée au bénéfice du syndicat de copropriétaires puisqu'elle résulte de l'article L. 121-12 du Code de la consommation qui protège les consommateurs. En revanche, une telle infraction pourrait-être caractérisée pour les prestations qui ne peuvent être facturées qu'aux copropriétaires telles l'état daté, la délivrance des certificats de l'article 20 ou encore les copies de documents¹⁷⁶⁹ (elle ne saurait l'être en revanche pour l'application des honoraires résultant du recouvrement des charges, ceux-ci ne pouvant jamais faire l'objet d'une commande préalable...).

528. La protection contre l'abus de confiance. - Une telle infraction¹⁷⁷⁰, qui est un délit instantané, peut-être caractérisée, au terme de l'article 314-1 et s. du Code pénal dès lors qu'une personne détourne, au préjudice d'autrui, des fonds, des valeurs ou un bien quelconque qui lui ont été remis et qu'elle a accepté à charge de les rendre, de les représenter

¹⁷⁶⁶ Crim. 3 mai 1978, n° 77-92.020 : *Bull. crim.*, no 138.

¹⁷⁶⁷ Art. L. 480-3 CCH.

¹⁷⁶⁸ Art. L. 480-4 CCH ; V° pour un exemple ancien : Crim. 3 mars 1978 : *D.* 1978, *IR*, 343, obs. G. ROUJOU DE BOUBÉE.

¹⁷⁶⁹ V° En ce sens, P. BATTISTINI, « La mauvaise application du contrat type du syndic et des honoraires de syndic de copropriété selon la DGCCRF », *LPA* 3 mars 2018, n° 45, p. 6.

¹⁷⁷⁰ Sur la notion d'abus de confiance, Vo par ex. N. THOMASSIN, « Le bien susceptible d'abus de confiance (réflexion sur la jurisprudence récente », *D.* 2012, p. 964 ; M.-L. RASSAT, « De l'objet de l'abus de confiance », *Dr. pénal* 2015, étude 10.

ou d'en faire un usage déterminé. La caractérisation de l'infraction suppose le détournement de la chose remise dont l'intention frauduleuse sera déterminée par la connaissance de la précarité de la possession ou de la prévisibilité du résultat dommageable de l'action.

En droit de la copropriété, l'abus de confiance correspond généralement au fait, pour le syndic, de percevoir à son profit des sommes qui auraient dû bénéficier au syndicat de copropriétaires, c'est-à-dire par une interversion de la possession. Un syndic a ainsi pu être condamné pour détournement de fonds¹⁷⁷¹, la rétention des archives afin d'obtenir paiement de prétendues créances¹⁷⁷², ainsi que pour ne pas avoir fait profiter le syndicat de copropriétaires de l'économie d'une remise consentie par une entreprise afin de s'approprier le montant de la différence de la somme acquittée au prestataire de la somme payée par les copropriétaires¹⁷⁷³. Un syndic a également pu être condamné¹⁷⁷⁴ pour abus de confiance et usage de faux en écriture par l'usage conscient de « devis de couverture » établis à en-tête d'entreprises non sollicitées afin de créer une apparence de mise en concurrence destinée à dissimuler l'entente préexistante entre le syndic et le prestataire qu'il poussait à être choisi par l'assemblée générale afin de percevoir ensuite des commissions. Un syndic, bénévole, a également pu être condamné pour avoir viré des fonds reçus des copropriétaires sur un compte personnel et n'avait pu justifier les avoir utilisés dans l'intérêt du syndicat¹⁷⁷⁵.

Ainsi, de manière générale, comme a pu le préciser le gouvernement¹⁷⁷⁶, est passible de sanction pénale (notamment pour abus de confiance), au titre de l'article 66 du décret de 1972, le fait de demander ou recevoir directement ou indirectement, d'autres rémunérations que celles prévues dans le mandat ou la décision de nomination, ou de les recevoir par d'autres personnes que celles qui y ont consenties¹⁷⁷⁷. La caractérisation de l'infraction

¹⁷⁷¹ Crim., 13 nov. 1997, n° 96-83.782.

¹⁷⁷² Crim. 5 avr. 1973, n° 72-91.957 : *Bull. crim.* n° 177 ; Cette position démontre que l'appauvrissement de la victime est indifférente à la caractérisation de l'infraction. La simple soustraction du bien à son propriétaire suffit à caractériser l'infraction.

¹⁷⁷³ Crim. 12 nov. 1985, n° 84-90.548 : *Bull. crim.* n° 349 ; Crim. 15 déc. 2004 n° 03-86.646 : *Bull. crim.* n° 320 : *RTD Com.* 2005, p. 615, obs. B. BOULOC.

¹⁷⁷⁴ Crim. 23 mai 2007, n° 01-85.045.

¹⁷⁷⁵ Crim. 30 nov. 1993, n° 92-85.671 : *RSC* 1994, p. 764, obs. R. OTTENHOF.

¹⁷⁷⁶ Rép. min. n° 17 652 : *JO Sénat Q*, 2 mai 1997, p. 1384.

¹⁷⁷⁷ Pour une autre illustration jurisprudentielle : V° Crim. 11 janv. 1996, n° 93-84.554.

permet d'assurer la protection du patrimoine du syndicat des copropriétaires qui ne peut-être détourné et retenu par le syndic¹⁷⁷⁸.

529. La protection contre l'escroquerie. – L'article 15 de la loi HOGUET prévoit un cas particulier d'escroquerie qu'il définit comme le fait d'exercer ou de tenter d'exercer l'activité malgré la perte de capacité. Cette infraction est sanctionnée par les peines prévues à l'article 313-1 du Code pénal relatif à l'escroquerie qui vise notamment les personnes qui, par usage d'une fausse qualité se font remettre des fonds, valeurs ou bien quelconque ou fournissent un service. Ainsi la sanction du défaut de capacité vise à protéger indirectement le patrimoine du syndicat et de ses membres. Notons toutefois que cet article n'est pas applicable au syndic bénévole selon la Cour de cassation et qu'ainsi un non-copropriétaire qui exercerait bénévolement les fonctions de syndic ne pourrait être poursuivi à ce titre¹⁷⁷⁹.

530. L'information des liens directs et indirects avec les prestataires choisis. - L'article 14-d de la loi HOGUET dispose que le fait, pour tout syndic de ne pas préciser à ses clients les liens directs de nature capitalistique ou les liens de nature juridique qu'il entretient (personne morale, représentant légaux ou préposés titulaires d'une habilitation) avec l'entreprise dont il propose les services pour son client est puni de 6 mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende. Cette obligation fait écho, bien que sa rédaction diffère, à l'obligation inscrite à l'article 18 de la loi de 1965 qui exige en pareille situation du syndic qu'il saisisse l'assemblée générale afin de soumettre à son autorisation de telles conventions. L'articulation des deux articles définit une obligation renforcée pour le syndic de copropriété qui ne doit pas seulement informer, mais faire approuver la convention. Néanmoins, la responsabilité pénale de celui-ci ne devrait être engagée qu'en cas de défaut d'information, et non en cas de défaut d'autorisation. Par conséquent, la violation de l'article 18 devrait certainement permettre au syndicat d'obtenir l'inopposabilité de l'acte mais, si le lien avait été présenté au syndicat, malgré le défaut d'autorisation votée, sa responsabilité pénale ne devrait pouvoir être retenue.

¹⁷⁷⁸ V° sur la protection des droits réels du syndicat par l'infraction d'abus de confiance : R. OLLARD, thèse, *précit.*, p. 74 et s.

¹⁷⁷⁹ Crim. 8 nov. 1982, n° 81-94.019 : *Bull. crim.* n° 944 ; *RDI* 1983, p. 495.

Cette information devrait être valablement faite par les mentions au contrat-type des liens avec les entreprises en question¹⁷⁸⁰. Cette obligation du syndic permet de protéger le syndicat et ses membres d'un appauvrissement résultant d'une entente frauduleuse entre le syndic et des personnes avec qui il entretient un lien.

531. Le corolaire du délit de vente sans commande préalable. - L'article 16-6 de la loi HOGUET dispose l'interdiction d'exiger, ou d'accepter des sommes d'argent, biens, effets, ou valeurs quelconques, en infraction aux dispositions de l'article 6, c'est-à-dire de sommes prévues au contrat. Il s'agit, en quelque sorte d'un corollaire au délit, cité précédemment, de vente sans commande préalable de l'article L. 121-12 du Code pénal. Le syndic ne peut ni demander paiement pour une prestation non demandée, ni proposer et être rémunéré pour une prestation sans relation contractuelle préétablie. L'interdiction de la vente sans commande préalable protège ainsi les copropriétaires et le syndicat de facturation de prestations décidées unilatéralement par le syndic en dehors de l'habitation légale et protège par suite de tout appauvrissement ces personnes.

532. La protection du patrimoine par la sanction du non-respect des conditions d'activité professionnelle. - L'article 16 de la loi HOGUET institue en délit le fait de recevoir ou de détenir des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques en violation de l'article 3 (c'est-à-dire sans carte¹⁷⁸¹ - et donc sans aptitude professionnelle - sans garantie, sans capacité¹⁷⁸², sans assurance et sans déclaration préalable d'activité), ou de l'article 5¹⁷⁸³ (c'est-à-dire sans tenue du registre des mandats visé à l'article 65 du décret de 1972). Cette mesure protège ainsi le syndicat et ses membres contre les risques liés à l'exercice illégal de la profession de syndic pouvant détenir des fonds.

¹⁷⁸⁰ Il est prévu au contrat-type, à l'occasion de la désignation des parties, une mention « Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) : ». Celle-ci devrait recevoir les informations des liens qu'entretient le syndic avec les entreprises avec lesquelles il pourrait engager le syndicat de copropriétaires.

¹⁷⁸¹ Le défaut de carte fait l'objet d'un délit à part qu'il faut distinguer de la détention de fonds sans carte qui s'ajoute au précédent et sont visés à l'article 14, a, b et c de la loi HOGUET.

¹⁷⁸² Le défaut de carte fait l'objet d'un délit spécifique qu'il faut distinguer de la capacité à détenir des fonds qui s'ajoute au précédent et est visé à l'article 15 de la loi HOGUET.

¹⁷⁸³ La détention de fonds en infractions aux dispositions de l'article 6 (visé par le 2° de l'article 16) ne semble pas applicable au syndic dans la mesure où le dit article 6 vise expressément l'article 1 pris en ses 1°, 6° et 7°, or le syndic est spécialement visé au 9° de l'article 1.

533. Conclusion de la section. – Le droit pénal ne protège pas une catégorie particulière de patrimoine et il n'est pas possible d'affirmer que cette branche du droit protège spécialement le syndicat de copropriétaires ou ses membres. Néanmoins des infractions générales peuvent protéger le patrimoine, dont le syndicat et ses membres disposent, et des infractions professionnelles spécialement visées par la loi HOGUET participent à cette protection. En cela le droit pénal contribue à protéger l'intérêt collectif des membres du syndicat par la protection de leurs biens. Ce n'est toutefois pas la seule protection que le droit pénal apporte contre l'action préjudiciable du syndic puisqu'il protège, de manière générale, les atteintes contre les personnes dont certaines peuvent être spécialement relatives à l'action du syndic.

Section II. La protection contre les atteintes aux personnes

534. Le droit pénal protège traditionnellement l'intérêt général et l'ensemble des atteintes contre les personnes. Cette protection trouve une manifestation particulière, sans pouvoir toutefois être qualifiée de protection exclusive, au profit des personnes résidant dans l'immeuble (I) et au profit de celles travaillant sur l'immeuble (II).

I. La protection des personnes résidant dans l'immeuble

535. La protection contre la violation de domicile. - Le délit de violation de domicile, défini par l'article 226-4 du Code pénal, est le fait de s'introduire ou de s'y maintenir dans le domicile – pris au sens large – à l'aide d'un moyen violent ou frauduleux. Les moyens frauduleux pourront être caractérisés par l'usage d'une fausse qualité et la violence par le fait d'une dégradation ou destruction telle que le forçage de la serrure ou la fracture de la porte. Ce délit est ainsi une infraction contre l'atteinte à la vie privée qui a « pour objet de garantir d'une manière générale les propriétés immobilières contre une usurpation »¹⁷⁸⁴. Peu importe d'ailleurs que la victime soit propriétaire des locaux¹⁷⁸⁵.

¹⁷⁸⁴ Crim. 30 oct. 2006 : *Bull. crim.* n° 261 ; *RPDP* janv.-mars. 2007, p. 188, obs. J.-Ch. SAINT-PAU.

¹⁷⁸⁵ La protection de la vie privée bénéficie ainsi également aux occupants sans droit ni titre : Crim. 12 mars 1958 : *Bull. crim.* n° 253.

L'infraction est toutefois en lien avec l'immeuble, objet du syndicat des copropriétaires et sera ainsi susceptible d'une infraction par le syndic.

Pour le syndic, un tel délit pourra justement être caractérisé par l'introduction dans le logement avec l'aide d'un serrurier¹⁷⁸⁶. Il pourra être en outre condamné pour dégradation ou détérioration grave d'un bien appartenant à autrui, pour avoir fait poser une nouvelle porte et de nouvelles serrures. Le syndic agissant en urgence pour faire cesser un sinistre aura donc tout intérêt à demander préalablement l'autorisation du juge, sur requête, ou l'assistance des pompiers afin de ne pas engager sa responsabilité.

536. La protection contre l'infraction au règlement sanitaire. - Les règlements sanitaires des villes et des départements encadrent assez précisément des aspects de la vie en collectivité, tels que, par exemple, la gestion des déchets. À ce sujet, la responsabilité d'un syndic a pu être retenue pour ne pas avoir fait créer de local poubelles en infraction avec le règlement sanitaire de la ville de Paris.¹⁷⁸⁷ Le fait même de ne pas rechercher activement de solutions, à défaut de pouvoir en créer un, aurait permis de qualifier l'infraction selon le tribunal de police de Paris, approuvé par la Cour de cassation. Également, le fait pour le syndic de ne pas faire cesser les bruits occasionnés par une chaufferie commune qui créait une gêne pour le voisinage, au sens des article 1 à 4 du décret du 5 mai 1988¹⁷⁸⁸, était de nature à engager sa responsabilité pour ne pas avoir préservé la santé de l'homme contre les bruits de voisinage¹⁷⁸⁹.

La présence de plomb dans les canalisations sans que le syndic n'agisse pour en permettre la suppression pourrait permettre également d'engager sa responsabilité pénale sur le fondement de la mise en danger d'autrui¹⁷⁹⁰. Sans doute aussi engagerait sa responsabilité pénale le syndic qui laisserait des eaux usées, autres que domestiques, se déverser dans les

¹⁷⁸⁶ V° en ce sens, pour un négociateur immobilier : CA Paris, 11 juin 2010, RG 09/04526 : *Loyers et copr.* 2010, obs. B. VIAL-PEDROLETTI.

¹⁷⁸⁷ Crim. 21 mai 2005, n° 04-86.864.

¹⁷⁸⁸ Décret n° 88-523 du 5 mai 1988 pris pour l'application de l'article L. 1 du Code de la santé publique et relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinage.

¹⁷⁸⁹ Crim. 13 juin 1991, n° 90-84.245.

¹⁷⁹⁰ V° en ce sens, S. POIROT, « Risque lié au plomb », *Gaz. Pal.* 15 juin 2002, n° 166, p. 40 ; V° également, A. HINFRAY, « La lutte contre le saturnisme. Dispositions législatives et réglementaires », *AJDI* 1999, p. 778.

égouts publics¹⁷⁹¹ ou de ne pas satisfaire à la recherche de l'existence ou de l'état de conservation de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante¹⁷⁹².

537. La protection contre l'habitat indigne, insalubre et dangereux. – Les notions d'habitat indigne, insalubre et dangereux¹⁷⁹³ ne se recoupent pas, bien qu'une certaine porosité existe entre elles et englobent dans leur ensemble les locaux insalubres, où le plomb est accessible, les immeubles menaçant ruine, etc. La loi ENL faisait un lien, à son article 43, entre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées dont le repérage est inclus dans le diagnostic des programmes locaux de l'habitat. On comprend dès lors que le syndic peut jouer un rôle dans ce repérage et cette lutte qui a fait l'objet d'un renforcement constant depuis 2003 par les dispositions de la loi ENL¹⁷⁹⁴ puis par celles de la loi ALUR¹⁷⁹⁵. Le projet de loi ELAN semble également faire de cette lutte un objet prioritaire¹⁷⁹⁶. Ainsi, le syndic qui ne déclarerait pas l'existence d'un logement indécent dont il aurait eu connaissance (par exemple à l'occasion d'une visite d'un lot lors d'un sinistre ou d'un projet de refonte du règlement de copropriété) pourrait voir sa responsabilité engagée. Dans ce cas le syndic aura tout intérêt à écrire au propriétaire concerné par LRAR et l'informer qu'il va prévenir les services administratifs compétents à la fois pour ne pas engager sa responsabilité contre le propriétaire (en le prévenant à l'avance) ni à l'égard des pouvoirs publics (en les prévenant aussi). Un syndic a ainsi pu être condamné, dans le cadre de la relation contractuelle entre un syndicat et un gardien d'immeuble, après constat de l'inspecteur du

¹⁷⁹¹ R. 1337-1 Code de la santé publique.

¹⁷⁹² R. 1337-3-2 Code de la santé publique ; V° sur le sujet, P. MOEHRING, Fr. PALES et M. VAUTHIER, « L'amiante », *Gaz. Pal.* 15 juin 2002, n° 166 ; L. MORDEFROY, « Amiante : bientôt l'an 2000 », *LPA* 26 juill. 1999, n° 147, p. 3.

¹⁷⁹³ V° F.-X. ROUX-DEMARE, « La réponse pénale contre l'habitat dégradé », *AJ Pénal* 2016, 63.

¹⁷⁹⁴ V° J.-Ph. BROUANT, « La loi ENL et la lutte contre l'habitat indigne », *AJDA* 2006, p. 1554.

¹⁷⁹⁵ V° Fr. ZITOUNI, « La loi ALUR et les politiques locales de l'habitat », *AJDA* 2014, p. 1076 et Y. JÉGOUZO, « La loi ALUR du 24 mars 2014 : vue panoramique et tableau impressionniste », *AJDA* 2014, p. 1071.

¹⁷⁹⁶ La lutte contre l'habitat indigne (490 000 logements privés occupés sont considérés comme indignes en France métropolitaine et en outre-mer) devrait faire l'objet d'une attention particulière à l'occasion de l'examen de la loi ELAN ; V° en ce sens, G. VUILLETET, Avis no 846, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la république sur le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 15 mai 2018, p. 59 et s., <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/rapports/r0944.pdf> ; V° également M.-Ch. De MONTECLER, « À la recherche d'un consensus sur le logement », *AJDA* 2017, p. 2436.

travail d'avoir laissé le logement d'une gardienne âgée de 60 ans dans un état d'insalubrité¹⁷⁹⁷. La lutte contre l'habitat indigne, insalubre et dangereux finalise ainsi ses fonctions, et par suite, l'intérêt du syndicat, dans l'intérêt général.

538. La protection contre la mise en danger de la vie d'autrui. –L'article 223-1 du Code pénal définit le délit de mise en danger de la vie d'autrui comme le fait d'exposer directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière « de prudence ou de sécurité » imposée par la loi ou le règlement.

Le risque distingue ici deux hypothèses¹⁷⁹⁸. Le risque physique – la mort ou la blessure – mais également le risque moral résultant de la diffusion ou du commerce d'un message à caractère violent ou pornographique ou de nature à porter gravement atteinte à la dignité humaine. C'est ici le premier risque qui sera le plus susceptible d'être caractérisé à l'encontre du syndic exerçant ses fonctions et un tel délit pourrait être caractérisé dans des situations multiples telles que l'insalubrité de l'immeuble¹⁷⁹⁹, le défaut de mise aux normes d'un équipement tel que l'ascenseur ou les extincteurs provoquant un accident¹⁸⁰⁰, la chute d'un bloc de glace ou de tuiles dont le syndic avait eu la connaissance de la précarité¹⁸⁰¹, le non affichage des consignes en cas d'incendie, etc. Il s'agit là de toutes les conséquences de non préservation du patrimoine. La cause du préjudice est bien ici le défaut d'entretien de l'immeuble objet du syndicat qui justifiera la mise en cause potentielle de la responsabilité du syndic. Et cette infraction concerne sans doute au premier chef les occupants de l'immeuble mais plus largement toute personne qui pourrait s'en approcher.

¹⁷⁹⁷ Crim. 23 avr. 2003, n° 02-82.985 ; V° sur la question, V. CALAIS, « La responsabilité du syndic employeur en matière de santé au travail du personnel d'immeuble », *AJDI* 2013, p. 27.

¹⁷⁹⁸ Sur la notion de risque, v° O. MAURY, « À propos du délit de mise en danger : analyse du contentieux », *Gaz. Pal.*, 23 déc. 2006, n° 357, p. 2 ; J. CHACORNAC, « Le risque comme résultat dans les infractions de mise en danger : les limites de la distinction des infractions matérielles et formelles », *RSC* 2008, p. 849 ; A. CERF, « Le « risque » au sens de l'article 223-1 du code pénal : illustration dans le contexte du droit pénal du travail », *D.* 2000, p. 9.

¹⁷⁹⁹ V° de manière générale : Crim. 10 mai 2000, n° 99-80.784 : *Bull. crim.*, no 183, p. 537 ; *RDI* 2000, p. 619, obs. G. ROUJOU DE BOUBÉE.

¹⁸⁰⁰ V° en général, J.-M. DELPÉRIER, « Le rôle du professionnel dans la mise aux normes de l'immeuble », *Defrénois* 15 juillet 2004, n° 13, p. 938.

¹⁸⁰¹ Le syndic sera déchargé de sa responsabilité en pareil cas si l'intervention ne relève pas de ses pouvoirs et qu'il a bien consulté l'assemblée générale afin de procéder aux interventions nécessaires. V° en ce sens, CA Grenoble, 7 mars 1987 : *RDI* 1987, p. 279 ; CA Paris 22 janv. 1958, *Ann. loyers*, 415, note ALIBERT.

II. La protection des personnes travaillant dans l'immeuble

539. Le syndic peut engager sa responsabilité à l'occasion de la gestion de la relation contractuelle entre le syndicat et ses employés. Les hypothèses sont nombreuses mais parmi elles deux pourraient s'avérer assez fréquentes.

540. La protection contre le travail dissimulé. - Commet sciemment le délit de travail dissimulé¹⁸⁰² le syndic de copropriété qui ne vérifie pas, alors qu'il y est tenu tant par l'article L. 324-9 du Code du travail que par l'article L. 324-14 du même Code, la régularité, au regard de l'article L. 324-10, de la situation de l'entrepreneur dont il utilise les services¹⁸⁰³. Afin de caractériser l'infraction, le Code exige en principe la conscience de celle-ci. Néanmoins la jurisprudence a pu préciser que l'absence de vérification équivalait à la conscience de l'infraction. C'est ainsi qu'un syndic a pu être condamné pour délit de travail dissimulé pour avoir employé pour le compte d'un syndicat une entreprise employant des ouvriers n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration d'embauche¹⁸⁰⁴. Le syndic aura donc tout intérêt, au moment de passer les marchés, de vérifier les éléments utiles et à défaut de les obtenir d'informer le syndicat en assemblée générale de l'impossibilité pour lui de les obtenir et des conséquences que ce défaut peut avoir pour le syndicat. Il devrait alors être valablement libéré de sa responsabilité, contrairement au syndicat qui, s'il décide par la représentation de l'assemblée générale de contracter, assumera les conséquences de l'opération¹⁸⁰⁵. À défaut, les conséquences peuvent être particulièrement graves pour le syndic puisqu'il peut être condamné, outre les sanctions pénales, au paiement des impôts, taxes et cotisations sociales obligatoires ainsi que des pénalités et majorations dues par celui-ci au Trésor ou aux organismes de protection sociale ainsi qu'au paiement des

¹⁸⁰² V° sur la notion, B. PARTOUCHE, « Les mutations du délit de recours au travail dissimulé », *Rev. dr. trav.* 2013, p. 471.

¹⁸⁰³ Crim., 24 mai 2005, n° 04-86.813 : *Bull. crim.* n° 154 ; *RDI* 2005, p. 452, obs. G. ROUJOU DE BOUBÉE ; *Dr. social* 2005, p. 928, obs. Fr. DUQUESNE ; *Les Cahiers Sociaux* 01 sept. 2013, n° 173, page 371, obs. F.-J. PANSIER ; *RTD Com.* 2005, p. 862, obs. B. BOULOC.

¹⁸⁰⁴ *Ibid.*

¹⁸⁰⁵ V° en ce sens, CA Toulouse 6 sept. 2005, 3^e ch., n° 1003 : *AJDI* 2006, p. 284, obs. P. CAPOULADE.

rémunérations, indemnités et charges dues par lui à raison de l'emploi de salariés n'ayant pas fait l'objet de l'une des formalités prévues aux articles L. 143-3 et L. 320.

D'autres manifestations, peut-être plus étonnantes, pourraient également donner lieu au prononcé de pareille sanction. Cela pourrait être le cas si le syndic omet de remettre le bulletin de paie¹⁸⁰⁶, dont, là encore, l'élément intentionnel est caractérisé par la seule constatation de la violation en connaissance de cause de la disposition légale. Il sera délicat pour le syndic, administrateur de biens professionnels, amené à gérer les relations du syndicat avec ses salariés, d'invoquer l'absence de connaissance de cause, sauf à prouver qu'il est incompetent...

541. L'absence d'établissement du document permettant d'évaluer les risques.

– Selon l'article R. 4741-1 du Code du travail le fait, pour l'employeur ou son représentant, de ne pas transcrire ou de ne pas mettre à jour les résultats de l'évaluation des risques et des expositions à des facteurs de risques¹⁸⁰⁷, est puni de l'amende prévue pour les contraventions de cinquième classe. Cette sanction suppose donc d'une part que le syndic procède à l'évaluation des risques auxquels sont susceptibles d'être confrontés les employés du syndicat mais qu'en outre il établisse le document les recensant. À défaut, sa responsabilité pénale pourra être engagée de même qu'en cas de non transmission des documents ou affichages obligatoires et sera susceptible le cas échéant d'être puni d'une amende pour les contraventions de la quatrième classe, selon l'article R. 4741-3 du Code du travail.

542. L'illustration d'une limite à la protection des travailleurs : le faux –

L'article 441-1 définit le délit de faux qui est constitué par toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit. L'intention se déduit de l'accomplissement de l'élément matériel lorsqu'il s'agit par exemple d'un faux en écriture. Le faux intellectuel nécessite en revanche la preuve de la conscience

¹⁸⁰⁶ Crim., 17 juin 2008, n° 07-87.518 : *Bull. crim.* n° 155 ; *D. act.*, 3 sept. 2008, S. MAILLARD ; *RTD com.* 2009, p. 474.

¹⁸⁰⁷ V° sur la question de la prévention : F. PETIT, « Les nouveaux contours de l'obligation de sécurité à la lumière des outils de prévention de la pénibilité », *Dr. social*, 2013, p. 42.

de son auteur de la fausseté¹⁸⁰⁸. Il s'agit dans les deux cas d'une infraction portant atteinte à la confiance publique.

Un syndic a ainsi pu être condamné pour faux après avoir passé des écritures comptables inexactes afin de faire apparaître un solde débiteur moins important que le débit réel¹⁸⁰⁹. Le délit semble pouvoir également être retenu sans que l'intention de nuire ne soit caractérisée. En ce sens la Cour de cassation a rendu sur le sujet un intéressant arrêt¹⁸¹⁰. En l'espèce un syndic ne pouvant produire à la demande d'un salarié du syndicat l'original de son contrat en a établi une copie, selon le modèle original et l'a faite signer par le salarié après avoir lui-même apposé sa signature. Ce document a été produit devant la juridiction prudhommale et le syndicat a assigné et obtenu la condamnation de l'ancien syndic pour faux sur le fondement de l'article 441-1 du Code pénal. Le syndic eut été prudent de produire une reproduction et de la certifier conforme à l'originale car ce qui caractérisa en l'espèce le délit n'était pas la reproduction elle-même, mais le fait d'avoir fait passer celle-ci pour l'original. Ainsi, même en l'absence d'altération des mentions, le faux peut être caractérisé, comme le remarque un auteur¹⁸¹¹, par « une déformation du faux, qui devient un instrument de police du droit de la preuve et non de protection de la vérité ». L'altération était caractérisée par celle de la qualité du document qui n'était pas l'original mais une copie conforme. Or, l'article 441-1 du Code pénal vise non seulement « la vérité », qui n'était pas altérée ici mais encore le fait « d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques ». C'est pourquoi le syndic a été condamné malgré l'absence d'intention de nuire¹⁸¹². L'extensivité de la notion de faux semble toutefois susceptible de

¹⁸⁰⁸ Pour une étude d'ensemble sur l'incrimination de faux, V° V. MALABAT, Rép. pénal, Dalloz, V° Faux.

¹⁸⁰⁹ Crim. 11 janv. 1996, n° 93-84.554.

¹⁸¹⁰ Crim. 03 juin 2004, n° 03-81.704 : *Bull. crim.* n° 149 ; *D.* 2004, p. 2752, obs. B. de LAMY ; *RTD Com.* 2004, p. 826, obs. B. BOULOC ; *RTD Civ.* 2005, p. 784, obs. J. MESTRE et B. FAGES.

¹⁸¹¹ *D.* 2004, p. 2752, obs. B. de LAMY.

¹⁸¹² Sur un exemple d'une autre nature où un syndic a agi sur demande du mandat et a enfreint les dispositions de l'article, depuis abrogé, 429-3 du Code pénal par l'organisation frauduleuse de la réception par des tiers de programmes télédiffusés : Crim. 19 août 1992, n° 91-83.096 : *Bull. crim.*, n° 227 : *RSC* 1993, p. 565, obs ; J. FRANCILLON.

critique compte tenu du principe de précision que doit recouvrir la loi pénale¹⁸¹³ et alors même que la sanction de ce délit peut-être à titre principal l'interdiction d'exercice¹⁸¹⁴.

543. Conclusion du chapitre. - L'activité du syndic peut donner lieu à un contrôle par le juge pénal. Ce contrôle pourra porter soit sur l'exercice des fonctions relatif à l'immeuble, par la protection de l'immeuble en tant que patrimoine ou par la protection des personnes en lien avec l'immeuble et par la constatation de la commission d'infractions pénales « générales ». Le juge pénal pourra enfin contrôler le respect des règlements de police et du droit de travail ainsi que de la réglementation professionnelle complétant le vaste dispositif de contrôle, tant dans l'intérêt des membres du syndicat que de l'intérêt général auquel le syndicat et son représentant sont assujettis.

544. Conclusion du titre. – Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge civil peut faire l'objet d'une distinction selon que le contrôle porte sur les actes juridiques pris par le syndic ou sur la recherche de la responsabilité du syndic. Dans le premier cas la réforme du droit des obligations permettra de mieux appréhender la nature des fonctions par la distinction désormais possible entre le contrôle du défaut ou de l'excès de pouvoir et du détournement de pouvoir. Les solutions nouvelles présentent toutefois quelques difficultés selon les sanctions proposées, entre inopposabilité et nullité, et devrait faire l'objet d'un aménagement afin de nettement distinguer lorsque le représenté est ou non engagé valablement. Dans le second cas, la responsabilité du syndic peut être engagée sans distinction par les tiers et le syndicat. À l'égard du syndicat la jurisprudence contrôle l'exercice selon la nature contractuelle de la relation qui le lie au syndic et sur ce fondement il est envisageable d'instituer une action *ut singuli* afin de mieux protéger le groupement contre les agissements fautifs de son représentant. À l'égard des tiers, l'application de la faute séparable qui a été envisagée ne reçoit aucune justification et aucune raison ne justifie sa transposition en faveur du syndic. Plus largement cette jurisprudence devrait disparaître

¹⁸¹³ Un auteur relève à ce propos que « sa matérialité ne respecte pas la rigueur escomptée » et qu'ainsi « il n'est pas certain que l'infraction de faux en écriture, par exemple, résisterait au contrôle des juges de la rue Montpensier », Ch. DUBOIS, *précit.*, p. 85, n° 99.

¹⁸¹⁴ Crim. 20 mai 2001, n° 00-87.586 : Un syndic avait été condamné pour faux et usage de faux « à titre de peine principale, à l'interdiction pendant une durée de cinq ans de se livrer, sous quelque forme et selon quelque modalité que ce soit, à toute activité professionnelle de syndic de copropriété ».

pour le rétablissement du strict contrôle du mandataire qui engage sa responsabilité civile tant à l'égard du représenté que des tiers. Il est toutefois souhaitable que la jurisprudence *Myr'ho* soit abandonnée afin de rétablir un contrôle strictement différencié selon les intérêts en présence. Le rétablissement de cette position antérieure suppose la non adoption des propositions de l'avant-projet de réforme du droit de la responsabilité qui ajouterait de la confusion entre les actions et plus généralement entre les tiers et les parties au contrat.

Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge pénal permet enfin d'assurer la protection du syndicat et des tiers soit par la protection spécifique du patrimoine du groupement et de la protection des personnes en lien avec l'immeuble. Ce contrôle ne fait aucune difficulté si ce n'est, parfois, l'absence de recherche d'une véritable intention fautive et la caractérisation de l'infraction par le seul constat des agissements.

CONCLUSION DE LA TROISIÈME PARTIE

545. L'étude menée à propos du contrôle de l'exercice des fonctions a permis de vérifier la nature contractuelle de la relation entre le syndic et le syndicat et l'absence d'une telle relation entre le syndic et les copropriétaires.

546. L'étude proposée a également permis de montrer que le contrôle interne de l'activité a connu des développements intéressants au cours des dernières années, notamment par l'exercice des pouvoirs du conseil syndical. Ce contrôle devrait cependant faire l'objet d'un renforcement et surtout de précisions afin de permettre une meilleure articulation des pouvoirs entre ses différents titulaires. Le contrôle externe par l'introduction de mécanismes nouveaux dévolus à des autorités publiques (CNTGI, DGCCRF, CNIL, etc.) devrait permettre la moralisation et la protection tant de l'intérêt collectif des copropriétaires, de leur intérêt personnel et de l'intérêt de certains tiers en vue de protéger l'intérêt général auquel le droit de propriété est finalisé, particulièrement en matière de logement. Néanmoins, là encore, des précisions et un renforcement devraient être envisagés afin de permettre un contrôle plus efficace et surtout plus coordonné.

547. Le contrôle judiciaire, enfin, devrait être aménagé afin de permettre une meilleure protection du syndicat et du syndic dans le respect de la finalité des fonctions de ce dernier, l'étude ayant permis de vérifier la nature des pouvoirs des différents organes et de proposer un régime spécifique de responsabilité et de contrôle des actes pris en contrariété avec la finalité des fonctions. L'étude aura enfin permis de rejeter le régime de la faute séparable des fonctions qui ne trouve aucune justification en droit privé.

CONCLUSION GÉNÉRALE

548. L'étude menée a permis de préciser la nature et le but des fonctions du syndic, d'en définir les modalités d'exercice et de contrôle et, dans un même temps, de formuler des réponses aux problèmes rencontrés. Nous proposons, au titre de conclusion générale, de rendre compte de cette analyse sous la forme de propositions de thèse et de propositions de réformes.

549. Propositions de thèse. –

- 1er.** Le syndicat de copropriétaires est formé et organisé par un acte unilatéral conjonctif contenu par l'état descriptif de division et le règlement de copropriété conclus par les copropriétaires dans leur intérêt commun qui est de conserver l'immeuble et d'administrer les parties communes afin de jouir de leur propriété divise. Par cet acte les copropriétaires acceptent la limitation imposée à leur droit de propriété dans le but de poursuivre leur intérêt commun et affectent les parties communes à sa réalisation. La limitation à leurs droits, et leur protection corrélative, est assurée par la notion de destination de l'immeuble.
- 2e.** Le lot de copropriété n'a pas une nature unitaire puisqu'il est composé de propriétés de natures distinctes (propriété divise affectée à la satisfaction de l'intérêt individuel et propriété indivise affectée à la satisfaction d'un intérêt collectif) qui commandent chacune un régime différent (droit subjectif et pouvoirs de représentation du groupement). Le lot de copropriété n'est que l'expression du lien entre ces biens. C'est un bien unique, mais non unitaire, qui peut être défini comme une universalité de fait.
- 3e.** La personnalité juridique accordée au syndicat est fondée par l'affectation d'un patrimoine à la réalisation de l'intérêt commun de ses membres. Elle n'est ni une fiction, ni une réalité, ni une institution. C'est une technique d'imputation des droits et d'opposabilité permettant la poursuite efficace de l'intérêt légitime des membres du groupement. Afin de le réaliser, la partie unique qui compose le syndicat reçoit, par effet des actes et de la loi, des

pouvoirs de représentation qui sont délégués à chacun des membres et organes du groupement.

- 4e.** La loi finalise le droit de propriété à la prise en compte d'intérêts distincts de celui des membres du groupement. Cette finalité sociale protège tant l'intérêt individuel du propriétaire que l'intérêt des tiers. Les pouvoirs du syndicat portant sur la propriété des membres du groupement traduisent naturellement cette finalité sans qu'il ne soit possible de la confondre avec celle du groupement lui-même.
- 5e.** Le syndic est le représentant légal du syndicat de copropriétaires, entendu comme étant la partie unique mais plurale des membres du groupement. Cette qualification n'est pas incompatible avec la qualification de mandataire malgré l'encadrement impératif de la relation.
- 6e.** Le syndic est lié au syndicat de copropriétaires par un contrat de mandat au titre duquel il administre et représente le groupement tant à l'égard des copropriétaires pris individuellement (rapport interne) que des tiers (rapport externe). Il agit, comme tous les autres titulaires de pouvoirs, conformément à l'intérêt et à l'objet du groupement.
 - a. *Corollaire 1 à la finalité des pouvoirs.* Le syndic provisoire désigné par celui qui divise ou construit l'immeuble ne devrait jamais avoir de liens directs ou indirects avec lui pour garantir les intérêts du syndicat.
 - b. *Corollaire 2 à la finalité des pouvoirs.* Le syndic de l'immeuble ne devrait jamais avoir de liens directs ou indirects avec celui qui a divisé ou construit l'immeuble pour la durée des garanties acquises au syndicat par cette opération.
- 7e.** La qualification contractuelle permet d'identifier et de classer les fonctions du syndic en pouvoirs propres qu'il exerce librement (délégation légale et conventionnelle), en pouvoirs propres qu'il exerce sur autorisation ou après consultation des autres titulaires de pouvoirs (autorisation conventionnelle), en pouvoirs spécialement délégués (délégation conventionnelle), en obligations résultant de contrats accessoires au mandat, supports de l'exercice des pouvoirs par leurs titulaires, et en devoirs.

- a. *Corollaire.* L'étendue, la finalité des fonctions du syndic et les compétences nécessaires à leur exercice paraissent incompatibles avec l'exercice non professionnel des fonctions et, pourrait-on dire, amateur. En cas de maintien de la possibilité de désigner un bénévole l'exigence d'une condition de capacité et une obligation de formation continue, de garantie et d'assurance responsabilité sont indispensables.
- 8e.** Les pouvoirs propres du syndic pourraient opportunément faire l'objet d'un renforcement afin de surmonter les difficultés ponctuelles de fonctionnement du syndicat de copropriétaires et de mieux exprimer l'intérêt collectif des membres tout en assurant le respect de la finalité sociale de leur droit de propriété.
 - a. *Corollaire 1 au renforcement des pouvoirs.* L'augmentation du niveau de qualification initial et de la formation continue est nécessaire.
 - b. *Corollaire 2 au renforcement des pouvoirs.* La capacité civile du syndic doit être définie.
- 9e.** Le contrôle interne de l'exercice des fonctions permet de garantir l'intérêt collectif des membres du groupement. Il est nécessaire au bon fonctionnement du syndicat mais nécessite l'instauration d'un régime supplétif de l'organisation du conseil syndical afin de permettre une réelle surveillance et une assistance efficace du syndic.
- 10e.** Le contrôle externe de l'exercice des fonctions permet de garantir l'intérêt social du droit de propriété et l'intérêt collectif du groupement mais doit faire l'objet de précisions, notamment par le renforcement des attributions du CNTGI.
 - a. *Corollaire 1.* L'activité de garant financier devrait être séparée de l'activité d'assureur du syndic garanti et des syndicats qu'il représente afin d'éviter les conflits d'intérêts. La prise de garantie par le syndicat et non plus par le syndic pourrait permettre d'éviter tout conflit d'intérêt.

- b. *Corollaire 2.* La commission relative à la copropriété jouait un rôle essentiel afin d'améliorer et de mieux organiser le droit de la copropriété. Sa refondation est nécessaire pour la prévention des risques qu'elle permettait à travers ses recommandations.

11e. Le contrôle judiciaire de l'exercice des fonctions par le juge civil peut-être différencié selon que la responsabilité du syndic est recherchée par le syndicat ou par les tiers :

- a. La distinction du contrôle des actes pris par défaut de pouvoir ou par détournement de pouvoir, selon la définition proposée par le nouveau droit des obligations, permet de mieux distinguer la finalité des fonctions assignées par la loi et les actes du syndicat. Le régime adopté présente toutefois des incohérences relatives à la sanction de l'acte pris par défaut ou excès de pouvoir. L'inexistence, ou du moins la nullité, de l'acte pris par défaut ou excès de pouvoir semble mieux adapté que l'inopposabilité.
- b. La faute séparable des fonctions telle que conçue et appliquée par la Cour de cassation au dirigeant social ne reçoit aucune justification théorique en droit privé et n'a pas à être transposée au syndic, ni appliquée au dirigeant social.
- c. La distinction de la responsabilité délictuelle de la réparation de l'inexécution ou de l'exécution fautive du contrat permet d'établir un contrôle différencié et justifié de la responsabilité du syndic à l'égard du syndicat et des tiers, prenant en compte la nature de la représentation. Cette distinction suppose le rejet de la jurisprudence *bootshop* et la non adoption de la proposition de l'avant-projet de réforme du droit de la responsabilité. Le syndic serait ainsi responsable de toute faute à l'égard du syndicat et seulement des fautes délictuelles résultant d'infractions à des normes légales et comportementales générales à l'égard des tiers mais non aux normes spéciales encadrant le statut et l'activité de syndic qui protège l'intérêt exclusif des membres du groupement.

- d. Le pouvoir d'exercer une action syndicale *ut singuli* pourrait être dévolu aux copropriétaires afin d'assurer une meilleure protection du groupement contre les agissements fautifs du syndic.
- 12e.** Le contrôle judiciaire de l'exercice des fonctions par le juge pénal devrait être limité à la démonstration d'une véritable intention et non du simple constat d'une situation, réminiscence de l'infraction matérielle.

550. Transcription des propositions de thèses en proposition de réformes. –
(pour faciliter la lecture, les parties modifiées ou ajoutées sont mises en italique).

550.1 Proposition de réforme d'articles de la loi de 1965. -

550.1.1 Proposition de réforme de l'article 14-1 par l'ajout du I de l'article 14-2 afin de dédier ce dernier article au fonds de travaux et de réunir les dispositions relatives au budget prévisionnel au sein de l'article 14-1. -

« Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat de copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. »

550.1.2. Proposition de réforme de l'article 14-2, II, 2°, al. 5, afin de clarifier la mise en œuvre de l'obligation de constitution du fonds de travaux. -

« Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. *Il est appelé selon la quote-part de parties communes générales.*

A défaut d'accord par l'assemblée générale sur le montant, le syndic est autorisé à procéder à un appel de cotisation pour un montant de 5% du budget prévisionnel.

Pour les cotisations au fonds de travaux, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible.

(...)

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale. *À défaut de décision unanime il doit être constaté la constitution du fonds et le syndic doit y procéder d'office. »*

550.1.3. Proposition de réforme de l'article 15 afin de clarifier la répartition des pouvoirs relatifs à l'action en justice, partagés entre le syndicat de copropriétaires et ses membres. –

« Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble et pour toute action visant à défendre l'intérêt collectif de ses membres, actions auxquelles les copropriétaires pourront se joindre pour défendre leurs intérêts personnels.

En cas d'inaction caractérisée du syndicat, tout copropriétaire peut agir en justice en vue de sauvegarder les droits afférents à l'immeuble dans un intérêt collectif. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par le syndicat, à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués.

Tout copropriétaire peut exercer librement les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic, afin de défendre son intérêt exclusivement personnel, sauf exception prévue par les articles de la présente loi ».

550.1.4. Proposition de réforme de l'article 17 al. 2 afin d'interdire l'accès à la fonction de syndic aux personnes ayant un lien avec ceux qui ont mis en copropriété l'immeuble afin de protéger le syndicat contre des conflits d'intérêts potentiels ainsi que pour faciliter la mise en concurrence du syndic provisoire désigné. -

« Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne pourra être maintenu que par décision de l'assemblée générale, *précédée trois mois avant sa réunion par l'information de tous les copropriétaires, notifiée par le syndic provisoire, de la possibilité de mise en concurrence de son contrat.*

Aucune personne entretenant des liens, directs ou indirects, avec la personne physique ou morale ayant construit, rénové ou mis en copropriété l'immeuble ne peut être désignée syndic provisoire. ».

550.1.5. Proposition de réforme des deux derniers alinéas de l'article 17 afin de permettre la convocation par les copropriétaires de l'assemblée en cas de défaut de nomination du syndicat par l'assemblée convoqué à cet effet et d'étendre la faculté de saisir le juge à tout intéressé. La réforme du dernier alinéa a pour but de simplifier les modalités de désignation d'un syndic en cas d'absence de défaut de désignation. -

« À défaut de nomination par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, *l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic dans un délai d'un mois à compter du constat de cette situation. À défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un syndic.*

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, *celui-ci peut être désigné par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cette fin exclusive par tout copropriétaire ou sur requête à la demande de tout intéressé, par le président du tribunal de grande instance statuant par ordonnance. »*

550.1.6. Proposition de réforme de l'article 17-2 afin d'exiger la capacité civile et morale du syndic non professionnel et de lui assurer une formation minimale, si la possibilité d'en désigner est maintenue. -

« Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. *Le copropriétaire doit jouir de sa pleine capacité civile et ne pas avoir fait l'objet d'une condamnation visée aux articles 9 et 10 du 2 janvier 1970 afin de pouvoir être désigné syndic bénévole ou coopératif.*

Tout syndic non professionnel est soumis à la même obligation de formation continue que le syndic professionnel tel que défini à l'article 3 du décret du 18 février 2016 à l'exception de la formation relative à la déontologie. Le coût de la formation est pris en charge par le syndicat de copropriétaires. »

550.1.7. Proposition d'insertion d'un article 17-3 à la loi de 1965 afin de garantir le syndicat contre les risques de détournement des fonds par le syndic bénévole. –

« *Lorsqu'un syndic bénévole est désigné le syndicat souscrit une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés, selon les modalités définies par décret. »*

550.1.8. Proposition d'insertion d'un article 17-4 à la loi de 1965 afin de garantir le syndicat contre les risques liés à l'activité du syndic bénévole. –

« *Lorsqu'un syndic bénévole est désigné, le syndic souscrit une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il encourt en raison de son activité dans les mêmes conditions que pour le syndic professionnel ».*

550.1.9. Proposition de réforme de l’alinéa 2 de l’article 18 I afin de mieux définir la notion d’urgence déterminant certains pouvoirs du syndic. -

« D’administrer l’immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d’urgence de faire procéder de sa propre initiative à l’exécution de *toutes les mesures* nécessaires à sa sauvegarde *et à la sauvegarde des intérêts du syndicat qui seraient gravement compromis* ; ».

550.1.10. Proposition de réforme de l’actuel alinéa 4 de l’article 18 I afin de mieux définir le pouvoir du syndic d’assurer le syndicat contre les risques. -

« - *de souscrire les contrats d’assurance contre les risques de responsabilité civile et les risques de dommages dont le syndicat doit répondre, après consultation du conseil syndical. À défaut de conseil syndical, le syndic est chargé de soumettre au vote de l’assemblée générale, à la majorité de l’article 24, ces contrats.* En cas de refus de l’assemblée générale, *les assurances utiles à la préservation des intérêts du syndicat de copropriétaires peuvent être contractées* par le syndic pour le compte du syndicat, en application de l’article L. 112-1 du Code des assurances. »

550.1.11. Proposition de réforme de l’alinéa 6 de l’art. 18 I afin de supprimer la décote relative à la décision de l’assemblée générale d’externaliser la conservation des archives. -

« - de soumettre au vote de l’assemblée générale, à la majorité de l’article 25, la décision de confier les archives du syndicat de copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic, *ni imputer sa rémunération forfaitaire* ; »

550.1.12. Proposition de réforme de l'article 18 II al. 4 afin de dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé pour le fonds de travaux lorsque celui-ci n'est pas constitué. -

« d'ouvrir, *lorsque le fonds de travaux est constitué*, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ; »

550.1.13. Proposition de réforme de l'article 18 V afin d'élargir la faculté de convocation de l'assemblée en cas de défaillance du syndic, d'uniformiser et simplifier les conséquences de la désignation d'un administrateur provisoire en cas de carence et d'empêchement, et d'interdire au syndic de renoncer au renouvellement de son mandat sans en avoir prévenu préalablement les copropriétaires. -

V. - En cas d'empêchement du syndic *ou de carence*, pour quelque cause que ce soit, *la résolution pour inexécution peut résulter soit, après mise en demeure infructueuse du syndic mentionnant expressément qu'à défaut pour lui de satisfaire à son obligation, le syndicat sera en droit de résoudre son contrat, d'une décision de l'assemblée générale, pouvant être convoquée par tout copropriétaire, appelée à désigner un nouveau syndic à la majorité de l'article 24, aux risques et périls du syndicat, soit d'une décision de justice conformément aux articles 1227 et s. du Code civil.*

La non ouverture des comptes bancaires séparés ou le non respect des prescriptions relatives à leur fonctionnement visés à l'article 18, II, al. 3 et 4, est un cas de carence qui ne peut être invoqué que par les copropriétaires.

Le syndic ne peut bénéficier d'un délai pour s'exécuter lorsque la carence résulte de la méconnaissance des dispositions des articles 18, II, al. 3 et 4, dans les trois mois qui suivent la prise d'effet de son mandat.

Le syndic ne peut renoncer à son mandat *ou à son renouvellement* sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic. »

550.1.14. Adaptation de l'article 18, II, al. 3 et 4, aux propositions précédentes.

– La sanction de la méconnaissance par le syndic de l'obligation d'ouverture des comptes est supprimée.

550.1.15. Proposition de réforme de l'article 18 par l'insertion d'un point VI afin de préciser le contenu de la reddition de compte et souligner la distinction entre la reddition des comptes, la reddition de compte et le *quitus*. -

« VI. - Le syndic rend compte de l'exercice de ses fonctions, conformément à l'article 1993 du Code civil, au moins une fois dans l'année à l'assemblée générale du syndicat appelée à approuver les comptes du syndicat. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité du syndicat au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant a minima le suivi des décisions des précédentes assemblées générales et réunions du conseil syndical, l'indication des travaux réalisés, l'état de trésorerie, les travaux à envisager pour maintenir ou améliorer l'état de l'immeuble. Sont joints à la convocation et participent à la reddition de comptes l'ensemble des rapports de visites effectués par le syndic.

*Cette reddition de compte précède et se distingue de l'approbation des comptes, ainsi que de la demande de *quitus* ».*

550.1.16. Proposition de la création d'un article 18-3 afin de préciser le régime de responsabilité du syndic. -

« Le syndic répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion à l'égard du syndicat de copropriétaires.

Le syndic répond des fautes intentionnelles et de ses équipollents qu'il commet dans sa gestion à l'égard des tiers. »

550.1.17.1 Option 1. Proposition de réforme de la loi de 1965 par la création d'un article 18-4 sur le modèle de l'article 1843-5 du Code civil afin de permettre l'exercice d'une action sociale *ut singuli*. –

« Outre l'action en responsabilité délictuelle en réparation du préjudice subi personnellement, les copropriétaires peuvent intenter l'action syndicale en responsabilité contre le syndic. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par le syndicat, à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués.

Est réputée non écrite toute clause du règlement de copropriété ayant pour effet de subordonner l'exercice de l'action syndicale à l'avis préalable ou à l'autorisation de l'assemblée ou qui comporterait par avance renonciation à l'exercice de cette action ».

550.1.17.2. Option 2. Proposition de réforme de la loi de 1965 par la création d'un article 18-4 sur le modèle de l'article 1843-5 du Code civil mais ouvrant le droit d'exercer l'action sociale *ut singuli* uniquement au président du conseil. « Le président du conseil syndical peut intenter l'action syndicale en responsabilité contre le syndic. Le demandeur est habilité à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par le syndicat, à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués.

Est réputée non écrite toute clause du règlement de copropriété ayant pour effet de subordonner l'exercice de l'action syndicale à l'avis préalable ou à l'autorisation de l'assemblée ou qui comporterait par avance renonciation à l'exercice de cette action ».

550.1.18. Proposition de réforme de l'article 21 al. 2 afin d'exonérer le syndic de la consultation du conseil syndical et de la mise en concurrence en cas d'urgence. -

« En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire *sauf cas d'urgence*. À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, *sauf cas d'urgence*. »

550.1.19. Proposition de la suppression des alinéas suivants, relatifs à la mise en concurrence obligatoire du syndic par le conseil syndical contenu à l'article 21 al. 3 de la loi de 1965. -

« Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. »

550.1.20. Proposition de réforme de l'article 25 afin de simplifier la désignation du syndic de copropriété et éviter la situation où l'assemblée n'aura pu, faute de majorité requise, le désigner. – Suppression de la référence au syndic de copropriété à l'aliéna c qui sera ainsi, par défaut, désigné à la majorité de l'article 24.

550.1.21. Proposition de suppression de l'article 33 afin de ne plus permettre l'étalement du de la dette des copropriétaires pour les travaux d'amélioration sur 10 ans.

550.2 Proposition de réformes d'article du décret de 1967. -

550.2.1. Proposition de réforme de l'article 5 par la création d'un paragraphe I précédant l'actuel rédaction qui deviendrait le II et d'un aliéna supplémentaire au nouveau point II afin de conformer la règle à la pratique des pré-états datés et de faciliter ainsi les rapports entre les différents acteurs en présence lors de la vente d'un lot. -

« En cas de promesse de vente d'un lot, le syndic, avant l'établissement de l'acte, adresse au notaire chargé de le recevoir, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui promet de transférer tout ou partie de ses droits sur le lot, un pré-état daté comportant le certificat de l'article 20 II de la loi de 1965 ainsi que l'ensemble des informations et documents visés par l'article L. 721-2 II du Code de la construction et de l'habitation. »

550.2.2. Proposition d'ajout à l'article 5 d'un aliéna supplémentaire au nouveau point II. -

« Lorsque l'état daté a plus d'un mois de date avant que la mutation ne soit réalisée, le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, l'actualisation des informations qu'il contient. »

550.2.3. Proposition de réforme de l'article 8 al. 1 afin de mieux définir le pouvoir du conseil syndical de contraindre le syndic à convoquer l'assemblée générale :

« La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic, *soit par le président du conseil syndical sur décision du conseil, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires (nota : suppression du possible abaissement du nombre de voix requis par le règlement de copropriété)*. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée ».

550.2.4. Proposition de réforme de l'article 9 al. 2 du décret de 1967. –

« Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins *quatorze* jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. ».

550.2.5. Proposition de réforme de l'article 11 pour mise en conformité avec la proposition de réforme de l'alinéa 1 de l'article 45-1 proposé ci-dessous afin de faciliter le recouvrement des charges et la diminution du contentieux relatif à la répartition des charges. -

Le 5° du II¹⁸¹⁵ deviendrait le 13° du I afin de rendre obligatoire pour validité de la décision le projet de répartition individuelle des charges et ainsi empêcher la contestation de cette répartition lorsque les comptes sont approuvés afin de tarir le contentieux lié à cette opération.

¹⁸¹⁵ « En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire »

550.2.6. Proposition de réforme de l'article 14 par l'insertion d'un aliéna, après l'al. 1, afin de préciser les modalités de tenue de la feuille de présence lors de l'assemblée générale et par l'ajout d'un aliéna 3 (avant l'actuel alinéa 2) afin de mieux encadrer la pratique de la délégation de pouvoir et de transposer la jurisprudence fixée sur la question. -

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) et de l'article 24 (quatrième alinéa) de la loi du 10 juillet 1965.f

Avant émargement de la feuille de présence, les pouvoirs adressés en blanc au syndic pourront être distribués par lui de manière équitable entre les copropriétaires présents qui acceptent d'en recevoir.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et suivants du Code civil. »

550.2.7 Proposition de la création d'un article 23 afin de définir un mode de fonctionnement supplétif au conseil syndical. -

« À défaut de stipulation dans le règlement de copropriété, ou de règles fixées par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de l'article 24, le conseil syndical s'organise et fonctionne selon les conditions définies ci-dessous :

- Chaque membre du conseil syndical dispose d'une voix. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.
- Le conseil syndical prend ses décisions et rend ses avis à la majorité simple des membres présents et représentés lors des réunions convoquées à cet effet sans qu'un ordre du jour n'ait à être fixé préalablement ;
- Le président du conseil syndical est élu lors de la première réunion du conseil ;

- *Le conseil syndical est valablement convoqué selon les modalités de l'article 64 du présent décret par son président ou par le syndic de copropriété ;*
- *Le conseil syndical peut se réunir dans l'immeuble en copropriété ou dans les locaux du syndic. Il peut également se réunir par vidéo-conférence et chaque membre peut voter par correspondance électronique ;*
- *Le syndic assiste aux réunions du conseil et assure la fonction de secrétaire sauf décision contraire de ses membres ;*
- *Les décisions et avis du conseil syndical sont mis à la disposition de tous les copropriétaires sur l'accès sécurisé en ligne proposé par le syndic. »*

550.2.8. Proposition de réforme de l'article 28 al. 2 pour mise en conformité avec la proposition de réécriture de l'article 17 al. 2 de la loi de 1965. -

« En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du Code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du Code civil, *aucune personne physique ou morale ayant participé directement ou indirectement à la construction ou à la division de l'immeuble ne pourra être désignée syndic.* »

550.2.9. Proposition de réforme de l'al. 1 de l'article 45-1 afin de faciliter le recouvrement des charges et éviter les contentieux relatifs à la répartition des charges.

-

« Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. *L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale constitue une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires. Seule une répartition non conforme aux tantièmes prévus au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division pourra faire l'objet d'une contestation en cas d'approbation des comptes par l'assemblée générale.* »

550.2.10. Proposition de réforme de l’alinéa 1 de l’article 46 du décret de 1967 pour mise en cohérence avec la proposition de réforme de l’article 17. –

« À défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête de *tout intéressé*. »

550.2.11. Adaptation des alinéas 1 et 2 de l’article 49 à la proposition de réforme de l’article 18, V. -

« Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du présent décret, dans les cas d'empêchement ou de carence du syndic visés au V de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un *syndic*. *En cas de carence résultant du défaut d'ouverture des comptes bancaires séparés, le syndic en fonction peut être assigné par tout copropriétaire seulement.*

L'ordonnance fixe la durée de la mission du syndic définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le présent décret. ».

550.2.12. Proposition de réforme de l’article 55 afin d’élargir le pouvoir du syndic d’agir en justice et d’ainsi simplifier la mise en œuvre des procédures judiciaire au bénéfice du syndicat de copropriétaires. -

« *Le syndic peut intenter toute action en justice au nom du syndicat de copropriétaires.*
Il rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites. »

550.2.13. Proposition de réforme de l’article 64-3 afin de mieux encadrer la notification par voie électronique par la suppression de la notification de la lettre électronique imprimée sur papier. -

« Les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1127-5 du Code

civil. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 et aux articles 4 et 5 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat. »

550.3 Proposition de réformes d'articles de la loi HOGUET. -

550.3.1. Proposition de réforme par l'ajout d'un article 9-1 afin d'imposer l'exigence de la capacité civile afin d'exercer l'activité de syndic :

« Nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1er s'il fait l'objet d'une mesure d'incapacité civile telle que définie au titre X et XI du Code civil. La survenance d'une telle mesure en cours d'activité constitue un cas d'empêchement. »

550.3.2. Proposition de réforme de l'article 13-1 par l'insertion d'un 5° afin d'accroître la capacité du CNTGI à formuler des avis :

« 5° Les règles relatives aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1^{er} ; »

550.3.3. Proposition de réforme de l'article 13-1 par l'ajout d'un aliéna après l'actuel 7^{ème} al. afin de transférer le pouvoir de la DGCCRF au CNTGI en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et de financement du terrorisme. -

« Le conseil contrôle et le cas échéant sanctionne le non-respect des obligations prévues aux chapitres Ier et II du titre VI du Code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement des activités terroristes et les loteries, jeux et paris prohibés. »

550.3.4. Proposition de réforme de l'article 13-2, I, 2° afin de permettre une réelle représentativité des professionnels au sein du CNTGI :

« 2° Sept personnes exerçant les activités mentionnées à l'article 1er, *sont élues par les titulaires de la carte professionnelle mentionnés à l'article 3 selon les modalités déterminées sur avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières par décret en Conseil d'État ;* »

550.3.5. Proposition de réforme de l'article 13-4-1 par la modification du dernier alinéa du I afin de permettre le prononcé par le CNTGI d'une obligation de formation et de contrôle en cas d'interdiction définitive avec sursis. -

« L'avertissement, le blâme, l'interdiction temporaire *et l'interdiction définitive avec sursis* peuvent être accompagnés, pendant un délai d'un an, de mesures de contrôle et de formation soumettant la personne sanctionnée à des obligations particulières, fixées dans la décision de la formation restreinte. Le coût de ces mesures est supporté par la personne sanctionnée, qui ne peut le mettre à la charge de son mandant. »

550.3.6. Proposition de réforme de l'article 13-4-1 par l'ajout d'un IV afin de protéger les syndicats des conséquences de la suspension provisoire ou de l'interdiction temporaire du syndic en permettant au CNTGI de saisir le juge en vue de faire désigner un administrateur provisoire conformément à l'article 18 de la loi de 1965. -

« IV. - *Lorsqu'une suspension provisoire, une interdiction temporaire ou définitive est prononcée, le Président du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière saisit le tribunal de grande instance afin de faire désigner un administrateur provisoire qui remplace dans ses fonctions le titulaire de la carte interdit.*
L'administrateur perçoit à son profit les émoluments et autres rémunérations relatifs aux actes qu'il a accomplis. Il paie, à concurrence des produits du titulaire de la carte interdit les charges afférentes au fonctionnement de l'entreprise. ».

550.3.7. Proposition de réforme du 3° de l'article 13-5 afin de restreindre la faculté de saisine du CNTGI par les associations de défense à la seule représentation des consommateurs (donc en excluant des demandes visant à défendre les syndicats de copropriétaires qui ne sont pas des consommateurs). -

« Les associations de défense des consommateurs agréées en application de l'article L. 811-1 du Code de la consommation ou ayant au moins cinq ans d'existence *pour la défense des intérêts des consommateurs* ; »

550.3.8. Proposition de réforme de l'article 13-5 par l'ajout d'un 7, 8 et 9° afin de permettre au teneur du registre des copropriétaires, la DGCCRF et au CNC de saisir le président du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en vue d'une procédure disciplinaire. -

« 7° *le teneur du registre* ;

8° *La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes* ;

9° *Le Conseil national de la consommation.* »

550.3.9. Proposition de réforme de l'article 13-5-1 par l'ajout d'une précision à l'al. 1 afin de permettre au président du CNTGI de décider de l'opportunité de l'ouverture des enquêtes. -

« Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières dispose d'un service chargé de procéder aux enquêtes préalables à l'ouverture des procédures disciplinaires. Ce service est dirigé par le président du conseil et composé d'enquêteurs habilités par ce dernier. *Il en décide la mission lorsque les éléments contenus dans la saisine le justifient.* »

550.3.10. Proposition de réforme de l'article 17 pour mise en harmonie avec les peines prévues aux articles L. 213-1 et 216-3 du Code de la consommation. -

« Est puni d'un emprisonnement de deux ans au plus et de 300 000 euros d'amende le fait de mettre obstacle à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle en refusant de leur communiquer les documents réclamés, notamment les documents bancaires ou comptables ainsi que les mandats écrits. »

550.4. Proposition de réformes d'articles du décret de 1972. -

550.4.1. Proposition de réforme de l'article 11 afin d'assurer un meilleur niveau de formation initial à la profession. -

« Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er les personnes qui produisent :

Un diplôme délivré par l'Etat ou au nom de l'Etat, d'un niveau égal ou supérieur à cinq années d'études supérieures après le baccalauréat et sanctionnant des études de droit civil, comptabilité et construction ou gestion immobilière ;

Un certificat d'aptitude professionnelle délivré par le Conseil national de la Transaction sanctionnant une expérience professionnelle d'au moins 12 mois selon les modalités définies par décret. »

550.4.2. Proposition de réforme par la suppression de l'article 14 et la réforme de l'article 12 afin de renforcer la capacité professionnelle dérogatoire requise. -

« Sont regardées comme justifiant de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle prévue à l'article 1er les personnes qui *remplissent cumulativement les conditions suivantes :*

1° Être titulaire soit d'un baccalauréat, soit d'un diplôme ou d'un titre inscrit au répertoire national des certifications professionnelles d'un niveau équivalent (niveau IV) et sanctionnant des études juridiques, économiques ou commerciales ;

2° Avoir occupé pendant au moins huit ans un emploi subordonné se rattachant à une activité mentionnée à l'article 1er de la loi du 2 janvier 1970 susvisée et correspondant à la mention demandée ;

3° Avoir suivi la formation complémentaire organisée ou agréée par le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière ;

4° Avoir réussi un test d'aptitude organisé ou agréé par le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière. »

550.4.3. Proposition de réforme par l'insertion d'un article 20 afin de garantir l'indépendance des organismes de garantie financière vis-à-vis des syndicats pour une meilleure protection des syndicats. -

« Le titulaire de la carte professionnelle ne peut solliciter une garantie financière auprès d'un organisme ayant un lien de droit, ou de fait, direct ou indirect, avec lui, ou avec son syndicat professionnel, sa compagnie d'assurance responsabilité civile ou son établissement de crédit.

Le titulaire de la carte s'interdit d'engager toute relation contractuelle pour le compte de ses clients avec l'organisme assurant sa garantie financière sans autorisation préalable de l'assemblée générale. »

550.5. Propositions de réforme du décret du 10 mai 2017 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. -

550.5.1. Proposition de réforme de l'article 16 par l'ajout d'un al. 5. afin de préciser le sort de la saisine non conforme aux conditions posés à l'article 16. -

« La saisine incomplète ou erronée sera rejetée. ».

550.5.2. Proposition de réforme de l'article 22 afin de permettre aux enquêteurs du CNTGI de constater tout manquement peu important qu'ils aient été visés par la saisine du président du Conseil. -

« L'enquêteur formule dans son rapport un avis motivé sur l'ensemble des faits susceptibles de constituer un manquement ou une négligence grave au sens de l'article 13-4 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée *qu'il aura pu relever, peu important qu'ils aient été visés par la saisine du président du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière.* Lorsque les faits ont été commis par le représentant légal ou statutaire d'une personne morale, il donne son avis sur l'opportunité de le sanctionner personnellement et de sanctionner la personne morale. »

550.5.3. Proposition de réforme de l'article 32 afin d'assurer l'effet suspensif des décisions permettant la protection des syndicats (éviter qu'ils soient dépourvus de syndic) et le préjudice pour le syndic. -

« Le recours de pleine juridiction devant la juridiction administrative contre les décisions prises par la formation restreinte ou celles prises par le bureau sur les poursuites disciplinaires ou la suspension provisoire n'est ouvert qu'à la personne intéressée. *Il suspend l'exécution des décisions.*
La confirmation de la sanction ne peut avoir d'effet que pour l'avenir. »

550.6 Propositions de réforme d'autres textes. -

550.6.1. Proposition de réforme de l'article 6 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 afin d'assurer un contrôle plus simple de l'activité du syndic par le conseil syndical et l'assemblée générale et une transmission facilitée des archives comptables. -

« Les pièces justificatives, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble). Elles

doivent être datées, classées par date et conservées par le syndic pendant dix ans sauf dispositions expresses contraires.

Le syndic doit également numériser l'ensemble des pièces visées au premier aliéna du présent article et en permettre l'accès en ligne sécurisé aux membres du conseil syndical.

En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur, *ainsi que leur version numérique*, le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombent. »

550.6.2. Proposition de réforme de l'article 7.1.5 du contrat-type défini par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 pour mise en cohérence avec la proposition de modification de l'article 18 visant à la suppression de la décote prévue en cas d'externalisation des archives :

« Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes *n'est pas imputée*. »

550.6.3. Proposition de réforme de l'article 9-2 du contrat-type défini par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 pour mise en conformité avec la proposition de réforme de l'article 5 du décret de 1967 ;

L'expression « délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 » est remplacée par « établissement du pré-état daté » et il sera ajouté « actualisation de l'état daté ».

550.6.4. Proposition de réforme de l'article 2 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 afin d'accroître l'exigence de formation continue. -

« La durée de la formation continue est de *vingt-neuf heures par an ou de quatre-vingt sept heures* au cours de trois années consécutives d'exercice. »

550.6.5. Proposition de réforme de l'article 3 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 afin de supprimer la distinction entre formation, colloque et enseignement et d'accroître la durée de la formation relative à la déontologie. -

« Les activités validées au titre de l'obligation de formation continue sont :
1° La participation aux actions de formation mentionnées aux 2°, 6° et 14° de l'article L. 6313-1 du Code du travail. Ces actions peuvent être celles considérées comme prioritaires par la Commission paritaire nationale de l'emploi et de la formation professionnelle de l'immobilier ;

2° L'assistance à des colloques organisés dans les conditions définies à l'article L. 6353-1 du Code du travail ;

3° L'enseignement.

Ces activités ont trait aux domaines juridique, économique, commercial, à la déontologie ainsi qu'aux domaines techniques relatifs à la construction, l'habitation, l'urbanisme, la transition énergétique. Elles ont un lien direct avec l'activité professionnelle exercée. Au cours de trois années consécutives d'exercice, la formation continue inclut au moins *quatre heures* portant sur la déontologie. »

550.6.6. Proposition de réforme de l'article L. 561-36 du CMF par l'ajout d'un 16° au I pour mise en cohérence avec la réforme proposée de l'article 13-1 de la loi HOGUET afin de transférer les pouvoirs de la DGCCRF au CNTGI en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme. -

« 16° *Par le conseil national de la transaction et de la gestion immobilière sur les organismes et les personnes qui lui sont soumis en vertu de l'article 1 de la loi HOGUET.* »

550.6.7. Proposition de promulgation de l'arrêté (abrogé en 2014) du 4 août 1987 portant création d'une commission relative à la copropriété.

550.6.8. Proposition de transposition de l'arrêté du 30 avril 2012 fixant le programme et les modalités de l'examen de contrôle des connaissances en déontologie et réglementation professionnelles prévu à l'article 98-1 du décret n° 91-1197 du 27 novembre 1991 organisant la profession d'avocat, à la profession de syndic afin d'encadrer l'accès à la profession de syndic par dispense de formation initiale sur contrôle du CNTGI.

550.6.9. Proposition de décret pour l'application de la nouvelle formulation de l'article 13-2, I, 2 devant permettre l'élection des représentants professionnels au sein du CNTGI :

« Art. 1. Les professionnels de l'immobilier titulaires de la carte professionnelle visée à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 désignent parmi eux, pour une durée de trois ans, les membres professionnels du conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Sept membres sont choisis, sur candidature motivée, parmi les professionnels ayant exercé la profession pendant plus de cinq ans. Cinq membres sont choisis, sur candidature, parmi les professionnels ayant cessé d'exercer depuis au moins deux ans. Les candidats ne doivent avoir fait l'objet d'aucune sanction du CNTGI pour que leur candidature soit enregistrée.

Art. 2. Les modalités de déclaration de candidatures, de publicité des professions de foi et scrutin sont organisées par son bureau et adoptées à la majorité absolue. Elles sont rendues publiques au moins six mois avant le scrutin.

Art. 3. Les membres du conseil de la transaction et de la gestion immobilières sont immédiatement rééligibles à l'expiration d'un premier mandat.

À l'expiration de deux mandats successifs, les membres sortants, ne sont rééligibles qu'après un délai de deux ans. »

550.6.10. Proposition de réforme de l'article L. 711-1 du CCH afin d'étendre le dispositif de l'immatriculation à tous les syndicats. –

« Afin de faciliter la connaissance des citoyens et des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir la survenance des dysfonctionnements, il est institué un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. *(nota : suppression de la référence aux immeubles à destination partielle ou totale d'habitation)* ».

BIBLIOGRAPHIE

I. Ouvrages généraux, traités et manuels

- ALLAND D. et RIALS S. (ss. la dir.), *Dictionnaire de la culture juridique*, PUF, 2003
- AUBRY Ch. et RAU Ch., *Cours de droit français*, t. IV, 1869
- BÉNABENT A., *Droit des contrats spéciaux civils et commerciaux*, LGDJ, 12^e éd., 2017
- BERGEL J.-L., BRUSCHI M., CIMAMONTI S., *Les biens, Traité de droit civil*, LGDJ, 2^e éd., 2010
- BRÉGI J.-Fr., *Droit romain, les biens et la propriété*, Ellipses, 2009
- BUFFELAN-LANORE Y. et LARRIBAU-TERNEYRE V., *Droit civil*, Sirey, 20^e éd., 2018
- CADIET L. et JEULAND E., *Droit judiciaire privé*, LexisNexis, 10^e éd., 2017
- CARBONNIER J., *Droit civil, 3, Les biens*, PUF, 1973
- CHOLET D., *Assistance et représentation en justice, Répertoire de procédure civile*, Dalloz, 2016
- CORNU G. (ss. la dir.), *Vocabulaire juridique*, Ass. H. Capitant, PUF, Quadrige, 10^e éd., 2015
- COZIAN M., VIANDIER A., DEBOISSY Fl., *Droit des sociétés*, LexisNexis, 27^e éd., 2014
- DECUGIS, *Les étapes du Droit des origines à nos jours*, Librairie du recueil Sirey, 1942
- DESGODETS, *Les lois du bâtiment suivant la Coutume de Paris avec notes de Goupy, architecte expert bourgeois, Paris 1777, Tome I*
- DIDIER Ph., *Droit commercial, Tome 2, L'entreprise en société*, PUF, 2^e éd., 1997
- DROSS W., *Droit civil. Les choses*, LGDJ, 2012
- FABRE-MAGNAN M., *Droit des obligations, 1 et 2*, PUF, 4^e éd., 2016
- FLOUR J., AUBERT J.-L. et SAVAUX E., *Les obligations, Tome 2 : Le fait juridique*, Sirey Université, 14^e éd., 2014
- GIRARD P.-Fr., *Manuel élémentaire de droit romain*, éd. A. ROUSSEAU, 5^e éd., 1911
- GOÛT E. et PANSIER F.-J., *Le petit lexique juridique*, Larcier, coll. Paradigme, 2^e éd. 2018
- GUINCHARD S. (ss. la dir.), *Droit et pratique de la procédure civile*, Dalloz action, 2016
- HALPÉRIN J.-L., *Histoire du droit privé français depuis 1804*, PUF, Quadrige manuels, 2012
- HAURIOU M., *Principes de droit public*, rééd. Dalloz, 2010

- JOURDAIN P., *Les principes de la responsabilité civile*, Dalloz, 2014
- LARROUMET Ch., *Les biens, droits réels principaux*, T. II, *Economica*, 2006
- LE CANNU P., *Droit des sociétés*, LGDJ, Coll. Précis Domat, 2e éd., 2003
- LE CANNU P et DONDERO B., *Droit des sociétés*, LGDJ, Coll. Précis Domat, 6e éd., 2014
- LÉVY J.-Ph., et CASTALDO A., *Histoire du droit civil*, Dalloz, 2^e éd. 2010
- LIENHARD A., *Procédures collectives*, Delmas, 7^e éd., 2016
- LITTRÉ E., *Dictionnaire de la langue française*, éd. J-J. PAUVERT, 1958
- MALAURIE Ph., AYNÈS L. et GAUTIER P.-Y., *Les biens*, LGDJ, coll. Droit civil, 9^e éd., 2018
- MALINVAUD Ph., JESTAZ Ph., JOURDAIN P., TOURNAFOND O., *Droit de la promotion immobilière*, Dalloz, 9^e éd., 2015
- MAINGUY D., *Contrats spéciaux*, Dalloz, 10^e éd., 2016
- MOURLON F., *Répétitions écrites sur le Code civil*, éd. Garnier frères, 10^e éd., 1896
- OURLIAC P. et DE MALAFOSSE J., *Histoire du droit privé*, T.1 et 2, PUF, 2^e éd. 1969 et 1971.
- PATAULT A.-M., *Introduction historique au droit des biens*, PUF, 1989
- PLANIOL M., *Traité élémentaire de droit civil*, Pichon, 1900
- POTHIER R.-J., *Traité des obligations, selon les règles tant du for de la conscience que du for extérieur*, nouvelle éd., Paris et al., 1770, t. 1
- PUIGELIER C., *Dictionnaire juridique*, Larcier, coll. Paradigme, 2017
- ROBERT J.-H., *Droit pénal général*, PUF, 6^e éd., 2005
- ROLAND H. et BOYER L., *Adages du droit français*, Litec, 4^e éd., 1999
- SIMLER Ph. et DELEBECQUE Ph., *Les sûretés, la publicité foncière*, Dalloz, 7^e éd., 2016
- TERRÉ Fr. et FENOUILLET D., *Les personnes. La famille. Les incapacités*, Dalloz, 8^e éd., 2012
- TERRÉ Fr., LEQUETTE Y., *Les grands arrêts de la jurisprudence civile*, Dalloz, 13e éd., 2015
- TERRÉ Fr., SIMLER Ph., LEQUETTE Y., *Droit civil, Les obligations*, Dalloz, 11^e éd., 2013
- TERRÉ Fr., SIMLER Ph., *Les biens*, 9^e éd., 2014
- TRUCHET D., *Droit administratif*, PUF, 7^e éd., 2017

ZENATI F. et REVET Th, *Les biens*, PUF, 3^e éd., 2008

II. Thèses, ouvrages et documents spéciaux

ALBIGES Ch. et HUGON Ch., *Immeuble et droit privé, approches transversales*, Lamy, 2012

ATIAS Ch. et ROUX J.-M., *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, Edilaix, 6^e éd., 2017

ATIAS Ch.,

- *La copropriété immobilière*, Connaissance du droit Droit Privé, Dalloz, 1995
- *Les procès en copropriété immobilière*, Edilaix, 2009
- *Le dicopropriété*, Edilaix, 2^e éd., 2007
- *Les conséquences de la loi ALUR en copropriété immobilière*, Edilaix, 2014
- *Loi ALUR, ce qui change en pratique*, Ed. Législatives, 2014

AUBERT J.-L., *Droit de la gestion de l'immeuble*, Dalloz action, 2000

AUBY J.-B., PÉRINET-MARQUET H., ROZEN N., *Droit de l'urbanisme et de la construction*, LGDJ, 11^e éd., 2017

BAYARD-JAMMES Fl.,

- *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier*, thèse, LGDJ, 2003
- *La copropriété en questions*, Edilaix, 2014

BÉRENGER F., *Guide des troubles du voisinage*, Edilaix, 3^e éd., 2017

BERGEL J.-L. (ss. la direction de), *Les contentieux immobiliers*, Lextenso, 2010

BERGEL J.-L., *La propriété*, Dalloz, 1994

BERLIOZ P., *La notion de bien*, thèse, LGDJ, 2007

BLOCH C., *La cessation de l'illicite*, thèse, Dalloz, 2008

BOFFA R., *La destination de la chose*, thèse, Defrénois, 2008

BOUJEKA A., *La provision : essai d'une théorie générale en droit français*, thèse, LGDJ, 2001

BOUYEURE J.-R., *Les travaux dans la copropriété*, Sirey, 1989

CABRILLAC R., *L'acte juridique conjonctif*, thèse, LGDJ, 1990

CAPOULADE P., GIRAUDEL C., DROBENKO B. (ss. la dir.), *Copropriété dans la cité*, Le Moniteur, 2000

CAPOULADE P., TOMASIN D. (ss. la dir.), *La copropriété*, Dalloz action, 2018

CARBONNIER J., *Variations sur les petits contrats, Flexible droit. Pour une sociologie du droit sans rigueur*, LGDJ, 9^e éd., 1998

CAZIN G., *Technique et doctrine de la copropriété*, Éd. du centre d'études de la copropriété, 1948

CORDIER D.,

- *Les travaux de la copropriété*, Delmas, 1994
- *Comptabilité de la copropriété*, Delmas, 1992

DAUDRÉ G. et WALLUT P., *Changements d'usage des locaux d'habitation*, LexisNexis, 2016

DEFFAINS B. et FERREY S. (ss la resp.), *Analyse économique du droit et théorie du droit : perspectives méthodologiques*, Université Nancy 2, GIP Mission de recherche Droit et Justice, 2010, <http://www.gip-recherche-justice.fr/wp-content/uploads/2014/07/07-24-RF.pdf>

DELHAY F., *La nature juridique de l'indivision. Contribution à l'étude des rapports de la notion d'indivision avec les notions de société civile et de personnalité morale*, thèse, LGDJ, 1968

DENIS F., *La copropriété des immeubles bâtis*, Librairie du journal des notaires et des avocats, 1967

DUBOIS Ch., *Responsabilité civile et responsabilité pénale*, thèse, LGDJ, 2016

DUCLOS J., *L'opposabilité (Essai d'une théorie générale)*, thèse, LGDJ, 1984

DUGUIT L., *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, 2^e tirage, Rééd. La mémoire du droit, 2008

FERRIER N., *La délégation de pouvoir, technique d'organisation de l'entreprise*, thèse, Litec, 2005,

FORRAY V., *Le consensualisme dans la théorie générale du contrat*, thèse, LGDJ, 2007

FOULON M. et STRICKLER Y., *Les référés en la forme*, Dalloz, 2013

GAILLARD E., *Le pouvoir en droit privé*, thèse, Economica, 1985

GAUDEMET S., *La clause réputée non écrite*, thèse, Economica, 2006

GHESTIN J. (ss. la dir.), *Traité de droit civil, La formation du contrat*, LGDJ, 3^e éd., 1993

GIJSBERS Ch., *Sûretés réelles et droit des biens*, thèse, Economina, 2015

GILSON-MAES A., *Mandat et responsabilité*, thèse, LGDJ, 2016

GIVORD Fr. et GIVERDON Cl., *La copropriété*, Dalloz, 1968

GRARE Ch., *Recherches sur la cohérence de la responsabilité délictuelle. L'influence des fondements de la responsabilité sur la réparation*. thèse, Dalloz, 2005

GUINCHARD S., *Essai d'une théorie générale de l'affectation des biens en droit privé français*, thèse, dact., Lyon, 1974

HERRMANN B., *Les travaux dans les immeubles en copropriété*, Éd. de l'Actualité juridique, 1977

JACQUIER R., *De la division par étages de la propriété des maisons*, thèse, Aix en Provence, 1935

- JOSSERAND L., *De l'esprit des droits et de leur relativité, Théorie dite de l'abus des droits*, Dalloz, rééd., 2006
- JULLIOT Ch.-L., *Traité-formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, Paris, Administration du journal des notaires et des avocats, 1922
- KISCHINEWSKY-BROQUISSE E., *La copropriété des immeubles bâtis*, Litec, 1994
- LAFOND J. et ROUZET G., *Pratique de la vente du lot de copropriété*, LexisNexis, 2016
- LAPORTE Ch., *Guide pratique de la saisie immobilière*, LexisNexis, 3^e éd., 2016
- LEQUETTE S., *Le contrat-coopération, contribution à la théorie générale de l'acte juridique*, thèse, Economica, 2012
- LE TOURNEAU Ph. (ss. la dir.), *Droit de la responsabilité et des contrats*, Dalloz action, 11^e éd., 2018
- LOKIEC P., *Contrat et pouvoir, essai sur les transformations du droit privé des rapports contractuels*, thèse, LGDJ, 2004
- MALINVAUD Ph. (ss. la dir.), *Droit de la construction*, Dalloz action, 4^e éd., 2014
- MANGEMATIN C., *Faute de fonction en droit privé*, thèse, Dalloz, 2014
- MASSON Fl., *La propriété commune*, thèse, Paris I, 2016
- MARTIN DE LA MOUTTE J., *L'acte juridique unilatéral, essai sur sa notion et sa technique en droit civil*, thèse, Sirey, 1951
- MEKKI M., *L'intérêt général et le contrat. Contribution à une étude de la hiérarchie des intérêts en droit privé*. thèse, LGDJ, 2004
- MESSAI-BARHI S., *La responsabilité civile des dirigeants sociaux*, thèse, IRJS, 2009
- MICHOUD L., *La théorie de la personnalité morale et son application en droit français*, tome I et II, LGDJ, 2^e éd., 1924
- OLLARD R., *La protection pénale du patrimoine*, Dalloz, thèse, 2010
- OPPETIT B., *Les rapports des personnes morales et de leurs membres*, thèse, Paris, 1963
- ORDRE DES EXPERTS COMPTABLES, « Analyses sectorielles, Administration de biens et agence immobilière », déc. 2016, <http://www.boutique-experts-comptables.com/Files/87418/AS-Admin-biens-immo-jan2017.pdf>
- PAQUET Y., *Le lot de copropriété, entre complexité et illusion, Analyse de la nature juridique du lot de copropriété*, thèse, Grenoble, 2016
- PASTRÉ-BOYER A.-L., *L'acte juridique collectif*, thèse, PUAM, 2016

PETEL Ph.,

- *Les obligations du mandataire*, Litec, 1988
- *Le contrat de mandat*, Dalloz, 1994

PICAULT G., *Copropriété, connaître et appliquer la réglementation comptable*, Maxima, 2^e éd., 2015

RAFFRAY R., *La transmission universelle du patrimoine des personnes morales*, thèse, Dalloz, 2011

ROCHFELD J., *Les grandes notions du droit privé*, PUF, Thémis droit, 2011

ROUBIER P., *Droits subjectifs et situations juridiques*, Dalloz, 1963

ROUHETTE G., *Contribution à l'étude critique de la notion de contrat*, thèse, Paris, 1965

ROUJOU DE BOUBÉE G., *Essai sur l'acte juridique collectif*, thèse, LGDJ, 1961

ROUX J.-M.,

- *Le conseil syndical*, LexisNexis, 2011
- *Prévenir et redresser les copropriétés en difficulté*, Edilaix, 2016

SABATIÉ C., *Copropriété*, Delmas, 22^e éd., 2015

SALEILLES R., *De la personnalité juridique*, La mémoire du droit, rééd. 2003

TERRÉ Fr. (ss. la dir.),

- *Pour une réforme du droit des contrats*, Dalloz, 2009
- *Pour une réforme du droit de la responsabilité civile*, Dalloz, 2011

THOMAT-RAYNAUD A.-L., *L'unité du patrimoine : essai critique*, thèse, Defrénois, 2007

VALIERGUE J., *Les conflits d'intérêts en droit privé : contribution à la théorie juridique du pouvoir*, Thèse, Bordeaux, 2016

VERDIÉ M.-Cl., *Les pouvoirs du syndic dans l'immeuble en copropriété*, thèse, Toulouse, 1975

VIGNERON G., *Le syndic de copropriété*, LexisNexis, 6^e éd., 2014

WEISMANN M., *Copropriété*, Delmas, 18^e éd., 2004

WICKER G., *Les fictions juridiques, contribution à l'analyse de l'acte juridique*, thèse, LGDJ, 1997

ZAVARO M., *La responsabilité des constructeurs*, LexisNexis, 3^e éd., 2013

III. Articles, chroniques et actes de colloques

ABADIE P., « Le quitus », *RTD Com.* 2017, p. 501

ALBIGES Ch., « L'obligation d'exploiter un bien », *RTD Civ.* 2014, p. 795

ALIBERT B.,

- « Considérations sur le pouvoir d'initiative du syndic », *Ann. loyers*, 1958, 292
- « La gestion : essai de définition juridique », *LPA*, 26 février 1997, n° 25, p. 10

ANAH, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés », synthèse, janv. 2012, https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2012/synthese_rapport.pdf

ANIL HABITAT, Actualité, numéro spécial, février 2017, p. 33

APPERE N., « Entretien », *IRC* nov. 2016, p. 12

ARNAUD, « Le devoir de conseil du syndic de copropriété », *JCP N* 1977, I, 445

ARTZ J.-F., « Les clauses réputées non écrites en droit de la copropriété », in *Liber Aricorum*
J. CALAIS-AULOY, *Dalloz*, 2004

ASFAR C., « La responsabilité délictuelle du mandataire envers les tiers », *D.* 2000, 426

ATIAS C.,

- « Propriété et communauté dans la copropriété des immeubles bâtis », *JCP G* 1980, I, 2971
- « Une réforme dans le droit de la copropriété des immeuble bâtis », *LPA* 30 juin 1986, p. 8
- « Les travaux urgents en copropriété immobilière », *Administrer* oct. 1987, n° 183, p. 3
- « Propriété indivise et usage privatif : terrasses et terrains privés en copropriété immobilière », *JCP N* 1987, I, p. 353
- « L'état descriptif de division de l'immeuble », *Ann. loyers* 1988, 337
- « Services personnels en copropriété immobilière (la revanche du droit commun) », *D.* 1994, p. 170
- « La vérification des mandats de vote en assemblée générale », *D.* 1995, p. 1775
- « La confusion de l'approbation des comptes et du quitus », *IRC* mars 1995 p. 30
- « Le redressement des copropriétés en difficulté », *IRC*, sept. 1995, p. 21
- « L'identification du syndicat », *IRC* 1996, p. 23
- « Embauche et gestion du personnel », *IRC* mars 1996, p. 23
- « Portée du quitus donné à un syndic de copropriété et obligation de conseil de ce dernier », *D.* 1997, p. 330
- « La cession de lots et les charges de copropriété », *IRC*, mai 1997, p. 19
- « L'état descriptif de division de l'immeuble », *Ann. loyers*, 1998, p. 337
- « Le nouveau juge au recouvrement des charges de copropriété : un puissant modèle réduit ? », *D.* 2001, p. 1731
- « La naissance d'une copropriété : qu'est-ce qu'un bâtiment ? », *IRC* févr. 2002, p. 25
- « Erreur à éviter : Les travaux collectifs affectant les locaux privés », *IRC* 2004, p. 20
- « Le changement de nature de l'ordre du jour des assemblées générales de copropriétaires », *Administrer*, oct. 2004, n° 370, p. 47
- « Bouleversement dans le droit de la copropriété immobilière », *Deffrénois*, 15 avr. 2005, p. 567
- « Les changements des positions prétoriennes en copropriété immobilière », *Administrer*, juill. 2005, n° 379, p. 20
- « La juridiction des référés en copropriété immobilière », *Ann. loyers* 2005, p. 74
- « À la rencontre des qualifications réelles et personnelles : les parties communes », *Administrer* nov. 2005, 17
- « Le recouvrement des provisions sur le budget prévisionnel », *Deffrénois* 30 oct. 2005, n° 20, p. 1547
- « Le piège de l'illégalité en copropriété immobilière », *D.* 2007, p. 1893
- « L'opposabilité des décisions majoritaires », *Deffrénois* 30 sept. 2007, p. 1257.

- « L'étrange position procédurale de la personne morale en cas de défaut de pouvoir de son représentant », *D.* 2008, p. 2241
- « La réforme du statut de la copropriété des immeubles bâtis par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 », *AJDI* 2009, p. 284
- « Des dispositions légales dans le règlement de copropriété », *Defrénois* 15 nov. 2010, n° 19, p. 2090
- « Copropriété et division en volumes », *AJDI* 2012, p. 276
- « Le « règlement de copropriété » avant la copropriété », *Defrénois* 30 sept. 2012, n° 18, p. 871
- « La nature du délai de contestation des assemblées générales de copropriétaires », *AJDI* 2012, p. 415
- « Mandataire *ad hoc* et administrateur *ad hoc* du syndicat des copropriétaires », *AJDI* 2012. 652
- « Le sort réservé à l'intérêt individuel du copropriétaire », *Ann loyers* 2012, p. 1034
- « Les copropriétés forcées », *D.* 2012, p. 1018
- « Les appréciations divergentes de la validité de la convocation en assemblée générale », *AJDI* 2013, p. 424

ATIAS C. et ATIAS L., « Les votes sur la désignation du syndic en assemblée générale des copropriétaires », *AJDI* 2015, p. 348

AUBERT J.-L., « Essai de synthèse sur la destination de l'immeuble », Colloque *La destination de l'immeuble en copropriété*, *RDI* 1995, n° 3, p. 469

AUBOUIN A., « La mise à disposition aux copropriétaires des pièces justificatives des charges de copropriété depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 et le décret du 30 décembre 2015 », *Loyers et copr.*, avril 2016, n° 4, étude 4

AUBRU H., « Réflexions sur l'évolution récente de la déontologie en droit des affaires », *D.* 2009, p. 2504

AUZERO G., « L'application de la notion de faute personnelle détachable des fonctions en droit privé », *D. Affaires* 1998, 50

AYNÈS A., « Droit civil : copropriétés en difficulté. Mandat successoral », *BJE* nov. 2012, n° 6, p. 406

BACACHE M., « Relativité de la faute contractuelle et responsabilité des parties à l'égard des tiers », *D.*, 2016, p. 1454

BACOT-REAUME V., « Entretien », *IRC* oct. 2016, p. 10

BAILLON-PASSE C., « Quel avenir pour la copropriété après la loi SRU ? », *LPA* 31 janvier 2001, p. 14

BARNIER-SZTABOWICZ J., « La cession d'une partie commune », *AJDI* 2007, P. 736

BARRIÈRE Fr., « « Ordre public et impérativité », Observations en droit pénal des sociétés anonymes », *Rev. sociétés* 2007, p. 713

BATTISTINI P.,

- « Présentation du code de déontologie des professionnels de l'immobilier », *LPA*, n° 242, 4 déc. 2015
- « Copropriété : mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété », *LPA* 17 mars 2016, n° 55, p. 9
- « Professionnels de l'immobilier : les modalités de la formation continue », *LPA* 6 avril 2016, n° 69, p. 9

- « Les apports de la loi Égalité et citoyenne en matière de réglementation des professionnels de l'immobilier », *LPA* 7 avril 2017, n° 70, p. 6
- « Droit de priorité des occupants handicapés d'une copropriété à la location de places de stationnement », *LPA* 12 juin 2017, n° 116, p. 8.
- « Mise en place du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière », *LPA* 18 juill. 2017, n° 142, p. 7
- « La mauvaise application du contrat type du syndic et des honoraires de syndic de copropriété selon la DGCCRF », *LPA* 3 mars 2018, n° 45, p. 6
- « Présentation du nouvel avant-projet en matière immobilière », *LPA* 18 mai 2018, p. 7

BAUDOUIN P.,

- « La coordination sur les chantiers de bâtiment et de génie civil », *Administrer* déc. 1996, p. 14
- « L'ordre du jour de l'assemblée », *Administrer* nov. 1997, p. 54
- « L'apport de la doctrine », *AJDI* 2006, p. 529
- « Le changement de syndic », *AJDI* 2011, p. 282
- « L'habilitation du syndic pour agir en justice », *Gaz. Pal.* 08 mai 2010, n° 128, p. 39
- « Le compte bancaire ou postal séparé du syndicat des copropriétaires », *Gaz. Pal.* 20 août 2011, n° 232, p. 28
- « Le droit de la liberté religieuse à l'épreuve de la copropriété », *Rev. Habitat*, nov. 2012, p. 26
- « La responsabilité du syndic », *Gaz. Pal.* 01 sept. 2012, n° 245, p. 17
- « Les travaux urgents en copropriété », *Administrer* juin 2013, p. 33

BAYARD-JAMMES Fl., « L'immatriculation des syndicats de copropriétaires », *IRC* nov. 2016, n° 623, p. 43

BEAUSSONIE G., « De l'opération de perquisition effectuée ou débutée dans la partie commune d'un habitat collectif », *Gaz. Pal.* 2014, 11 fév. 2014, n° 42

BECQUÉ-ICKOWICZ S.,

- « Mesures issues de la loi de simplification du droit concernant les avant-contrats et la copropriété », *Defrénois* 30 avr. 2012, p. 410
- « Les ventes immobilières après la loi ALUR », *Defrénois*, 30 mai 2014, n° 10, p. 543
- « Les incidences de la loi ALUR sur les avant-contrats », *Defrénois*, 30 mai 2015, n° 10, p. 544
- « Retour sur les modifications relatives à la protection de l'acquéreur immobilier », *Defrénois*, 30 janv. 2016, n° 02, p. 59

BECQUÉ-ICKOWICZ S. et SAVOURÉ D., « Mesures issues de la loi de simplification du droit concernant les avant-contrats et la copropriété », *Defrénois*, n° 7, p. 410

BEDDELEM C., « Le syndic de copropriété dans la loi Hoguet », *IRC*, oct. 2016, p. 23

BENILSI S.,

- « Portée de l'obligation de mise en concurrence des contractants du syndicat des copropriétaires », *Gaz. Pal.*, 13 fév. 2014, n° 44
- « Moins de copropriétés dégradées ? », *Defrénois*, 30 mai 2015, n° 10, p. 549
- « La saisie immobilière et la copropriété », in C. ALBIGES (ss la direction de) *La saisie immobilière, approches transversales, actes du colloque des 4 et 5 octobre 2013*, Montpellier, Dalloz, 2014

BEN MANSOUR S., « La remise par l'ancien syndic des archives du syndicat : regard critique sur la jurisprudence », *AJDI* 2017, p. 833

BÉRARD P.-Y., « Les fusions à l'épreuve de l'*intuitus personae* », *RTD Com.* 2007, p. 279

BÉRAUD, « Aspects juridiques et techniques de l'éclaircissement et de l'ensevelissement dans le droit immobilier », *Ann. loyers* 1975, p. 159

BÉRENGER F., « L'abus de minorité en copropriété », *Administrer* oct. 2010, p. 36

BERGEL J.-L.,

- « Différence de nature (égale) différence de régime », *RTD Civ.* 1984, p. 255. « L'évolution contemporaine du droit de propriété en France », in *Mélanges BEGUET, Faculté de Droit, Université de Toulon et du Var*, 1985, p. 24
- « Du concept de déontologie à sa consécration juridique », in *Droit et déontologies professionnelles*, Librairie de l'Université d'Aix-en-Provence, 1997, p. 9, spéc. p. 14
- « La copropriété, branche du droit des biens en matière autonome », *IRC* sept. 2013, p. 13
- « Les formes modernes de la copropriété », *IRC* mars 2017, p. 13 et s.

BERLIOZ P.,

- « L'affectation au cœur du patrimoine », *RTD civ.* 2011, p. 635
- « Copropriété : existence de plein droit du syndicat des copropriétaires », *RDC* 01 mars 2016, n° 01, p. 126

BERNARDIN C.,

- « L'administration de la copropriété », *Gaz. Pal.* 1967, 2 doct., 90
- « Pouvoirs du syndic », *Gaz. Pal.* 1967, II, doct., p. 90

BERTREL J.-P., « Liberté contractuelle et sociétés. Essai d'une théorie du « juste milieu » en droit des sociétés », *RTD Com.* 1996, p. 595

BESSION M.-L., « Les professionnels de l'immobilier ont leur propre Code de déontologie », *EDUC* 01 oct. 2015, n° 9

BIGUENET-MAUREL C., « Droit de la copropriété et pratique d'une religion : un mariage difficile », *AJDI* 2005, p. 560

BLANC-TARDY C.,

- « Comptes séparés et placement des fonds : les soupçons », *IRC* juill.-août 2011, p. 39
- « Le syndic et la signature de la feuille de présence », *IRC* sept. 2011, p. 31
- « La force du propriétaire majoritaire », *IRC* sept. 2012, p. 39

BOCCARA B.,

- « La copropriété sans désinformation », *JCP N* 1983, I, 3115
- « Vers une définition des pathologies de fonctionnement de l'immeuble divisé », *LPA*, 06 sept. 2007, n° 179, p. 48

BOFFA J., « La nature juridique du droit de jouissance exclusive sur les parties communes », *LPA* 10 nov. 2010, p. 3

BOILLOT Ch., « L'obligation de ne pas faire : étude à partir du droit des affaires », *RTD Com.* 2010, p. 243

BONNEAU Th., « L'ACP et les pratiques *contra legem* des syndicats de copropriété », *JCP N* 29 avr. 2011, 1141

BOREL J.-P., « Les pathologies de la copropriété à deux lots », *Rev. Loyers* 2017, n°979, p. 317

BORGHETTI J.-S., « Un pas de plus vers la réforme de responsabilité civile : présentation du projet de réforme rendu public le 13 mars 2017 », *D.* 2017, p. 770

BOSVIEUX J., « Les logements en copropriété », *ANIL*, Habitat actualité, 05 mai 2010

BOUDOT M., « Les rapports de l'individuel et du collectif dans la copropriété du Code civil », in colloque du 20 juin 2014 de l'Université de Tours « La copropriété à la croisée de l'entre-soi et de l'individualisme », *AJDI* 2015, p. 247

BOUSSAGEON B., « Apport de la Commission relative à la copropriété à l'évolution du statut et avenir », *AJDI* 2006, p. 533

BOUVET et CABANAC, « Du paiement des charges communes et de la faculté d'abandon », *AJPI* 1955, I, 173

BOUYEURE J.-R.,

- « Les copropriétaires peuvent-ils agir à titre individuel pour obtenir le respect du RCP », *AJPI* 1970, 175
- « Les limites à la spécialisation des charges de copropriété », *AJPI* 1980, p. 464
- « Parties communes particulières et assemblées de copropriétaires », *Administrer* nov. 1980, p. 14
- « La copropriété constitue-t-elle une limite au droit de propriété ? », *Administrer* déc. 1989, p. 29
- « La réduction des voix du copropriétaire majoritaire », *Administrer* mars 1993, p. 13
- « Les conditions de recevabilité de l'action individuelle en rétablissement des parties communes », *Administrer* mars 1994, p. 14
- « L'habilitation du syndic à agir en justice », *Administrer* juin 1994, p. 14
- « La représentation à l'assemblée générale », *Gaz. Pal.* 12-14 sept. 2000, p. 5
- « L'opposabilité des modifications du règlement de copropriété », *Gaz. Pal.* 16 mars 2002, n° 75, p. 2
- « Le fonds de travaux », actes du colloque « Le nouveau visage de la copropriété », *IRC* mai 2017, n° 628, p. 45

BRAYE D., « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, une priorité des politiques de l'habitat » rapport pour l'agence nationale de l'habitat (ANAH), janv. 2012, https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2012/volume_1_Rapport_annexes.pdf

BRESSON R., TULIER-POLGE Fl., MENJUCQ M., « Les copropriétés en difficulté », *RPC* janv. 2017, entretien 1

BROCARD N., « Syndics, êtes-vous « RGPD compatibles ? », *IRC* mai 2018, p. 5

BROUANT J.-Ph.,

- « La loi SRU et l'habitat », *AJDA* 2001, p. 56
- « La loi ENL et la lutte contre l'habitat indigne », *AJDA* 2006, p. 1554

BURDY-CLEMENT P., « Location touristique temporaire et copropriété : le phénomène Airbnb », *IRC* juill-août 2018, p. 9

CABANAC J.,

- « Copropriété et action en justice », *AJPI* 1961, 1, 61

CABANAC J. et MICHALOPOULOS C.,

- « L'exercice des actions en justice sous le régime de la copropriété », *Gaz. Pal.* 1965, 1, Doctr., p. 119
- « Copropriété : la loi du 28 juin 1938 après 23 années d'application », *AJPI* 1962, p. 1

CAHEN L., « Évolution des conditions de logement en France depuis cent ans », *INSEE, PUF*, n° 10-11 octobre-novembre 1957

CABRILLAC M., « Les sûretés réelles entre vins nouveaux et vieilles outres », in Études offertes à P. CATALA, Litec, 2001, p. 709

CALAIS V., « La responsabilité du syndic employeur en matière de santé au travail du personnel d'immeuble », *AJDI* 2013, p. 27

CALAIS-AULOY J., « L'abus de pouvoirs ou de fonctions en droit commercial français », in L'abus de pouvoirs ou de fonctions en droit civil français, Travaux de l'Association Henri Capitant, Tome XXVIII, *Economica*, 1980, p. 221

CALFAN H., « Les fonctions du syndic de copropriété en rapport avec leur nature juridique », *JCP G*, 1979, I, 2948

CAPOULAGE P. et COMMAGNAC, « Le statut de la copropriété », *REDI* 1967, n° 24, p. 1356

CAPOULADE P. et GIVERDON Cl., « Propos sur les ensembles immobiliers », *RDI* 1997, p. 161

CAPOULADE P.,

- « L'endettement du copropriétaire, du syndic et du syndicat », *RDI* 1995, p. 669
- « Copropriété et structures foncières dans la jurisprudence de la Cour de cassation », rapport de la Cour de cassation 1995, p. 85, *Administrer* févr. 1996, p. 4
- « Destination de l'immeuble et restructuration des lots et des syndicats », in La destination de l'immeuble en copropriété, *RDI* 1995, p. 449
- « Sémantique et copropriété », *Administrer* août-septembre 1998, p. 29
- « Les ordonnances présidentielles et les syndicats en difficultés », *Gaz. Pal.* 14 sept. 2009, n° 259, p. 11
- « Les travaux communs », *IRC* oct. 2000, p. 16
- « Loi SRU : ce qui change pour la copropriété », *IRC* mars 2001, p. 4
- « Le carnet d'entretien », *Administrer* août-sept. 2001, 25
- « Du nouveau du côté des syndicats en difficulté », *Gaz. Pal.* 16 mars 2002, n° 75, p. 6
- « La copropriété de l'an 2004 : commentaire du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 », *Administrer* octobre 2004, p. 29
- « La comptabilité et le syndicat des copropriétaires », *Administrer*, juill. 2005, n° 379, p. 9
- « Peut-on changer de statut pour la copropriété ? », *AJDI* 2006 p. 553

- « Quarante après. Les nouvelles règles en matière de notification et de convocation depuis de le décret n° 2007-285 du 1^{er} mars 2007 », *AJDI* 2007, p. 260
- « L'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 », *AJDI* 2007, p. 713
- « Modifications du décret du 17 mars 1967 relatives aux syndicats en pré-difficulté », *AJDI* 2010, p. 533
- « La copropriété dans la loi ALUR », *Deffrénois* 30 mai 2014, p. 550
- « Le syndic de copropriété », *IRC* nov. 2014, p. 37
- « Le contrat type de syndic de copropriété », *AJDI* 2015, p. 429
- « De quelques incidences de l'application de la loi ALUR sur la pratique de la copropriété », *Deffrénois* 30 mai 2015, n° 554

CAPOULADE P., MOREAU C., MUNOZ PEREZ B.,

- « Les contentieux de la copropriété, évolution des demandes 1990-2009 et résultat des demandes (2009) », Ministère de la justice et des libertés, direction des affaires civiles et du sceau, pôle d'évaluation de la justice civile, oct. 2010
- Actualisation du précédent rapport : Zoom sur le contentieux de la copropriété, l'évolution des demandes de 2004 à 2014 et le sort des demandes, <http://www.justice.gouv.fr/28619>

CASSON Ph., « A propos de l'assurance obligatoire de responsabilité des professionnels de l'entremise et de la gestion immobilière », *LPA* 22 avril 2003, n° 80

CASTON A., AJACCIO F.-X. et PORTE R., « Inlassablement : défaut de pouvoir du syndic et responsabilité décennale », *RDI* 2013, p. 511

CAYOL A., « servitudes et copropriété des immeubles bâtis », *AJDI* 2018, p. 340

CERF A., « Le « risque » au sens de l'article 223-1 du code pénal : illustration dans le contexte du droit pénal du travail », *D.* 2000, p. 9

CHACORNAC J., « Le risque comme résultat dans les infractions de mise en danger : les limites de la distinction des infractions matérielles et formelles », *RSC* 2008, p. 849

CHALARON Y., « Les actions en justice intentées par le syndicat des copropriétaires », *D.* 1967, Chron. 114

CHAMPAUD Cl., « Le contrat de société existe-t-il encore ? », in *Le Droit contemporain des contrats : bilan et perspectives*, Economica 1987, p. 125

CHANTEPIE G.,

- « De la nature contractuelle des contrats-types », *RDC*, 01 juill. 2009, n° 3, p. 1233
- « La contractualisation en droit privé », *RFDA* 2018, p. 10
- « La lésion, entre désir et déni », *AJ contrat* 2018, p. 104

CHAPUT J.-C. et ROCHEGUDE S., « Peut-on déroger librement au statut de la copropriété ? », *AJDI* 2007, p. 459

CHAZAL, J.-P., « La propriété : dogme ou instrument politique ? », *RTD Civ.* 2014, p. 763

CHAZELLE C.,

- « L'information des copropriétaires », actes du colloque « Le nouveau visage de la copropriété », *IRC* mai 2017, n° 628, p. 29
- « Déontologie. De l'auto-régulation à la réglementation », *Ann. loyers*, avr. 2017, p. 147
- « Le processus judiciaire pour troubles de voisinage », *IRC* nov. 2017, p. 49
- « Le syndic et les travaux urgents », *IRC* sept. 2018, p. 15

CHÉNÉDÉ Fr., « Responsabilité contractuelle et responsabilité extracontractuelle : une *summa divisio* ? », in B. MALLET-BRICOUT (ss la dir.), *Vers une réforme de la responsabilité civile française, Regards croisés franco-québécois*, *Dalloz*, 2018, p. 31

CHEVREAU E.,

- « Aux origines du contrat de gérance », *RDC* 2012, p. 11
- « Le juge » ou les juges de la copropriété ? », in Mélanges R. PERROT, *Dalloz*, 1996, p. 35

CHEYSSON B., « La copropriété numérique : état des lieux et perspectives », actes du colloque « Le nouveau visage de la copropriété », *IRC* mai 2017, n° 628, p. 37 et s.

CHOLET D., « La distinction des parties et des tiers appliquée aux associés », *D.* 2004, p. 1141

COHET-CORDEY F., « Représentation et faute délictuelle du mandataire », *AJDI* 1999, p. 491

COMBARIEU J., « Le vendeur, l'acquéreur et les charges de copropriété », *JCP N* 2000, p. 1715

COMMISSION DES CLAUSES ABUSIVES, Recommandation n° 11-01 du 15 septembre 2011, Relative aux contrats de syndic de copropriété, *BOCCRF* 26 avr. 2012

COMMISSION NATIONALE DES SANCTIONS,

- 21 mars 2016, Dossier n° 2015-15 : https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/commission-nationale-sanctions/CNS_21_mars_2016_-_2015-15.pdf
- 25 mai 2016, Dossier n° 2015-29 : https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/commission-nationale-sanctions/CNS_25_mai_2016_-_2015-29_.pdf

CONFEDERATION NATIONALE DES ADMINSTRATEURS DE BIENS, « Transparence tarifaire des syndics », *AJDI* 2008, p. 107

COINTAT, « Détermination de la quote-part des parties communes de chaque lot et des charges », *Gaz. Pal.* 1971, 1, doct. p. 262

CONSEIL NATIONAL DE LA CONSOMMATION,

- Recomm. n° 96-01 du 17 nov. 1995 du CCA, *BOCCRF* du 24/01/1996
- Rapport du 18 février 1997, *BOCC* 25 mars 1997
- Avis du 18 février 1997, *BOCC* 25 mars 1997
- Avis et Rapport du 27 septembre 2007 relatif à l'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndics de copropriété

CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRE, « Rapport sur l'accomplissement des missions du conseil national de la gestion et de la transaction immobilières au cours de la période 2014-2015 », 11 déc. 2015, http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_cntgi.pdf

COQUERY N. et PRAQUIN N., « Règlement des faillites et pratiques judiciaires », *Histoire & mesure*, XXIII – 1, 2008, <http://journals.openedition.org/histoiremesure/3053>

CORDELIER J.-P.,

- « Le conseil syndical », *Gaz. Pal.* 2000, 2, doct. P. 1582
- « Les apports de la loi SRU en matière de recouvrement de charges de copropriété », *Gaz. Pal.* 16 mars 2002, n° 75, p. 39

CORDIER-VASSEUR C. et CASSAVETTI C., « De la responsabilité civile des dirigeants », *JCP G* 2012, n° 22, 656

COSTA, « Les administrateurs de biens et les syndics de copropriété et les secrets de leurs clients », *Administrer* mai 1980, p. 2

COURRECH, « Le statut de la copropriété à l'épreuve de la réforme », *RDI* 1986, p. 425

COUTANT-LAPALUS Ch.,

- « Mariage et copropriété : un ménage tourmenté », *IRC* 2013, p. 15
- « Quelques réflexions sur la responsabilité civile et le syndic de copropriété », *Loyers et copr.* n° 1, janv. 2014, étude 1
- « Le principe de l'unicité du statut de la copropriété sous le prisme des lots à usage d'habitation », *Loyers et copr.* n° 10, oct. 2015, dossier 3
- « La vente d'un lot de copropriété est simplifiée », *Loyers et copr.* n° 10, oct. 2015, alerte 61
- « Une information renforcée des occupants d'immeubles en copropriété », *Loyers et copr.* 2016, n° 2, alerte 9
- « Les nouvelles obligations légales du syndic », *IRC* oct. 2016, p. 17
- « Quelques précisions sur la fiche synthétique de la copropriété », *Loyers et copr.* avril 2017, n° 4, alerte 29
- « Les locataires, parties prenantes de la copropriété », *IRC* janv.-fév. 2017, n° 625, p. 19 et s. et *IRC* juin 2017, n° 629, p. 17
- « Les locataires et les troubles anormaux de voisinage », *IRC* nov. 2017, p. 43 et s.
- « Entretien avec M. Le Professeur Hugues PÉRINET-MARQUET : L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux », *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, entretien 1
- « Statut de la copropriété et prescriptions environnementales : une cohabitation difficile », in B. GRIMONPREZ (ss la dir.), *Le droit des biens au services de la transition écologique*, Dalloz, 2018, p. 155

DAGOT M.,

- « Les modifications de la copropriété et le droit de la publicité foncière », *JCP N.*, 1979, I, doct., p. 125
- « La notion de privilège », in *Mélanges Ch. MOULY*, t. 1, Litec, 1998, p. 335
- « L'état descriptif de division », *JCP N* 10 décembre 2004, 1595

DAILLANT A. et MORON-PUECH B., « Relecture de la distinction des responsabilités contractuelle et extracontractuelle (1804-1911), in congrès annuel de la Société d'Histoire du droit consacré à La Responsabilité, 2 juin 2017, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01559232>

DANIS-FATÔME A., « Proposition de modification de l'article 1156 du Code civil : le défaut de pouvoir du représentant », *RDC* 2017 n° 1, p. 177

DANIS-FATÔME A. et VINEY G., « La responsabilité dans la loi relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre », *D.* 2017, p. 1610

DE ARAUJO M. et CHOISEZ S., « Succession de syndics : le contentieux de l'article 18-2 de la loi de 1965 échappe au juge des référés », *Loyers et copr.* n° 3, mars 2010, alerte 22.

DEBEAURAIN J., « Le syndic de l'immeuble en copropriété », *Ann. loyers* 1976, 28e année, n° 1- 2, 1976, p. 187

DEBOISSY Fl., « Le contrat de société », in *Le contrat*, travaux de l'Association H. Capitant, t. LV, *Société de législation comparée*, 2005, n° 12, p. 120

DE BENALCAZAR I., « La gestion de l'eau froide au sein de la copropriété », *LPA* 29 août 2001, n° 172, p. 3

DECHELETTE-TOLOT P.,

- « Le syndicat, le syndic et le droit de la consommation », *Administrer*, oct. 2016, n° 502, p. 8
- « Le risque pénal du syndic professionnel de copropriété », *Rev. loyers*, nov. (I) et déc. (II) 2002, doct.

DECHELETTE-TOLOT P. et HARDOUIN V., « La loi HOGUET à jour de la loi ALUR : « Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professionnels de l'immobilier », *Rev. loyers*, n° 959, 1^{er} juillet 2015

DECHELETTE-TOLOT P. et PELLETIER Ph., « La transition énergétique en copropriété », *Rev. loyers*, oct. 2015, dossier 8

DE CREVOISIER DE VOMECOURT A., « La protection de l'acquéreur d'un lot de copropriété », *AJDI* 208, p. 21

DEGAGE I., « La distinction entre la propriété et la jouissance exclusive d'une partie commune acquise par la prescription », *Deffrénois* 2012, p. 179.

DELATTRE G. et BECQUÉ-DEVERRE Cl., « Quelles solutions pour le copropriétaire en difficulté », *AJDI* 2007, p. 552

DELAS A., « De l'inadaptation du régime juridique de la copropriété aux copropriétés horizontales à deux lots », *LPA* 27 juin 2017, n° 217, p. 5

DELESALLE T., « La copropriété n'est plus une fatalité. - (ou comment se soustraire d'un statut préexistant) », *JCP N* n° 28, Juill. 2014, 1244

DELPÉRIER J.-M., « Le rôle du professionnel dans la mise aux normes de l'immeuble », *Deffrénois* 15 juillet 2004, n° 13, p. 938

DERRIDA A., « La responsabilité du syndic pour négligence dans l'exercice des actions en justice », *RTDI* 2013, p. 54

DESCHEEMAER E., « La dualité des torts en droit français », *RTD Civ.* 2010, p. 435

DESCORPS-DECLÈRE Fr., « Pour une réhabilitation de la responsabilité civile des dirigeants sociaux », *RTD Com.* 2003, p. 25

DETRAZ S., « La théorie des infractions d'intérêt général : moribonde ou assainie ? », *Procédures* 2009, n° 12, étude 10.

DGCCRF,

- « Enquête de la DGCCRF dans le secteur des syndicats », communiqué de presse, https://www.economie.gouv.fr/files/directions_services/dgccrf/presse/communique/2007/syndics.pdf
- « Bilan annuel du baromètre des réclamations de consommateurs », 2016, https://www.economie.gouv.fr/files/directions_services/dgccrf/documentation/barometre/barometre_reclamations2016.pdf
- « Bilan annuel du baromètre des réclamations de consommateurs », 2017, https://www.economie.gouv.fr/files/directions_services/dgccrf/documentation/barometre/bilan-barometre-2017.pdf

DHONT B., « Agir efficacement contre les impayés dans la copropriété », *IRC* 1994, 488

DIDIER P.,

- « Le consentement sans l'échange : contrat de société », in *L'échange des consentements*, Colloque de Deauville, *RJC* 1995, n° spécial, p. 74
- « Brèves notes sur le contrat organisation », in *Mélanges F. TERRÉ*, *Dalloz*, 1999, p. 635

DIDIER Ph.,

- « Les origines de la représentation légale de la société », in *Mélanges M. GERMAIN*, *LexisNexis, LGDJ*, 2015, p. 275

DILOY C., « L'abus de majorité lors du changement d'affectation des parties privatives », *AJDI* 2013, p. 95

DJIGO A.,

- « Notification du procès verbal de l'assemblée générale de la copropriété par lettre recommandée : acquis et incertitudes juridiques », *LPA* 25 août 2000, n° 170, p. 10
- « Les époux dans la copropriété », *Loyers et copr.* juin 2014, étude 7
- « L'incendie dans la copropriété », *Loyers et copr.* mars 2018, étude 2

DONDERO B.,

- « L'immunité des dirigeants d'entreprise », in O. DESHAYES (ss la dir.), *Les immunités de responsabilité civile*, *PUF*, 2010, p. 37.
- « Capacité et représentation dans les sociétés », *BJS* 2016, n° 9, p. 510
- « La réforme du droit des contrats, ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 » *JCP E* 2016, 1283

DREVEAU C., « Droit de la consommation et des entreprises : les nouvelles sources du droit de la copropriété », *AJDI* 2013, p. 481

DROSS W., « Que l'article 544 du Code civil nous dit-il de la propriété ? », *RTD Civ.* 2015, p. 27

DUCHÊNE J.-Ph., « Article L. 631-7 du CCH : compensations et marché de la commercialité à Paris de 2009 à 2016 », *AJDI* 2017, p. 401

DUCOULOUX-FAVARD Cl., « La règle de la faute séparable des fonctions de gestion des sociétés de capitaux est dans la loi », *Dr. sociétés*, n° 10, étude 11

DURANCE A., « Le logement en 2016 : situation et budget alloué », *AJDI* 2016 p.255

DURAND-PASQUIER G.,

- « Le nouveau formalisme de la vente d'un lot de copropriété », *Constr.-Urb.* mai 2014, dossier 12
- « Nouvelle série d'informations de droit spécial dues à l'acquéreur et au locataire ou la plainte du progrès », *Constr.-Urb.* Mars 2017, alerte 13

DURIN D., « L'action individuelle du copropriétaire d'un immeuble divisé par appartements », *D.* 1962, chron. p. 229

FABRE-MAGNAN M.,

- « Propriété, patrimoine et lien social », *RTD civ.*, 1997, p. 592
- « Un projet à refaire », *RDC* 2016, n° 4, p. 782

FARJAT G., « Entre les personnes et les choses, les centres d'intérêts. Prolégomènes pour une recherche », *RTD Civ.* 2002, p. 221

FAU G. et PORTE R., « Nature du mandat du syndic », *Ann. loyers* 1988. 66

FAURE-ABBAD M., « La responsabilité des mandataires du secteur de l'immobilier », *in* Le mandat en question, BRUYLANT, 2013, p. 175 et s.

FEFERMAN M. et PELOSI Y.,

- « Déontologie, contrôle et discipline des professionnels de l'immobilier : de la loi de la jungle à la jungle des lois », *AJDI* 2015, p. 487
- « Transposition de la 4^e directive et extension des obligations de lutte anti-blanchiment dans le secteur immobilier », *AJDI* 2017, p. 167
- « Nouveau renforcement du dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme », *AJDI* 2018, p. 493

FEREY S. et DEFFAINS B., « Les fonctions cognitives du droit dans la pensée de Cass SUNSTEIN », *Rev. économique* 2014/2 (vol. 65), p. 264

FIGUIERE N.,

- « Loi ALUR : les dérogations au régime général », *IRC* nov. 2014, p. 63
- « Mise en concurrence des syndicats : le rôle du conseil syndical », *IRC* avr. 2017, p. 13
- « Le syndicat de copropriétaires, funambule du droit de la consommation », *IRC* nov. 2016, p. 51

FNAIM, UNIS, « Etat généraux des professions immobilières, Livre Blanc, Proposition pour une réforme des métiers de l'immobilier », *AMI*, mai 2011, p. 38

FORTUNATO A., « La protection des personnes morales contre les clauses abusives », *AJ contrat* 2017, p. 25

FOURNIER J., « Les *syndikoi*, représentants juridiques des cités grecques sous le Haut-Empire romain », *Cahiers du Centre Gustave Glotz* 2007, volume 18, numéro 1, p. 7

FOYER J., « De l'article 664 du code civil à la loi de 1965 », *AJDI* 2006, p. 526

M. FOULON et Y. STRICKLER, « Qu'est-ce qu'une requête (ou la polysémie du mot « requête ») ? », *Gaz. Pal.* 8 déc. 2012, n° 343, p. 10

FRADIN O., « Loi SRU : aspects de procédure civile et de procédures d'exécution en matière de copropriété », *Procédures* 2001, n° 6, p. chron. 10

FRANÇOIS J.,

- « Retour sur la revendication des sommes d'argent », *D.* 2012, p. 1493
- « L'acte accompli par le mandataire en dehors de ses pouvoirs et le mécanisme du contrat de mandat », *D.* 2018, p. 1215

FRANCK, « Les difficultés de recouvrement des charges de copropriété à l'encontre des copropriétaires récalcitrants », *Administrer* juin 1994, p. 18

FREMONT P.,

- « Les actes modificatifs de l'état description de division », *Administrer* oct. 1991, p. 50
- « De la force obligatoire des règlements de copropriété et leurs modifications », *Administrer* mars 1998, p. 13

GALIMARD M., « Des règles nouvelles pour la copropriété », *Gaz. Pal.* 12 janv. 2002, n° 12, p. 8

GAUTIER P.-Y., « La destination des lieux loués, dans une copropriété », *RTD civ.* 1992, 138

GELINET J.-M.,

- « Indivision et copropriété », *Administrer* mai 1986, n° 278, p. 22
- « L'absence de syndic : les articles 46, 46 et 49 du décret du 17 mars 1967 », *Administrer* août-sept. 1993, p. 8
- « Les rapports financiers entre un syndicat de copropriétaires et les tiers », *Administrer* 1996, p. 14
- « L'administration provisoire du syndicat dans le droit commun de la loi de 1965 », *AJDI* 1997, p. 630
- « Les clauses réputées non écrites et copropriété », *Administrer* 1999, n° 308, p. 30
- « Respect et sanctions du formalisme dans la tenue des assemblées générales de copropriété », *Rev. Loyers* avr. 2000, p. 186
- « Le syndic et son personnel », *Rev. loyers* 2005, p. 356
- « Copropriété et vente judiciaire d'un lot », *AJDI* 2007, p. 724
- « Les archives du syndicat des copropriétaires », *Rev. loyers* 2010, p. 3
- « Les salariés de la copropriété », *AJDI* 2012, p. 117

GHESTIN J.,

- « La distinction entre les parties et les tiers au contrat », *JCP G* 1992, I, 3628, p. 517
- « Nouvelles propositions pour un renouvellement de la distinction des parties et des tiers », *RTD Civ.* 1994, p. 777

GIBIRILA D., « L'obligation aux dettes sociales dans les sociétés civiles », *Deffrénois* 1998, n° 10, p. 625

GIL G.,

- « Les abus en assemblée générale », *IRC* avr. 2011, p. 21
- « Le *quitus* au syndic », *AJDI* 2012, p. 15
- « Les copropriétés avec services après la loi du 28 décembre 2015 », *IRC* n° 616, mars 2016, p. 16
- « La copropriété dans les systèmes de *common law* », *IRC* avril et mai 2016
- « Le privilège immobilier spécial », *IRC* juin 2017, p. 19
- « L'ordre du jour de l'assemblée générale », *IRC* Janv. et Fév. 2018, p. 11

GIRARD P.-A. et PROHASZKA J.-P., « L'opposition du syndic sur le prix de vente en garantie du paiement des dettes liquides et exigibles du vendeur » *LPA* 25 mars 2003, n° 60, p. 3

GIVERDON Cl.,

- « L'action individuelle des membres d'un groupement », *JCP* 1955, I, 1244
- « Conseils pratiques pour la rédaction des assignations introductives dans le cadre du statut de la copropriété », *Rev. huissiers* 1992, p. 985
- « Vers un code de la copropriété ? », in *Écrits en hommage à J. FOYER*, *PUF*, 1997, p. 407
- « Le nouveau point de départ de certains délais en matière de copropriété », *AJDI* 2000, p. 382
- « Copropriété et tierce-opposition », *Administrer* n° 342, mars 2002, p. 10
- « Le statut de la copropriété du droit privé au droit public », *Gaz. Pal.* 16 mars 2002, n°75, p. 17
- « « Petites copropriétés » : mythe ou réalité », *AJDI* 2004, p. 858
- « La comptabilité des syndicats de copropriétaires », *AJDI* 2005, p. 447
- « Le copropriétaire est-il devenu un consommateur ? », in *Études offertes à Ph. MALINVAUD*, *Litec* 2007, p. 237
- « Le décret du 30 mai 2011 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble, un texte inutile », *Loyers et copr.* sept. 2011, p. 5

GIVERDON Cl. et CAPOULADE P., « L'amélioration du fonctionnement des syndicats de copropriété », *AJDI* 1995, p. 374

GIVERDON Cl. et JAFFUEL C.,

- « Le dispositif comptable », *Loyers et copr.* mai 2001, hors série n° 17
- « La comptabilité des syndicats de copropriétaires », *AJDI* 2005, p. 447

GIVORD Fr., « Essai sur la nature juridique de la copropriété par appartements », *Mélanges P. VOIRIN*, 1966, *LGDJ*, p. 262

GIVORD Fr. et GIVERDON Cl., « Organisation collective de la copropriété : assemblée générale, règlement de copropriété, syndic, syndicat », *RDI* 1990, p. 119

GODON L., « Abus de confiance et abus de biens sociaux », *Rev. Sociétés* 1997, p. 289

GOURAUD Ch., « Réflexions sur le fonds de travaux créé par la loi ALUR », *Defrénois* 2018, n° 15, p. 13

GOURDIN G., « Déchéance du terme et exigibilité des provisions : lecture restrictive de la loi du 10 juillet 1965 », *AJDI* 2009, p. 629

GRATALOUP S.,

- « Projet de loi DUFLOT II et les intermédiaires de l'immobilier », *Loyers et copr.* n° 1, janv. 2014, alerte 1
- « L'assemblée générale après la loi ALUR », *IRC*, nov. 2014, p. 27 et s.

GROSSI I., « La responsabilité des dirigeants », *Dr et pat.* 2003, n° 188, p.50

GUÉGAN L., « La mise en concurrence du contrat de syndic après la loi Macron du 6 août 2015 », *Loyers et Copro.* n° 12, déc. 2015, étude 14

GUÉVEL D., « Destination de l'immeuble et domiciliation d'entreprise », *RDI* 1995, p. 441

GUILLOT E.-J.,

- « Créances certaines, liquides et exigibles », *Administrer* déc. 1982, 10
- « L'assemblée générale des copropriétaires – tenue de l'assemblée générale », *Administrer* nov. 1989, p. 12 et s.

GUITARD P.,

- « Le recouvrement forcé des charges », *AJDI* 1993, p. 255
- « Loi SRU et copropriété », *AJDI* 2001, p. 224
- « La recevabilité de l'action individuelle relative aux atteintes aux parties communes », *IRC* nov. 2001, p. 19

HAMEL J., « La personnalité morale et ses limites », *D.* 1949, Chron. 141

HANOUNE P.-H.,

- « La garantie financière des professionnels de l'immobilier : enfin une réforme ? », *Administrer*, n° 482, déc. 2014
- « L'aléa, l'assureur et la responsabilité du syndic des copropriétaires pour défaut d'entretien », *Administrer*, déc. 2016, n° 504, p. 12

HASSLER T., « L'intérêt commun », *RTD Com.* 1984, p. 581

HÉBRAUD P., « À propos d'une forme particulière de copropriété : la copropriété par appartements », *RTD Civ.* 1938, p. 23

HINFRAY A.,

- « Changement d'affectation des locaux. L'incidence de la loi du 2 juillet 1998 », *AJDI* 1998, p. 1026
- « La lutte contre le saturnisme. Dispositions législatives et réglementaires », *AJDI* 1999, p. 778
- « La réforme de l'affectation immobilière », *RDI* 2005, p. 309

HOSTIOU R., « Habitat collectif en situation de carence et expropriation pour cause d'utilité publique : les apports de la loi ALUR », *AJDI* 2014 p.435

IONASCO A., « La copropriété par appartements en droit comparé », in *Mélanges RODIERE, Dalloz*, 1981, p. 111

IVARS S., « L'état daté », *AJDI* 2007, p. 729

IZORCHE M.-L., « À propos du mandat sans représentation », *D.* 1999, p. 369

JACQUEMIN Z., « La reconnaissance de la spécificité contractuelle dans les effets de la responsabilité », *RDC* n° 4, p. 808

JAFFUEL C.,

- « Les grandes copropriétés », *AJDI* 2006, 545
- « La prise en considération du locataire dans l'immeuble en copropriété », *Loyers et copr.* fév. 2007, étude 3

JAMIN Ch.,

- « Plaidoyer pour le solidarisme contractuel », in « Le contrat au début du XXIème siècle », in *Études offertes à J. GHESTIN*, *LGDJ* 2001
- « Le Grand Inquisiteur à la Cour de cassation », *AJDA* 2018, p. 393

JÉGOUZO Y., « La loi ALUR du 24 mars 2014 : vue panoramique et tableau impressionniste », *AJDA* 2014, p. 1071

JESTAZ Ph., « Une révolution inaperçue. À propos de l'acte juridique », *RTD Civ.* 2014, p. 67

JOURDAIN P., « Relations entre faute contractuelle et faute délictuelle : la division s'installe au sein de la Cour de cassation » *RTD Civ.* 2005, p. 602

KALANTARIAN E., « Actions collectives et individuelles », *Administrer* n° 445, juill. 2011, p. 11

KAN-BALIVET B., « La nature juridique du droit de jouissance exclusif sur les parties communes », *Defrénois* 30 sept. 2008, p. 1765

KISCHINEWSKY-BROQUISSE E.,

- « L'urgence en copropriété », *Gaz. Pal.* 1994, doct. p. 476
- « Destination de l'immeuble et affectation des parties privatives », *RDI* 1995, p. 421

KULLMANN J., « Remarques sur les clauses réputées non écrites », *D.* 1993, chron. p. 59

LACOEUILHE G. et OUAZANA C., « La responsabilité de la copropriété face à la mise aux normes des ascenseurs », *Gaz. Pal.*, 18 oct. 2012, p. 6.

LAHER R., « Mandat et confiance », *RTD civ.* 2017, p. 541

LAFOND J.,

- « La copropriété : contrat ou institution », *Administrer*, mars 1977, p.2
- « Les documents ou renseignements pouvant être réclamés aux syndics de copropriété », *Administrer* nov. 1988. 48
- « La réforme du statut de la copropriété par la loi du 21 juillet 1994 », *JCP N* 1994, p. 745
- « L'exécution des délibérations de l'assemblée de copropriété ayant décidé des travaux », *Loyers et copr.* 1997, n° 3
- « La distinction entre groupes d'immeubles et ensembles immobiliers », *JCP N* 1998, p. 804
- « Loi SRU et pratique notariale de la copropriété », *JCP N* 27 avr. 2001, p. 767
- « Copropriété en difficulté et loi S.R.U », *JCP N* 2002, Imm. 1000, p. 4
- « L'adaptation des règlements de copropriété anciens à l'évolution de la législation », *JCP N* 19 sept. 2003, 1500
- « Volumes et Copropriété », *JCP N* 2007, n° 37, p. 1246
- « Les clauses du règlement de copropriété relatives aux parties privatives et communes », *JCP N*, n° 28, 1242

- « Droit de jouissance exclusif et copropriété : une histoire tourmentée », *Loyers et copr.* oct. 2016, dossier 6
- « Immatriculation des syndicats de copropriétaires : le rôle du notaire », *JCP N.* n° 38, 23 sept. 2016, 1279
- « Règlement de copropriété et clauses réputées non écrites », *Loyers et copr.* janv. 2018, étude 1
- « Le refus de faire droit à la demande de scission de copropriété », *Loyers et copr.* juill. 2018, étude 8

LAMIAUX S., « L'état descriptif de division « forcé » », *JCP N* 30 janv. 2015, 1062

LAPORTE J.,

- « Introduction d'une norme comptable dans le statut de la copropriété », *Gaz. Pal.* 16 mars 2002, n° 75, p. 23
- « Les nouvelles obligations du syndic », *AJDI* 2004, p. 431
- « La comptabilité d'engagement du syndicat des copropriétaires », *AJDI* 2005, p. 818
- « La loi ENL et le statut de la copropriété », *AJDI* 2006 p. 713
- « Le syndic, du mythe à la réalité », *AJDI* 2014, p. 439
- « Fonds de travaux en copropriété, chronique d'une naissance annoncée », *AJDI* 2016, p. 19
- « Loi ALUR et comptabilité des copropriétés : un mariage difficile », *Loyers et copr.* mai 2016, étude 6
- « AN IV de la loi ALUR, amorce d'un droit d'inventaire », *Loyers et copr.*, mai 2017, n° 5, p. 9
- « Réforme du CNTGI : un accouchement au forceps », *Loyers et copr.*, juin 2017, n° 6, alerte 4
- « Loi de 1965 : la réforme est en vue. Simple mise à jour ou bouleversement des fondamentaux ? », *Loyers et copr.* n° 5, mai 2018, étude 5

LAPORTE J. et DE COSTER A., « De la naissance du syndicat des copropriétaires à la première assemblée générale », *AJDI* 2016, p. 583

LAPORTE J. et FEFERMAN M., « Le contrat type de syndic », *AJDI* 2017, p. 17

LARDEUX G., « Le contrat de prestation de service dans les nouvelles dispositions du code civil », *D.* 2016, p. 1659

LARROUMET Ch.,

- « L'intérêt collectif et les droits individuels des copropriétaires dans la copropriété des immeubles bâtis », *JCP G* 1976, I, doct. 2812
- « Pour la responsabilité contractuelle », *in* Études offertes à P. CATALA, Litec, 2001, p. 542

LEBATTEUX P.,

- « Le syndic et l'assurance dommages ouvrage », *AJPI* 1990, p. 605
- « La responsabilité pénale des syndicats », *Administrer* janv. 1995, 6
- « Le recouvrement des charges de copropriété après l'entrée en vigueur des dispositions de la loi du 21 juillet 1994 sur la copropriété », *Administrer* avr. 1995, p. 5
- « Travaux d'amélioration et destination de l'immeuble », *RDI* 1995, p. 499
- « Les origines de la copropriété », *AJDI* 2006, p. 519
- « Comment redéfinir la notion d'ensemble immobilier et l'application du statut ? », *Loyers et copr.* oct. 2015, dossier 2

- « Le projet du GRECCO pour une simplification et une modernisation du statut de la copropriété », *loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, étude 9

LEBATTEUX P. et LEBATTEUX A.,

- « Les procédures judiciaires applicables aux copropriétaires en difficulté », *AJDI* 2015, p. 737
- « Les diagnostiqueurs et la modification corrélative du contenu du carnet d'entretien », *Loyers et copr.*, mars 2017, n° 3, alerte 20
- « La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 « relative à l'Égalité et à la citoyenneté » et la copropriété », *Loyers et copr.* avr. 2017, étude 3

LEBATTEUX A.,

- « L'expropriation des parties communes après la loi ALUR », *IRC* janv.-fév. 2015, p. 15
- « Vademecum de la scission en volumes », *Loyers et copr.* n° 10, oct. 2015, dossier 5
- « Lettre recommandée électronique », *Loyers et copr.* juill. 2018, comm. 179

LEBORGNE A., « Saisie immobilière d'un lot dans un immeuble en copropriété », *AJDI* 2008, 569

LE CANNU P., « Éléments de réflexion sur la nature de l'expertise judiciaire de gestion », *BJS* 1988, p. 553

LECOEUR, « L'inscription de l'hypothèque légale garantissant les créances du syndicat à l'encontre des copropriétaires », *BO CNAB* juin 1967

LEGROS J.-P., « La nullité des décisions de société », *Rev. sociétés* 1991, n° 2, p. 275

LELIÈVRE S. et TYL O., « La modification de la consistance du lot de copropriété », *JCP N* n° 24, 17 juin 2005, 1307

LELIÈVRE S. et CHAIX-BRYAN S.,

- « La naissance de la copropriété », *AJDI* 2007, p. 460
- « La division de l'immeuble, Tantièmes de copropriété et tantièmes de charges : liberté ou ordre public ? », *JCP N* 13 juill. 2007, 1212
- « L'utilisation du droit de construire en copropriété », *Deffrénois* 2007, n° 12, p. 917

LE MASSON J.-M.,

- « La responsabilité des copropriétaires en raison de leur vote », *Administrer* nov. 1997, p. 30
- « La nouvelle comptabilité du syndicat de copropriétaires », *AJDI* 2002, p. 6 (I) et p. 103 (II)
- « La mise à jour des règlements de copropriété », *AJDI* 2003, p. 837
- « Copropriété, du bon usage du procès-verbal », *Administrer* 2003, n° 358, p. 14
- « La conservation de l'immeuble en copropriété », *IRC* janv.-fév. 2006, n° 515

LEQUETTE Y., « Retour sur le solidarisme », in *Mélanges J. HAUSEUR*, LexisNexis, Dalloz, p. 879

LE RUDULIER N.,

- « Responsabilité du syndic à l'égard des copropriétaires », *AJDI* 2012, p. 436
- « Approbation des comptes de la copropriété : règles de déduction sur le trop-perçu par le syndicat », *AJDI* 2013, p. 834
- « La scission de copropriété après la loi ALUR », *Loyers et copr.* nov. 2014, étude 11

- « Répartition des charges générales de copropriété », *AJDI* 2015, p. 843
- « La dématérialisation des notifications et mises en demeure en droit de la copropriété », *AJDI* 2016, 249
- « Habilitation du syndic et recours abusif contre un permis de construire », *AJDI* 2016, p. 45
- « Prescription acquisitive d'une partie privative par le syndicat des copropriétaires », *AJDI* 2016, p. 277
- « L'immatriculation des copropriétés », *AJDI* 2016, p. 822

LE TOURNEAU Ph.,

- « De l'évolution du mandat », *D.* 1992, p. 157
- « Bref propos critiques sur la « responsabilité contractuelle » dans l'avant-projet de réforme du droit de la responsabilité », *D.* 2007, p. 2180

LEVENEUR L.,

- « Les recommandations de la commission des clauses abusives », *in* Études à la mémoire du Professeur Bruno OPPETIT, *Litec*, 2009, p. 495
- « Les professions juridiques. Service public et déréglementation. Synthèse de la deuxième table ronde », *LPA* 7 avr. 2015, p. 10
- « Les ordonnances et le droit privé », *RDP* 2017, p. 47

LEVINSHON C.,

- « La gestion des ensembles immobiliers », *AJPI* 1987, p. 675
- « Recouvrement des charges et faillite du copropriétaire », *AJDI* 1994, p. 26

LOISEAU G., « À la rencontre du non-professionnel », *D.* 2016, p. 1844

LOISELET J.-P., « Aspects pratiques », *Gaz. Pal.* 20 janv. 2001, n° 20, p. 29

LOT J.,

- « Le mandat du syndic de copropriété », *Administrer* mars 1977, n° 67, p. 2
- « La démission du syndic », *Administrer* mai 1983, n° 8

MACORIG-VENIER Fr., « La prévention gagne du terrain dans le droit spécial applicable aux copropriétés en difficulté », *RTD Com.* 2010, p. 603

MADER M.-CL., « Action de groupe : un champ d'application circonscrit », *Gaz. Pal.* 16 mai 2013, n° 136

MALAURIE Ph., « Nature juridique de la personnalité morale », *Deffrénois* 1990, art. 34848, p. 1068

MALLEVILLE M.-H., « La responsabilité des intermédiaires professionnels au titre du devoir de conseil », *JCP* 2000, I, 222

MALINVAUD Ph.,

- « La destination de l'immeuble en copropriété », *RDI* 1995, p. 407
- « Le fonds de travaux dans la copropriété, une fausse-bonne idée ? », *AJDI* 2015, p. 727

MANTELET J.-P.,

- « Louage immobilier et statut de la copropriété », *Administrer* févr. 1994, p. 2
- « Les archives du syndicat des copropriétaires », *Administrer* juill. 1997, 95

- « Le régime des notifications postales dans le statut de la copropriété », *Administrer*, n° 294, nov. 1997, p. 47 et s.

MARIN Ph. et ROUX J.-M., « Les époux et les assemblées générales de copropriétaires », *Rev. loyers* 2007, p. 66

MARTIN R.,

- « Personne et sujet de droit », *RTD civ.* 1981, 785, n° 14
- « La nature juridique de l'état descriptif de division », *Ann. Loyers* 1983, p. 98
- « L'action oblique du syndicat », *Ann. loyers* 1986, p. 981

MAUPAS L., « Le devoir d'information de l'agent immobilier », *LPA* 18 oct. 2007, p. 4

MAUME Fl., « Point de départ du délai de prescription des actions personnelles en matière de copropriété : essai de clarification », *AJDI* 2017, p. 22

MAURIN L., « Le droit souple de la responsabilité civile », *RTD Civ.* 2015, p. 517

MAURY O., « À propos du délit de mise en danger : analyse du contentieux », *Gaz. Pal.* 23 déc. 2006, n° 357, p. 2

MAZEAUD D., SCHULZE R. et G. WICKER G. (ss. la dir.), « La théorie de la représentation dans les actes juridiques en droit français », in *La représentation en droit privé, 6èmes journées franco-allemandes, Société de législation comparée, coll. Droit comparé et européen, 2017, p. 47*

MAZEAUD D.,

- « Loyauté, solidarité, fraternité, la nouvelle devise contractuelle ? », in « L'avenir du droit », *Mélanges en hommage à F. Terré, Dalloz, 1999*
- « La bataille du solidarisme contractuel : du feu, des cendres, des braises », in *Mélanges J. HAUSER, LexisNexis, Dalloz, 2012, p. 905*

MAZEAUD H., « La loi du 28 juin 1938 et les immeubles divisés par appartements antérieurement à la publication de la loi », *D.* 1939, p. 41

MEDAIL V., « Contenu du rapport de gestion : l'inflation continue », *JCP E* 2005, 273

MERCIER V., « La loi Grenelle II étend le champ d'application de l'obligation de présenter un bilan social et environnemental », *BJS* 2011, p. 69

MESTRE J., « L'heure est décidément au devoir de conseil », *RTD Civ.* 1996, p. 384

MET-DOMESTICI A., « Le cadre juridique de la lutte contre le blanchiment d'argent dans l'Union européenne », *Rev. UE*, 2015, p. 2017

MEYSSAN P.-J., « La copropriété à la croisée des chemins », *LPA* 06 sept. 2007, n° 179, p.8

MOLIÈRE A., « Les sanctions en matière de représentation : point trop n'en faut ! », *D.* 2017, p. 1547

MONÉGER J., « Quelle « ALUR » a votre copropriété ? », *Loyers et copr.* n° 3, mars 2018, repère 3

De MONTECLER M.-Ch., « À la recherche d'un consensus sur le logement », *AJDA* 2017, p. 2436

MOUTOUH H., « Le propriétaire et son double. – variation sur les articles 51 et 52 de la loi du 29 juill. 1998 », *JCP G* 1999, I, 146

MICHALOPOULOS C.,

- « Du quitus donné au syndic de copropriété », *IRC* 1988, p. 257
- « Origines de la copropriété et évolution de la notion de destination de l'immeuble », *RDI* 1995, p. 409
- « Le conseil syndical et la copropriété », *IRC* mars 2013, 13
- « Des différentes sommes dues par les copropriétaires d'un immeuble », *IRC* juin 2017, n° 629, p. 23 et s.

MOEHRING P., PALES Fr. et VAUTHIER M., « L'amiante », *Gaz. Pal.* 15 juin 2002, n° 166

MORAND, « À propos de la copropriété des immeubles bâtis. Réflexions sur les méthodes de calcul des quotes-parts de copropriété et des charges », *JCP N* 1973, I, 2557

MORDEFROY L., « Amiante : bientôt l'an 2000 », *LPA* 26 juill. 1999, n° 147, p. 3

MORELON P., « Copropriétés en difficulté : obtenir des aides publiques au profit d'un syndicat des copropriétaires », *Loyers et copr.* oct. 2015, dossier 9

MOURY J., « Le droit confronté à l'omniprésence du risque », *D.* 2012, p. 1020

NEUER J.-J., « Le contrat-institution », *LPA*, 19 juin 1995, n° 73, p. 4

NICOD B., « Les procédures d'exécution pour le recouvrement des charges », *AJDI* 1996, p. 377

NICOLAS E., « La notion de faute séparable des fonctions des dirigeants sociaux à la lumière de la jurisprudence récente », *Rev. sociétés*, 2013, 535

NIEL P.-L.,

- « L'évolution du mandat donné au syndic de copropriété pour ester en justice », *LPA*, 06 sept. 2007, n° 179, p. 63
- « Vers un assouplissement des conditions d'habilitation du syndic de copropriété à agir en justice », *AJDI* 2008, p. 276
- « La faute de gestion commise par le syndic de copropriété », *AJDI* 2009, p. 855
- « Contrat de transaction et copropriété », *Defrénois* 15 oct. 2011, p. 1404, n° 17

ORTOLANI, « La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence et la doctrine du XIXe siècle », *RHDFE* 2000, p. 249

PAGNUCCO J.-Ch., « L'obligation à la dette de l'associé indéfiniment responsable », *RTD Com.* 2012, p. 55

PAILLUSSEAU J.,

- « Le droit moderne de la personnalité morale », *RTD Civ.* 1993, p. 705

- « Quelles structures adaptées à la création et à la transmission des PME françaises ? », in Colloque du 12 juin 2003, Nos petites entreprises au seuil du XXI^e siècle ; De nouvelles réponses juridiques aux défis socio-économiques ?, *Gaz. Pal.* 2003, n° 340, p. 31

PANSIER F.-J., « Présentation de la loi SRU du 13 décembre 2000 et ses dispositions relatives à la copropriété », *LPA*, 31 janvier 2001, p. 5

PARMENTIER M.,

- « Le parcours du combattant du vendeur d'un lot de copropriété et des professionnels immobiliers intermédiaires », *Gaz. Pal.* 20 mai 2014, n° 140
- « Présentation générale du contrat type de syndicat de copropriété », *Gaz. Pal.* 20 juin 2015, n° 153, p. 5

PARTOUCHE B., « Les mutations du délit de recours au travail dissimulé », *Rev. dr. trav.* 2013, p. 471.

PAULIAT H., « L'objectif constitutionnel du droit à un logement décent ; vers le constat du décès du droit de propriété », *D.* 1995, chr. p. 283

PAVLOVIC S., « Archives du syndicat et rémunération du syndic : l'arrêté du 19 mars 2010 déjà remis en cause », *AJDI* 2010, p. 433

PÉRICAUD J.-Fr.,

- « Présentation de la loi SRU en matière de copropriété », *Gaz. Pal.* 20 janv. 2001, n° 20, p. 12
- « Vers l'unicité de l'administration provisoire de la copropriété », *Gaz. Pal.*, 8 fév. 2003, n° 39, p. 14

PÉRINET-MARQUET H.,

- « Premier regard sur la loi « solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000 », *JCP G* 2001, n° 5, p. 233
- « Remarques sur l'extension du champ d'application de la théorie des troubles du voisinage », *RDI* 2005, p. 161
- « Synthèse du 40^e anniversaire de l'adoption du statut moderne de la copropriété en France », *AJDI* 2006, p. 557
- « La copropriété entre respect et adaptation du droit civil », in Etudes offertes au Doyen Philippe SIMLER, *Dalloz-LexisNexis*, 2006, p. 797
- « Accès au logement et urbanisme rénové. - loi ALUR du 24 mars 2014 », *JCP G* 2014, 441
- « Entretien ». *IRC* avr. 2014, p. 6
- « Un an de pratique notariale de la loi ALUR : propos conclusifs », *Defrénois*, 30 mai 2015, n° 10, p. 564
- « La loi de 1965 à la croisée des chemins », *Loyers et copr.* n° 10, oct. 2015, dossier 1
- « La propriété immobilière, entre liberté et contraintes », in « La propriété immobilières », synthèse du 112^e congrès des notaires, *Defrénois* 30 juin 2016, p. 675
- « Les meublés touristiques dans les immeubles en copropriété. - évolutions jurisprudentielles récentes », *JCP N*, 30 Juin 2017, 1216
- « Réécrire et redonner de la clarté à la loi de 1965 », *IRC* déc. 2016, n° 624, p. 4
- « Entretien », *IRC* nov. 2017, p. 12 et 13

PERROTIN F., « Blanchiment : fraude fiscale et déclaration de soupçon », *LPA* 22 janv. 2018, n° 16, p. 4

- PETIT F., « Les nouveaux contours de l'obligation de sécurité à la lumière des outils de prévention de la pénibilité », *Dr. social*, 2013, p. 42
- PETIT P.-L., « L'accès aux parties privatives à l'occasion de travaux affectant les parties communes », *Administrer*, avril 1986, n° 167, p. 18
- PIEDELIVERE A., « La copropriété par appartements », in J. CARBONNIER (ss. la dir.), *L'immeuble urbain à usage d'habitation*, LGDJ, 1963, p. 181
- PICARD V., « Adapter la loi du 10 juillet 1965 aux immeubles ne comprenant que deux copropriétaires », in actes du 41^e congrès des experts-géomètres, 2012
- PILLET P., « L'obligation d'information et de conseil de l'agent immobilier à l'égard de l'acquéreur », *AJDI*, 2008, p. 263 (I) et 366 (II)
- PIROVANO A., « La « boussole » de la société. Intérêt commun, intérêt social, intérêt de l'entreprise ? », *D.* 1997, p. 389
- POIROT S., « Risque lié au plomb », *Gaz. Pal.* 15 juin 2002, n° 166, p. 40
- POLLIN B., « Le président du conseil syndical », *Administrer* juill. 1999, p. 22
- PORTE R., FAU G. et DEBEAURIN, « Guide des professions immobilières, le syndic de l'immeuble en copropriété », *Ann. loyers* 1984, 661
- POULICHOT T., « Les conflits d'intérêts en copropriété », *IRC* n° 610, juillet-août 2015, p. 17 et s.
- POUMARÈDE M., « La responsabilité du fait de l'inexécution d'une obligation contractuelle : un régime de compromis », *RDC* 2016, n°4, p. 795
- QUÉZEL-AMBRUNAZ Ch., « La responsabilité civile et les droits du titre I du livre I du code civil », *RTD Civ.* 2012, p. 251
- PUIG P., « Société et indivision : bref retour vers le futur », *Journal des sociétés* avr. 2008, n° 53, p. 53
- RASSAT M.-L., « De l'objet de l'abus de confiance », *Dr. pénal* 2015, étude 10.
- RÉMY Ph., « La « responsabilité contractuelle » : histoire d'un faux concept », *RTD Civ.* 1997, p. 323
- REMY et PIALOUX, « La responsabilité professionnelle des administrateurs de biens et syndic de copropriété », *Rev. loyers* 1985, p. 54
- REGNAULT S., « Les avatars de la clause d'indexation », *AJ contrat* 2018, p. 166.
- REGNAUT-MOUTIER C., « Le traitement des difficultés des syndicats de copropriétaires », *Procédures* mars 2010, p. 18
- REIGNÉ P., « L'abus dans la révocation *ad nutum* des mandataires sociaux », *JCP* 1997, II, 22 771

REMY-CORLAY P., « Exécution et réparation : deux concepts ? », *RDC* 2005, n° 1, p. 13

REMET Th.,

- « Le contrat-règles », in Mélanges Philippe TOURNEAU, *Dalloz*, 2007, p. 919
- « L'uniformisation de l'interprétation : contrats types et contrats d'adhésion », *RDC*, 31 mars 2015, n° 01, p. 199

RITSCHY M.-F.,

- « L'abus de majorité dans le droit de la copropriété », 1996, p. 16.
- « Destination de l'immeuble et règlement de copropriété, revue de jurisprudence », *IRC*, décembre 1997, n° 427, p. 7

ROCHER D.,

- « Le nouvel ordre du jour après le décret du 27 mai 2004 : la liberté « à tout moment » ? », *Administrer*, juill. 2005, n° 379, p. 22
- « L'action individuelle en cas de violation du règlement de copropriété, d'atteintes aux parties communes et d'appropriation de parties communes », *Administrer*, n° 460, déc. 2012, p. 29

RODRIGUES D.,

- « Le contrat de syndic », *AJDI* 2018, p. 343
- « Le casse-tête des mandats en assemblée générale », *IRC*, mai 2018, p. 31

ROMAN G., « Le recouvrement des charges de copropriété », *AJDI* 2008, p. 566

ROTH C., « La commission des clauses abusives, un ministère d'influence à succès », *RLDC* 2009. 7, n° 61

ROUBIER P., « Les prérogatives juridiques », *AJD* 1960, p. 128

ROUQUET Y.,

- « Transparence tarifaire : satisfecit pour les syndicats de copropriété », *D. act.*, 27 nov. 2008
- « Copropriété : contenu de la fiche synthétique », *D.* 5 janv. 2017
- « Logement : présentation du projet de la loi ELAN en conseil des ministres », *AJDI* 2018, p. 244

ROUQUETTE-TÉROUANNE C., « Le syndicat des copropriétaires est un non-professionnel au sens de l'article L. 136-1 du Code de la consommation », *Loyers et copr.* 2011, étude 11

ROUSSEL R., « Vers l'élaboration d'un plan comptable normalisé à l'usage des syndicats de copropriétaires », *AJDI* 2000, p. 211

ROUVIERE Fr., « Le revers du principe « différence de nature (égale) différence de régime », in Mélanges J.-L. BERGEL, *Bruylant*, 2013, p. 415.

ROUX, J.-M.

- « La jurisprudence récente relative à l'habilitation du syndic à agir en justice : entre rigueur et souplesse », *Contr.-Urb.*, 2003, chron. 3
- « Le patrimoine du syndicat des copropriétaires », *Droit et pat.*, juill.-août 2004, p. 49
- « La répartition des charges de copropriété entre vendeur et acquéreur de lot », *Administrer* juill. 2005, n° 379, p. 30
- « Les travaux urgents et le syndic de copropriété », *Administrer* n° 389, juin 2006, p. 23

- « Le copropriétaire opposant », *Loyers et copr.* déc. 2006, p. 5.
- « Le président du conseil syndical », *Administrer* juin 2007, n° 400, p. 13
- « Le notaire et la rédaction du règlement de copropriété. – Entre liberté contractuelle et ordre public », *JCP N* 16 nov. 2007, 1297
- « L'immeuble bâti et le régime de la copropriété », *Constr.-urb.* 2008, étude 12
- « Le débiteur des charges », *AJDI* 2008, p. 554
- « Le syndic et la liste des copropriétaires », *IRC* mai 2008, 23
- « L'immeuble « bâtis » et le régime de la copropriété », *constr-urb.* Oct. 2008, étude 12
- « Loi Boutin et droit de préférence au profit des copropriétaires », *LEDIU* 01 mars 2009, n° 5, p. 2
- « Les archives du syndicat des copropriétaires », *IRC* juill.-août 2010, p. 8
- « Le syndic en fusion », *Loyers et copr.* n° 12, décembre 2010, étude 13
- « Le financement des travaux en copropriété », *LEDIU* 1 mai 2012, n° 5, p. 1
- « Réduction des voix du copropriétaire majoritaire et fraude à la loi », *JCP N* n° 8, 22 fév. 2013, 1034
- « Le syndicat, copropriétaire », *Administrer* juin 2013, n° 466
- « Le droit des copropriétés en difficulté : constats et évolutions », *BJE* 01 septembre 2013 n° 5, p. 336
- « Les travaux d'intérêt collectif en copropriété immobilière », *IRC* nov. 2013, p. 9
- « L'assistance du conseil syndical par un tiers », *Rev. loyers* 2013, 16
- « Projet de loi Duflo II : les perspectives d'évolutions du droit de la copropriété », *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2013, alerte 83
- « L'immatriculation des syndicats de copropriétaires », *IRC* Avr. 2014, p. 11
- « Grandes copropriétés : faut-il un statut spécifique », *IRC* sept. 2014, p. 11
- « Le nouveau visage du conseil syndical après la loi ALUR », *IRC* nov. 2014, p. 31
- « Droit de la copropriété : la fin de l'unité ? », *Ann. Loyers* janv.-fév. 2015, p. 86
- « Syndicat en difficulté : l'administrateur provisoire et les pouvoirs de l'assemblée générale », *Rev. Loyers*, 1^{er} mai 2015, n° 957
- « Le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières : premiers constats », *Loyers et copr.* n° 5, mai 2015, étude 7
- « Après les réformes de la loi de 1965 : le droit de la copropriété en difficulté ? », *RDI* 2015, p. 245
- « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *Loyers et copr.* n° 10, oct. 2015, dossier 4
- « Le décret du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté », *Loyers et Copr.* n° 11, nov. 2015, étude 12
- « L'arrêt des poursuites envers le syndicat », *in IRC* mars 2016, *Cahiers des copropriétés en difficulté*, n° 4
- « Un nouvel outil de redressement des copropriétés en grande difficulté : l'administration provisoire renforcée », *LPA* 29 mars 2016, n° 63, p. 29
- « Le lot transitoire en question(s) », *Loyers et copr.* n° 6, Juin 2016, étude 8
- « Les dispositions réglementaires définissant le droit des copropriétés en difficulté », *in Les AJMJ à l'heure des réformes, 17^e congrès annuel du CNAJMJ du 9 et 10 juin 2016*, *BJE* sept. 2016, n° 5, p. 361
- « L'information des tiers », *IRC* nov. 2016, n° 623, p. 43
- « Les missions civiles en copropriété : l'actualité », *BJE* sept. 2017, p. 364

ROUX-DEMARE F.-X., « La réponse pénale contre l'habitat dégradé », *AJ Pénal* 2016, 63

ROUZET G.,

- « Les formes alternatives de notification des ventes immobilières », *Defrénois* 15 nov. 2005, n° 21, p. 1657
- « Les notifications en droit de la copropriété », *Defrénois* 30 août 2006, n° 15, p. 1171

- « La notification par télécopie avec récépissé en droit de la copropriété », *Deffrénois* 15 mai 2007, n° 9, p. 653
- « Réunion des lots de copropriété en une seule main : quelles conséquences ? », *Deffrénois* 2009, p. 1001
- « Désignation des lots dits « en jouissance exclusive », *Deffrénois* 2010, p. 207
- « Les paradoxes du réputé non écrit », in Mélanges J. HAUSER, *LexisNexis-Dalloz*, 2012, p. 999
- « Proposition de modification des conditions de recevabilité de l'action en justice du syndic », *Loyers et copr.* n° 10, oct. 2017, alerte 75
- « Syndicat des copropriétaires en difficulté », *LEDEN* fév. 2018, n° 2, p. 3
- « Emplacements de stationnement adaptés pour handicapés », *IRC* juill.-août 2018, p. 25.

RUFFET M.-C ,

- « Le conseil syndical, Pouvoirs et limites », *IRC* 1983, p. 349
- « Action collective et action individuelle », *IRC* mars 1995, p. 408
- « Les difficultés judiciaires du syndic », *IRC* nov. 2010, p. 26

SABATIÉ C.,

- « La dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé : tribulations... », *Rev. loyers*, 01 nov. 2005, p. 861
- « La mutation d'un lot de copropriété », *AJDI* 2005, p. 714
- « Un énième toilettage du décret Hoguet », *Rev. loyers*, mai 2005, p. 887
- « Transparence tarifaire des syndicats », *AJDI* 2007, p. 910
- « Copropriété en « pré-difficulté » : tentative d'éclairage sur la nomination du mandataire ad hoc », *AJDI* 2010, p. 284
- « Arrêté *Novelli* : un ultime arrêté ? », *AJDI* 2010, p. 369
- « Contrat de syndic : le difficile équilibre entre forfait « *all inclusive* » et contrat à la carte », *AJDI* 2013, p. 553
- « Copropriétaires défaillants et pouvoir de substitution de la puissance publique, les précisions de l'arrêté du 3 mai 2007 », *Rev. loyers*, 2007, n° 881, p. 426

SABLIÈRE P.,

- « Colonnes montantes d'eau, de gaz et d'électricité », *AJDI* 2014, 661
- « La rénovation des colonnes montantes d'électricité devant le juge administratif », *AJDA* 2018, 1136

SAGAUT J.-Fr., « De quelques précisions pratiques au sujet de l'état des risques naturels et technologiques », *RDC* 1 oct. 2006, n° 4, p. 1305

SAINT ALARY-HOUIN C., « Les copropriétés en difficulté », *Rev. dr. et ville* 2001, n° 52, p. 99

SAINT-DIDIER Cl., « Gardiens, concierges. La nouvelle classification », *IRC* sept. 2016, p. 14

SAINTOURENS B., « L'abus du droit de vote dans la copropriété », in Mélanges J.-L. BERGEL, *Bruylant*, 2013, p. 691

SAVAUX E., « La personnalité morale en procédure civile », *RTD Civ.* 1996, p. 1

SIMLER Ph.,

- « Copropriété et propriété en volumes : antinomie ou symbiose ? », in Études offertes à P. CATALA, *Litec*, 2001, p. 679

- « La loi ALUR dispense-t-elle les syndics de copropriété de la justification d'une garantie ? », *Loyers et copr.* juin 2015, étude 8

SIZAIRE D.,

- « Les sources de la copropriété des immeubles bâtis et l'entrée en vigueur du statut », *REDI* 1974, p. 38
- « La responsabilité des membres du conseil syndical », *Gaz. Pal.* 1975, 2, doct. p. 697
- « Le statut de la copropriété des immeubles bâtis et la gestion des voies privées, cours et jardins », *Gaz. Pal.*, 14 juill. 1985
- « La détermination contractuelle de la destination de l'immeuble », *RDI* 1995, p. 415
- « L'organisation des ensembles immobiliers complexes », *JCP N* 2000, p. 1311

SORGNIARD G. F., « Plaidoyer pour un compte rendu de mandat du syndic », *AJDI* 1997, p. 92

SOULEAU H., « Le droit de disposer d'un lot dans un immeuble en copropriété », *in études offertes à J. FLOUR, Lextenso* 1979, p. 409

STEMMER B. et VIDAL-NAQUET A., « Le syndic et l'assurance dommages-ouvrages », *JCP N* 27 oct. 2000, n° 43, p. 1548

STRICKLER Y., « Le juge de l'action est juge de l'exception », *Procédures* août 2015, n° 8-9, comm. 253

STRUILLOU J.-Fr., « L'impact de la loi ALUR sur le régime du droit de préemption », *RFDA* 2014, p. 576

TADROS A.,

- « La délégation de pouvoirs en droit des sociétés : aspects de droit civil après la réforme du droit commun des contrats », *D.* 2017, p. 1662
- « La ratification de l'ordonnance de réforme du droit des contrats : quelques incidences sur la pratique des affaires », *D.* 2018, p. 1162

TALAU J.-M.,

- « La correction judiciaire de la répartition illégale des charges de copropriété : consistance et interrogations », *JCP N* sept. 2010, étude 10
- « Incidences du Grenelle 2 sur le droit de la copropriété », *JCP N* 10 déc. 2010, 1373
- « Questions sur la spécialisation des charges de copropriété par bâtiment en cas de réparation ou de reconstruction », *Loyers et copr.* mars 2013, étude 5

TALLON D., « L'inexécution du contrat : pour une autre présentation », *RTD civ.* 1994, p. 223

TAORMINA G., « loi SRU et le recouvrement des charges de copropriété », *AJDI* 2001, p. 858

TEILLIAIS G., « L'action individuelle des copropriétaires », *Rev. loyers* juin 1998, p. 330

THERY Ph.,

- « Ouvrage complexe et relations entre propriétaires », *RDI* 1999, p. 496
- « Le droit d'opposition en droit du paiement », *LPA* 4 avr. 2008, n° 68, p. 25

THIBIERGE Ch., « Libre propos sur l'évolution du droit de la responsabilité », *RTD Civ.* 1999, p. 561

THIOYE M.,

- « Les intermédiaires immobiliers dans le projet de la loi ALUR », *AJDI* 2013, p. 585
- « Le renforcement de la formation, de la déontologie et du contrôle des professions de l'immobilier », *AJDI* 2014, p. 362
- « Le volet réglementaire du renforcement de la formation, de la déontologie et du contrôle des professions de l'immobilier », *AJDI* 2015, p. 675
- « L'impact de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 sur le droit de l'intermédiation immobilière », *AJDI* 2016, p. 340
- « De la formation continue des professionnels de l'immobilier », *AJDI* 2016, p. 412
- « Les incidences « sur mesure » de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 sur le mandat de gestion immobilière », *Loyers et copr.*, janv. 2017, p. 9
- « L'éco-prêt à taux zéro des syndicats de copropriétaires », *AJDI* 2017, p. 259
- « CNTGI : ce qui change », *AJDI* 2017, p. 483

THOMASSIN N., « Le bien susceptible d'abus de confiance (réflexion sur la jurisprudence récente) », *D.* 2012, p. 964

TOMASIN D.,

- « Immeuble en copropriété et servitude », *Rev. dr. et ville* 1990, p. 25
- « Les apports de la loi relative à l'habitat au droit de la copropriété », *Revue Droit et Ville* 1995, n° 39, p. 151
- « L'exclusion de la réglementation Hoguet concernant les géomètres experts », *RDI* 1996, p. 397
- « Le juge et la copropriété », in Mélanges R. PERROT, *Dalloz*, 1996, p. 499
- « Modifications du décret du 17 mars 1967 résultant de l'évolution du droit de la copropriété », *AJDI* 2010, p. 524
- « Copropriété et simplification du droit », *AJDI* 2012, p. 329
- « Mise en application de l'emprunt collectif du syndicat des copropriétaires », *AJDI* 2013, p. 331
- « La copropriété dans le projet de loi ALUR », *AJDI* 2013, p. 578
- « La copropriété après la loi ALUR », *AJDI* 2014, p. 414
- « Un nouveau prélèvement sur les copropriétaires pour sécuriser le paiement des travaux », *RDI* 2014, p. 597
- « Les apports de la loi Macron au droit de la copropriété », *AJDI* 2015, p. 662
- « La loi sur la transition énergétique et le droit de la copropriété », *AJDI* 2015, p. 671
- « Incidences de la loi Égalité et citoyenneté sur le droit de la copropriété », *AJDI* 2017, p. 259

TRACFIN, « rapport annuel d'activité 2016 », p. 25, https://www.economie.gouv.fr/files/ra-tracfin-2016_0.pdf

TRÉMORIN Y., « Propos introductif » in colloque du 20 juin 2014 de l'Université de Tours « La copropriété à la croisée de l'entre-soi et de l'individualisme », *AJDI* 2015, p. 246

TRICOT D., « La responsabilité des dirigeants d'entreprise des deux côtés de l'Atlantique », *LPA* 13 déc. 2007, n° 249, p. 54

TREMEAU J., « L'urbanisme au service du logement », *AJDA* 2009, 1291

TULIER POLGE FL., « La réforme de l'administration provisoire des copropriétés en difficulté : l'émergence d'un « droit de la faillite » du syndicat », *Loyers et Copr.* n° 10, Octobre 2015, entretien 1

TURENNE P., « L'assurance multirisques en copropriété », *IRC* mars 2015, 24

VERNERET C. et SELOSSE V., « RGPD et immobilier », *AJDI* 2018, p. 487

VIELLE F., « Note sur l'usage des pouvoirs en blanc », *Administrer* 1980, p. 1127

VIGNERON G.,

- « La pratique des pouvoirs en blanc », *Loyers et copr.* juill. 1990, p. 1
- « Le syndic en justice », *Loyers et copr.* nov. 1990, p. 1
- « Reddition des comptes et quitus du syndic », *JCP N* 1990, prat. 1265
- « Approbation des comptes et quitus au syndic », *IRC* 1993, p. 277
- « Les nouvelles obligations du syndic », *Gaz. Pal.* 16 mars 2002, n° 75, p. 35
- « Les travaux de maintenance depuis le décret du 27 mai 2004 », *Loyers et copr.* 2005, n° 1, étude 1
- « Horaces et Curiaces », *Loyers et copr.* 2011, n° 3, étude 3

VIGNERON G., ROUX J-M., VIAL-PEDROLETTI B. et COUTANT-LAPALUS Ch., « Droit de la copropriété et des baux d'habitation après la loi « MOLLE » du 25 mars 2009 », *Loyers et copr.* mai 2009, étude 6

VINEY G.,

- « Pour ou contre un « principe générale » de responsabilité civile pour faute », *in Études offertes à P. CATALA, Litec*, 2001, p. 568.
- « La responsabilité du débiteur contractuel à l'égard des tiers : divergence de la jurisprudence entre le Conseil d'Etat et la Cour de cassation », *D.* 2012, p. 653
- « L'espoir d'une recodification du droit de la responsabilité civile », *D.* 2016, 1378

WEBER J.-F., « Le syndic de copropriété à travers la jurisprudence récente de la troisième chambre civile », *Rapport annuel de la Cour de cassation 2000 : Doc. fr.* 2001, p. 307

WERLE-DETROYE B., « Fiche synthétique : Après l'immatriculation, un pas de plus vers le big data ? », *IRC*, oct. 2017, n° 632, p. 21

WICKER G.,

- « La théorie de la personnalité morale depuis la thèse de Bruno OPPETIT », *in Études à la mémoire du Professeur Bruno OPPETIT, Litec*, 2009, p. 715
- « Le nouveau droit commun de la représentation dans le Code civil », *D.* 2016, p. 1942

WESTER-OUISSE V.,

- « La jurisprudence et les personnes morales », *JCP G* 2009, n° 10, U, 121
- « Dérives anthropomorphiques de la personnalité morale : ascendances et influences », *JCP G* 2009, n°16-17, doct. 137
- « Responsabilité délictuelle et responsabilité contractuelle : fusion des régimes à l'heure internationale », *RTD civ.* 2010, p. 419

ZALEWSKI-SICARD V.,

- « Transition énergétique et droit immobilier », *Gaz. Pal.* 8 sept. 2015, n° 251, p. 16
- « La responsabilité pénale et le défaut de souscription des assurances-construction », *Gaz. Pal.* 10 mai 2016, n° 17
- « Un pour tous, tous contre un : le trouble anormal du voisinage au sein de la copropriété », *Rev. Loyers* juin 2017, n° 978, p. 298

ZATTARA-GROS A.-F., « La nécessaire restriction du domaine du nouvel article 1145 sur la capacité des personnes morales », *JCP N* 2017, n° 39, 1269

ZAVARO M., « Le syndic, l'assureur dommages-ouvrage et le juge », *Rev. loyers*, oct. 2002

ZÉNATI-CASTAING Fr., « La propriété collective existe-t-elle ? », in Mélanges G. GOUBEAUX, *LGDJ*, 2009, p. 593

ZIMMERMANN R., Ass. Nationale, séance du 22 avril 1965, *JOAN*, 23 avr. 1965, p. 818

ZITOUNI Fr., « La loi ALUR et les politiques locales de l'habitat », *AJDA* 2014, p. 1076

ZURFLUH et BARNIER-STABOWICZ, « De la valeur contractuelle de l'état descriptif de division, Nouveaux éléments de réflexion », *Administrer août-sept.* 1984, 9

IV. Encyclopédies et répertoires

ATIAS Ch., Rep. droit imm., Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis

BERR C. J., Rep. com., Dalloz, V° Blanchiment de capitaux et financement du terrorisme

BOUBLI B., Rép. civ., Dalloz, V° Contrat d'entreprise

CADIET L. et LE TOURNEAU Ph., Rép. civ., Dalloz, V° Abus de droit

CONTE Ph., Rép. civ., Dalloz, V° Responsabilité du fait personnel

DAURY-FAUVEAU M., JCI Pénal, V° Infraction générale de blanchiment

DELEBECQUE P. et PANSIER F.-J., Rép. droit sociétés, Dalloz, V° Administrateur

EDITIONS LEGISLATIVES, Gestion immobilière, Dictionnaire permanent

HAUSER J., Rép. civ., Dalloz, V° Ordre public et bonne mœurs

HOUTCIEFF D., Rép. com., Dalloz, v° Acte de commerce

JULIEN J., Rép. civ., Dalloz, V° Responsabilité du fait d'autrui

LEBEL Ch., Rép. com., Dalloz, v° Commerçant

LE TOURNEAU Ph., Dalloz, Rép. civ., Dalloz, V° Le mandat

MALABAT V., Rép. pén., Dalloz, V° Faux

MAYAUD Y., Rép. pén., Dalloz, V° Terrorisme – prévention

MEKKI M., JCI Civil Code, Art. 1984-1990, fasc. 10

PICOT Y., Rép. civ., Dalloz, V° Nullité

THEVENET B., Rép. pén., Dalloz, V° Fraude fiscale : procédures

TOLEDO-WOLFSOHN A.-M., Rép. civ., Dalloz, V° La compensation

SAINTOURENS B., Rép. civ., Dalloz, V° Société civile

SAUPHANOR-BROUILLAUD N., Rép. com., Dalloz, V° Clauses abusives

VIGNERON G., JCl. Copropriété, V° Règlement de copropriété

WICKER G., Rép. civ. Dalloz, V° Personne morale

V. Réponses ministérielles, études d'impact, rapports et amendements déposés sur des projets de lois

Réponses ministérielles :

Rép. min. : *JO Sénat* 18 janv. 1972, p. 21

Rép. min. n° 14523 : *JO Sénat Q* 24 juil. 1975, p. 899 ; *Rev. Loyers* 1974, p. 474

Rép. min. à M. COUSSAIN : *JOAN Q*. 29 juill. 1991, p. 2997

Rép. min. : *JCP N* 1992, pra. 586

Rép. min. n° 30509 : *JOAN Q*, 6 janv. 1997, p. 38 ; *Administrer* mars 1997. 81

Rép. min. : *JOAN*, 20 oct. 1997, p. 3597 ; *RDI* 1998, p. 122, obs. D. TOMASIN

Rép. min. n° 17 652 : *JO Sénat Q*, 2 mai 1997, p. 1384

Rép. min. 13 avr. 1998 : *JOAN* p. 2144, n° 5723

Rép. min. n° 70894 : *JOAN Q*, 11 mars 2001, p. 1457 ; *Administrer* mai 2002. 71 ; *JCP N* 2002, n° 13, p. 508 ; *IRC* avr. 2002. 28

Rép. min. n° 43824 : *JOAN* 12 mars 2001, p. 1565

Rép. min. : *JOAN* 10 sept. 2001, p. 5253

Rép. min. n° 62336 : *JOAN Q*, 10 sept. 2001. 5255 ; *AJDI* 2001. 809, obs. Y. ROUQUET

Rép. min. n° 72799 : *JOAN Q*, 8 avr. 2002, p. 1922

Rép. min. n° 18364, *JOAN Q* 14 juill. 2003 p. 5636 ; *AJDI* 2003, p. 677, Y. ROUQUET

Rép. min. n° 75154 : *JOAN Q* 10 janv. 2006, p. 299

Rép. min. n° 23114 : *JOAN Q*, 28 oct. 2008, p. 9314 ; *AJDI* 2008. 969

Rép. min. n° 28946 : *JOAN Q* 4 nov. 2008, p. 9572

Rép. min. n° 14889 et 35492 : *JOAN Q*, 30 juin 2009, p. 6691 ; *AJDI* 2009. 744

Rép. min. n° 129563 : *JOAN Q*, 8 mai 2012, p. 3584 ; *D.* 2012. Actu 1677 ; *AJDI* 2012. 484 ; *Loyers et copr.* 2012. Alerte 55 ; *Administrer* juill. 2012. 67

Rép. min. n° 8964 : *JOAN*, 15 janv. 2013

Rép. min. n° 29394 : *JOAN Q* 20 mai 2014, p. 4104

Rép. min. n° 78614 : *JOAN Q* 15 septembre 2015, p. 7049

Rép. min. : *JOAN* 07 juin 2016, p. 5140

Rép. min. n° 2459 : *JOAN* 6 fév. 2018, p. 987 ; *JCP N.* fév. 2018, n° 8-09, 259

Rép. min. 10 juill. 2018 : *JOAN* p. 6112

Débats relatifs au projet de loi du 19 juillet 1965 relatif au statut de la copropriété des immeubles bâtis :

Séance du 22 avril 1965, JOAN, 23 avr. 1965, p. 818, p. 817 et 824 <http://archives.assemblee-nationale.fr/2/cri/1964-1965-ordinaire2/009.pdf>

Séance du 8 juin 1965, JO Sénat, 9 juin 1965, p. 517 et s., http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1965/06/s19650608_0499_0538.pdf

Discussion en deuxième lecture d'un projet de loi, statut de la copropriété, JO Déb. AN, 2^e séance du 15 juin 1965, p. 2137 et s., <http://archives.assemblee-nationale.fr/2/cri/1964-1965-ordinaire2/051.pdf>

Séance du 22 juin 1965, JO Sénat, 23 juin 1965, p. 740 et s., http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1965/06/s19650622_0719_0773.pdf

Séance du 26 juin 1965, JOAN, 27 juin 1965, p. 2602 et s., <http://archives.assemblee-nationale.fr/2/cri/1964-1965-ordinaire2/070.pdf>

Débats relatifs au projet de loi du 31 décembre 1985 dite BONNEMAISON

Séance du 3 octobre 1985, JOAN 4 oct. 1985, p. 2628, <http://archives.assemblee-nationale.fr/7/cri/1985-1986-ordinaire1/003.pdf>

Séance du 5 novembre 1985, JO Sénat, 6 nov. 1985, p. 2714, http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1985/11/s19851105_2711_2744.pdf

Séance du 28 novembre 1985, JOAN, 29 nov. 1985, p. 5023, <http://archives.assemblee-nationale.fr/7/cri/1985-1986-ordinaire1/090.pdf>

Séance du 13 décembre 1985, JO Sénat, 14 déc. 1985, p. 2714, http://www.senat.fr/comptes-rendus-seances/5eme/pdf/1985/12/s19851213_3905_3974.pdf

Séance du 19 décembre 1985, JOAN, 20 déc. 1985, p. 6407, <http://archives.assemblee-nationale.fr/7/cri/1985-1986-ordinaire1/133.pdf>

Rapport sur le projet de loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) :

RIMBERT P., « Rapport fait au nom de la commission de la production des échanges sur le projet de loi, n° 2229 », enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 mars 2000, tome I, discussion générale, examen des articles, mis en distribution 7 mars 2000

Étude d'impact et rapports sur le projet de la loi accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) :

Étude d'impact du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, 25 juin 2013, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl1179-ei.asp>

GOLDBERG D. et LINKENHELD A., Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, Tome 1, enregistré à la présidence de l'assemblée nationale le 26 juillet 2013, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r1329-tl.asp>

DILAIN Cl. et BÉRIT-DÉBAT Cl., rapport n° 65 fait au nom de la commission des affaires économiques, déposé le 9 octobre 2013, <http://www.senat.fr/rap/113-065-1/113-065-1.html>

LINKENHELD A. et STRAUMANN E., Rapport d'Informations, AN, n° 4401, 25 janvier 2017, déposé par la commission des affaires économiques sur la mise en application des titres Ier et II de la loi n° 2914-366 du 24 mars 2014, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 25 octobre 2016, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rap-info/i4156.asp>

LÉTARD V., Rapport d'information fait sur le bilan annuel de l'application des lois au 31 mars 2018, n° 510, Sénat, enregistré à la présidence du Sénat le 29 mai 2018, <http://www.senat.fr/rap/r17-510/r17-5101.pdf>

Amendements au projet de la loi accès au logement et urbanisme rénové (ALUR) :

Amendement n° 47 présenté par M. TETARD, Mme LOUWAGIE, M. TARDY, M. ABOUD et M. FASQUELLE, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/47.asp>.

Sous-amendement n° 1365 présenté par M. GOLDBERG à l'amendement n°47 de M. TETARD, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/1365.asp>

Amendement n° 60, présenté par M. TETART, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/60.asp>.

Amendement n° 501 du projet de loi ALUR présenté par M. FASQUELLE, M. SUGUENOT, M. SALEN, M. HETZEL, M. GIBBES, M. de MAZIÈRES, M. BRETON, M. FRANCINA, M. VITEL, M. MYARD, M. POISSON, M. CINIÉRI et M. FOULON, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/501.asp>

Amendement n° 664, présenté par M. GOLDBERG, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1670/AN/664.asp>

Amendement n° 779 présenté par M. KRABAL, M. BRAILLARD, M. CARPENTIER, M. CHALUS, M. CHARASSE, Mme DUBIÉ, M. FALORNI, M. GIACOBBI, Mme GIRARDIN, M. GIRAUD, M. MOIGNARD, Mme ORLIAC, M. ROBERT, M. SAINT-ANDRÉ et M. TOURRET, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/779.asp>

Amendement n° 882, présenté par M. GOLDBERG, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/882.asp>

Amendement n° 1210 présenté par M. BORGEL, Mme MAQUET, M. BIES, Mme TALLARD, M. PUPPONI, M. HANOTIN, Mme MASSAT, Mme DELGA, M. LAURENT, M. PELLOIS, M. POTIER, Mme GRELIER, Mme BATTISTEL, Mme LE LOCH, Mme SOMMARUGA, Mme ERHEL et les membres du groupe socialiste, républicain et citoyen, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1329/AN/1210.asp>

Amendement n° CE472, présenté par le gouvernement, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1499/CIION-ECO/CE472.asp>

Amendement n° CE532 présenté par M. GOLDBERG, rapporteur, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1499/CIION-ECO/CE532.asp>

Amendement n° CE 551, présenté par M. GOLDBERG, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/1499/CION-ECO/CE551.asp>

Rapports sur le projet de la loi en faveur de la croissance et l'activité (loi MACRON) :

DEROCHE C., ESTROSI SASSONE D., PILLET M., Rapport fait au nom de la commission spéciale, déposé le 23 juin 2015, rapport n° 541, <http://www.senat.fr/rap/114-541-1/114-541-1.html>

FERRAND R., Rapport fait au nom de la commission spéciale chargée d'examiner, après engagement de la procédure accélérée, le projet de loi, modifié par le sénat en première lecture, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, tome I, enregistré à la Présidence de l'assemblée nationale le 11 juin 2015, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/rapports/r2866-tI.asp>

Amendement au projet de la loi en faveur de la croissance et l'activité (loi MACRON) :

Amendement n° 2296 présenté par M. FERRAND, M. SAVARY, M. CASTANER, M. GRANDGUILLAUME, M. ROBILIARD, M. TOURET, M. TRAVERT, Mme UNTERMAIER et Mme VALTER, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/amendements/2498/AN/2296.asp>.

Etude d'impact et rapports sur la loi égalité et citoyenneté :

Étude d'impact sur le projet de loi « égalité et citoyenneté », 13 avril 2016, <http://www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl3679-ei.asp>

Etude d'impact, rapports et avis sur le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) :

Étude d'impact, projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 3 avril 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ei.pdf>

Avis sur un projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, conseil d'État, n° 394435, séance du 29 mars 2018, extrait du registre des délibérations, p. 33, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/projets/pl0846-ace.pdf>

LIOGER R. et DUBOS Ch., Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques sur le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, n° 971, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 19 mai 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/rapports/r0971.pdf>

DAUBRESSE M.-Ph., Avis n° 604 (2018-2018), fait au nom de la commission des lois, déposé le 27 juin 2018, <https://www.senat.fr/rap/a17-604/a17-604.html>

VUILLETET G., Avis n° 846, fait au nom de la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la république sur le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 15 mai 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/pdf/rapports/r0944.pdf>.

Amendements au projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) :

Amendement n° CE2194, présenté par M. NOGAL, Mme MEYNIER-MILLEFERT, Mme de LAVERGNE, M. DAMIEN ADAM, M. ANATO, Mme BEAUDOUIN-HUBIERE, M. BESSON-MOREAU, Mme BESSOT BALLOT, Mme BLANC, M. BLEIN, M. BOTHOREL, Mme BRUNET, M. CAZENOVE, M. CELLIER, Mme CROUZET, M. DANIEL, M. DELPON, M. DÉMOULIN, Mme DO, Mme HAMMERER, Mme HENNION, M. HUPPÉ, M. KASBARIAN, Mme LE MEUR, Mme LEBEC, M. LECLABART, M. LESCURE, Mme LIMON, M. MARTIN, Mme MELCHIOR, Mme O'PETIT, Mme PETEL, M. POTTERIE, M. SEMPASTOUS, M. SOMMER, Mme TIEGNA, M. FERRAND et les membres du groupe La république en marche, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/amendements/0846/CION-ECO/CE2194.asp>.

Amendement n° CE2244 présenté par M. PUPPONI, Mme BAREIGTS, Mme BIÉMOURET, M. CARNOUVAS, Mme KARAMANLI, Mme UNTERMAIER, M. HUTIN, M. ARYO, Mme RABAULT, M. SAULIGNAC, Mme VAINQUEUR, M. VALLAUD, Mme VICTORY, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/amendements/0846/CION-ECO/CE2244.asp>.

Projets de loi (ELAN) :

Projet de loi proposé par le gouvernement, enregistré à la Présidence de l'assemblée nationale le 4 avril 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/projets/pl0846.asp>

Projet de loi adopté par l'assemblée nationale en session ordinaire du 12 juin 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/ta/ta0123.asp>

Projet de loi adopté par le sénat en session extraordinaire du 25 juillet 2018, <http://www.senat.fr/petite-loi-ameli/2017-2018/631.html>

Projet de loi (PACTE) :

Projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises, enregistré à la Présidence de l'AN le 19 juin 2018, <http://www.assemblee-nationale.fr/15/projets/pl1088.asp>.

VI. Avant-projets de réformes de la loi de 1965 et consultations en vue de la conférence de consensus de la loi ELAN

AFOP, Contribution pour la conférence de consensus sur le logement, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/AFOP_-_theme4.pdf

ARC, *Les 43 réformes que l'ARC suggère au gouvernement en matière de droit sur la copropriété*, nov. 2017, https://arc-copro.fr/sites/default/files/files/43_reformes.pdf

CLCV, *Copropriété : Les réformes à entreprendre*, oct. 2017, https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2017/10/livre_blanc_def_-_version_pdf.pdf

Fondation Concorde, Contribution pour la conférence de consensus sur le logement, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/contribution_fondation_concorde.pdf.

Mairie de Paris, Contribution pour la conférence de consensus sur le logement, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/Contribution_Ville_de_Paris.pdf ;

PÉRINET-MARQUETH. (ss. la dir.), *Avant-projet de réforme de la loi du 10 juillet 1965*, Groupe de recherche sur la copropriété, juill. 2017, *loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, 10

RICS, Contribution pour la conférence de consensus sur le logement, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/contribution_la_rics.pdf

UNIS, « réforme du droit de la copropriété : consultation de la direction des affaires civiles et du sceau (DACs), réponse de l'UNIS », février 2018, <http://www.unis-immo.fr/system/files/2018-03/UNIS-questionnaire%20copro%20DACs-fev2018.pdf>

UNPI, Contribution pour la conférence de consensus sur le logement, http://www.senat.fr/fileadmin/Fichiers/Images/evenement/loi_logement_2017/contribution_UNPI.pdf.

VII. Arrêts cités et note sous arrêts

Tribunal de Charolles, 12 janv. 1893 : *Gaz. Pal.* 1893, I, supplém., p. 31

Cass. Req., 3 août 1915, n° 00-02.378

Soc. 8 mai 1952 : *JCP* 1953, II, 7748

Civ. 1^{re}, 3 mars 1953 : *D.* 1953. 320

Civ. 2^e, 28 janvier 1954, n° 54-07.081 ; *Bull. civ.* II, n° 32

CA Paris 22 janv. 1958, *Ann. loyers*, 415, note ALIBERT

Civ. 1^{re}, 21 févr. 1962, n° 59-10.847 : *Bull. civ.* I, n° 119

Civ. 3^e, 9 nov. 1964 : *Bull. civ.* III, n° 187

Ass. plén., 13 mai 1966, n° 62-13.252 : *D.* 1966, p. 689

Civ. 3^e, 10 mai 1968, n° 66-13.503 : *Bull. civ.* III, n° 202

Civ. 1^{re}, 19 déc. 1968 n° 64-14.315 : *Bull. civ.* I, n° 69 ; *D.* 1969. 393

Civ. 3^e, 9 oct. 1969, n° 68-13.057 : *Bull. civ.* III, n° 631 ; *D.* 1970. 202, note Fr. GIVORD ; *JCP* 1970. II. 16193, note E.-J. GUILLOT

Civ. 3^e, 29 oct. 1969 : *Gaz. Pal.* 1970. 1. 229, note MORANT

Civ. 3^e, 6 nov. 1969, n° 67-13.817 : *Bull. civ.* III, n° 718

Civ. 3^e, 8 janv. 1970, n° 68-11.309 : *Bull. civ.* III, n° 13

Civ. 3^e, 8 janv. 1970, n° 68-14.208 : *Bull. civ.* III, n°19 ; *JCP* 1970, II, 16266, note E.-J. GUILLOT

- Civ. 3^e, 8 avr. 1970 : *Bull. civ.* III, n° 228 ; *JCP G* 1970, II, 16341, obs. GUILLOT
- Civ. 3^e, 10 juin 1970, n° 68-14.219 : *Bull. civ.* III, n° 394 ; *JCP* 1970, II, 16465, obs. E.-J. GUILLOT
- Civ. 3^e, 27 mai 1971, n° 70-10.359 : *Bull. civ.* III, n° 334
- Civ. 3^e, 11 mars 1971 n° 69-13.401 : *Bull. civ.* III, n° 78 ; *JCP* 1971, II, 16722, concl. PAUCOT, note E.-J. GUILLOT
- Civ. 3^e, 23 juin 1971 : *IRC* 1973, p. 13
- Civ. 3^e, 7 déc. 1971 : *JCP* 1972, II, 16985, note GUILLOT
- Civ. 3^e, 18 janv. 1972, n° 70-11.350 : *Bull. civ.* III, n° 39
- Civ. 3^e, 30 mai 1972, *JCP* 1973, II, 17322, note GUILLOT
- Civ. 3^e, 27 juin 1972, n° 71-11.379 : *Bull. civ.* III, n° 426 ; *D.* 1973. 26
- Civ. 3^e, 24 oct. 1972, n° 71-11.035 : *Bull. civ.* III, n° 539
- Civ. 3^e, 29 nov. 1972, n° 71-12.576 : *Bull. civ.* III, n° 643
- Civ. 3^e, 18 déc. 1972, n° 71-13.825 : *Bull. civ.* III, n° 682
- Civ. 3^e, 9 janv. 1973, n° 71-13.028 : *Bull. civ.* III, n° 31
- Crim. 5 avr. 1973, n° 72-91.957 : *Bull. crim.* n° 177
- Civ. 3^e, 15 mai 1973, n° 72-11.473 : *Bull. civ.* III, n° 341
- Civ. 3^e, 17 déc. 1973, n° 72-13.116 : *Bull. civ.* III, n° 630 ; *JCP* 1974, II, 17696
- TGI Paris, 1^{er} mars 1974 : *AJPI* 1974, p. 811, note J.-R. BOUYEURE
- Soc. 16 mai 1974, n° 73-40.178 : *Bull. civ.* V, n° 307
- TGI Paris, 21 avr. 1976 : *D.* 1976, IR 319
- TGI Paris, 6 mars 1976 : *D.* 1976, IR, 319
- Civ. 3^e, 17 mars 1976, n° 74-14.418 : *Bull. civ.* III, n° 125
- Civ. 3^e, 25 mai 1976, n° 75-10.126 : *Bull. civ.* III, n° 226 ; *D.* 1976, IR 252, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 14 déc. 1976, n° 75-11.954 : *Bull. civ.* III, n° 460 : *AJPI* 1977, p. 732, note BRUN
- Civ. 3^e, 19 janv. 1977, n° 75-11.990 : *Bull. civ.* III, n° 32
- Civ. 3^e, 8 fév. 1977 : *D.* 1978, 22, note H. SOULEAU
- Civ. 3^e, 21 févr. 1978, n° 76-14.288 : *Bull. civ.* III, n° 89 ; *Rev. loyers* 1978, 271
- TGI Marseille, 28 févr. 1978 : *Administrer* juill. 1979, n° 93 ; *Ann. loyers* 1979. 230
- Crim. 3 mars 1978 : *D.* 1978, *IR*, 343, obs. G. ROUJOU DE BOUBÉE

- Crim. 3 mai 1978, n° 77-92.020 : *Bull. crim.*, n° 138
- Civ. 3^e, 20 juin 1978, n° 75-15.154
- CA Paris, 22 sept. 1978 : *D.* 1979, IR, 127 ; *RTD civ* 1978, 894
- Civ. 3^e, 7 nov. 1978 : *Gaz. Pal.* 1979, 1, somm. p. 20
- Civ. 3^e, 21 nov. 1978, n° 77-14.719 : *Bull. civ.* III, n° 328
- Civ. 3^e, 16 janv. 1979 : *D.* 1979, IR 447, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 20 mars 1979, n° 77-15.880 : *Bull. civ.* III, n° 70
- Civ. 3^e, 2 mai 1979, n° 78-11.530 : *Defrénois* 1979, art. 32162, obs. H. SOULEAU
- Civ. 3^e, 26 juin 1979 : *JCP* 1979, IV, 295
- CA Paris, 7 nov. 1979 : *D.* 1981, IR 100, obs. O. BRANE
- Civ. 3^e, 29 janv. 1980, n° 78-13.768 : *Bull. civ.* III, n° 24 ; *D.* 1980, IR 275, obs. Cl. GIVERDON
- TGI Toulouse, 24 mars 1980 : *JCP N* 1982, II, p. 123, note PUILL
- Civ. 3^e, 8 juill. 1980, n° 79-13.009 : *Bull. civ.* III, n° 133
- Soc. 5 nov. 1980, n° 79-11.842 : *Bull. civ.* IV, n° 799
- Civ. 3^e, 25 nov. 1980, n° 79-12.562 : *Bull. civ.* III, n° 184 ; *Defrénois* 1981, art. 32608, note H. SOULEAU
- TGI Créteil, 19 févr. 1981 : *D.* 1981, IR 397, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 24 mars 1981, n° 79-17.033 : *JCP* 1983, II, 20063, note R. MARTIN
- CA Paris, 16 oct. 1981 ; *D.* 1982, IR, 439
- CA Paris, 12 mars 1982 : *D.* 1982, I, R, 438, note. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 11 mai 1982, n° 81-10.368 : *Bull. civ.* III, n° 120
- CE 9 juin 1982, req. n° 24635 : *Rec. CE* 1982, p. 663
- Civ. 3^e, 26 oct. 1983, n° 81-16.768 : *Bull. civ.* III, n° 201
- Civ. 3^e, 23 nov. 1983 : *Bull. civ.* III, n° 241 ; *JCP G* 1984, IV, 36
- CA Paris, 30 nov. 1983 : *Gaz. Pal.* 1984, 1, 109, note. MORAND
- Civ. 3^e, 6 déc. 1983 : *Administrer* oct. 1984, 43, obs. E.-J. GUILLOT
- CA Paris, 24 avr. 1984 : *D.* 1984, IR 364
- Civ. 3^e, 3 juill. 1984, n° 82-16.883 : *Bull. civ.* III, n° 131
- Civ. 3^e, 30 octobre 1984, n° 83-10.202 : *Bull. civ.* III, n° 180 ; *Défrenois* 1985, I, p. 390, obs. H. SOULEAU ; *Administrer* avr. 1985, p. 40, obs. E.-J. GUILLOT

- Civ. 3^e, 7 nov. 1984 : *D.* 1986. 10, note H. SOULEAU
- CA Paris, 23^e ch. B, 9 nov. 1984 : *JurisData* n° 1984-025888
- CA Paris, 13 déc. 1984, ch. 23, sect. B : *JurisData* n° 1984-028060 ; *RDI* 1985, 281
- CA Paris, 27 fév. 1985 : *RDI* 1985, p. 189, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 4 juin 1985, n° 84-11.344 : *Bull. civ.* III, n° 88
- CA Paris, 1^{er} oct. 1985 : *RDI* 1986, p. 100
- Crim. 12 nov. 1985, n° 84-90.548 : *Bull. crim.* n° 349
- Civ. 16 avr. 1986 : *Bull. civ.* III, n° 43
- Civ. 1^{re}, 22 avr. 1986 : n° 84-10.288 : *Bull. civ.* I, n° 101
- CA Lyon 5 nov. 1986 : *IRC* 1987. 284, obs. GUIRAUD ; *Administrer*, févr. 1987. 45, note J.-M. GÉLINET
- Civ. 2^e, 10 déc. 1986 : *Bull. civ.* II, n° 181 ; *RDI* 1987, p. 483
- Civ. 3^e, 4 février 1987, n° 85-15.284 : *D.* 1988, p. 140
- Civ. 3^e, 18 févr. 1987, n° 85-16.745
- CA Grenoble, 7 mars 1987 : *RDI* 1987, p. 279
- Civ. 3^e, 1^{er} avr. 1987, n° 85-13.519 : *Bull. civ.* III, n° 71 ; *D.* 1987, IR 91
- CA Paris, 12 mai 1987 : *D.* 1987, inf. rap. p. 141
- Civ. 1^{re}, 16 juin 1987, n° 85-17.200 : *Bull. civ.* I, n° 196
- Civ. 3^e, 22 juill. 1987, n° 86-11.587 : *Bull. civ.* III, n° 155
- CA Versailles, 25 janv. 1988 : *D.* 1988, IR 68
- Civ. 3^e, 10 févr. 1988, n° 86-17.494 : *JCP N* 1988, II, 353
- Civ. 3^e civ., 9 mars 1988, n° 86-17.869 : *Bull. civ.* III n° 54 ; *JCP* 1988, II, 21348
- CA Paris, 25 mars 1988 : *JCP N* 1989, II, p. 147, note J. BIGOT ; ; J. LAFOND, *Administrer*, mai 1989, p. 32 ; R. MARTIN, *Ann. loyers* 1989, p. 594
- Civ. 3^e, 13 avr. 1988, n° 87-10.746 : *Bull. civ.* III, n° 70
- Civ. 3^e, 4 mai 1988, n° 86-18.728 : *Bull. Civ.* III, n° 86
- CA Versailles, 28 juin 1988 : *D.* 1988, IR 263
- Civ. 1^{re}, 11 juill. 1988, n° 86-18642 : *Bull. civ.* I, n° 235 ; *D.* 1991, p. 297
- CA Versailles 3^e ch., 7 oct. 1988 : *IRC* janv. 1991, p. 10 ; *RDI* mars 1991, p. 104
- CA Versailles, 10 nov. 1988 : *Gaz. Pal.* 1990. 1. Somm. 81

- Soc., 1^{er} déc. 1988, n° 86-40.643 : *Bull. civ.* V, n° 629 ; *Administrer*, nov. 1989, p. 39
- Civ. 3^e, 7 déc. 1988, n° 87-12.947 : *Bull. civ.* III, n° 178, p. 97
- Civ. 3^e, 4 janv. 1989, n° 87-11.464 : *Bull. civ.* III, n° 1
- Civ. 1^{re}, 18 janv. 1989 n° 87-16.530 : *Bull. civ.* I, n° 26 ; *D.* 1989. 302, note LARROUMET
- Civ. 3^e 15 mars 1989 : *Loyers et copr.*, mai 1989 n° 250
- Civ. 3^e, 30 mars 1989, n° 87-18.759 : *Bull. civ.* III, n° 78
- Crim. 30 mars 1989 : *RGAT* 1989, 603
- Civ. 3^e, 18 mai 1989, n° 87-19.337 : *Bull. civ.* III, n° 113
- Civ. 3^e, 14 juin 1989, n° 87-19.249 : *Bull. civ.* III, n° 136 ; *AJDI* 1990, 93 ; *RDI* 1989, 394 et 504 ; *IRC* 1989, 324, note P. CAPOULADE
- Civ. 1^{re}, 18 janv. 1989, n° 87-16.530 : *Bull. civ.* I, n° 26
- Civ. 3^e, 15 nov. 1989, n° 87-15.213 : *Bull. civ.* III, n° 214 ; *RDI* 1990, 113, obs. Fr. GIVORD et Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 15 nov. 1989, n° 87-18.188 : *Bull. civ.* III, n° 213 ; *JurisData* n° 1989-703481
- Crim., 19 déc. 1989, n° 89-80.875 : *Bull. crim.* n° 494 ; *RSC* 1990, p. 585, F. BOULAN
- CA Pau, 1^{re} ch., 18 janv. 1990 : *D.* 1991, 82, obs. Cl. GIVERDON, J.-R. BOUYEURE et J. LAFOND
- Soc. 23 janvier 1990, n° 86-14.947 : *Bull. civ.* IV, n° 20 : *Dr. social* 1990, p. 322, note J. SAVATIER ; *Rev. sociétés* 1990, 444, note R. VATINER
- Civ. 3^e, 14 févr. 1990, n° 88-17.781 : *Bull. civ.* III, n° 49 ; *JCP N* 1990, II, p. 187
- CA Paris, 23^e ch., sect. A, 20 févr. 1990, RG 88/7499 : *JurisData* n° 1990-022059
- Civ. 3^e, 28 mars 1990, n° 88-13.509 : *D.* 1991, p. 76, obs. Cl. GIVERDON, J.-R. BOUYEURE et J. LAFOND
- Civ. 3^e, 28 mars 1990, n° 88-16.259 : *Bull. civ.* III, n° 87 ; *D.* 1991, p. 83, obs. Cl. GIVERDON, J.-R. BOUYEURE et J. LAFOND ; *D.* 1991, p. 89, note Ch. ATIAS
- Civ. 3^e, 22 mai 1990, n° 89-11.659 : *Bull. civ.* III, n° 123 ; *Loyers et copr.*, 1990, comm. 368 ; *IRC*, 1991, 8, note P. CAPOULADE ; *RDI* 1990, 416, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 22 mai 1990, n° 88-12.349 : *D.* 1991, p. 142, note H. SOULEAU
- Civ. 3^e, 22 mai 1990, n° 88-19.642 : *Bull. civ.* III, n° 105 ; *IRC* déc. 1990, p. 351, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 4 juill. 1990 n° 88-18.191 : *Bull. civ.* III, n° 165 ; *Loyers et copr.* 1990, comm. 409
- Civ. 3^e, 4 juill. 1990, n° 88-19.088 : *D.* 1991, p. 76, obs. Cl. GIVERDON, J.-R. BOUYEURE et J. LAFOND
- CA Paris, 19 sept. 1990, ch. 19, s. B : *JurisData* n° 1990-023459 ; *Loyers et copr.* 1990, 444
- Crim. 26 sept. 1990, n° 89-86.000 : *Bull. crim.* n° 321
- Civ. 3^e, 10 oct. 1990, n° 88-18.554 : *Bull. civ.* III n° 181 ; *AJDI* 1991, p. 753, obs. B RB

- Civ. 3^e, 10 oct. 1990, n° 88-19.885 : *RDI* 1991, p. 92, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- CA Colmar, 15 oct. 1990 : *Rev. Huiss. Just.* 1992, 534, note R. MARTIN
- Civ. 3^e, 7 nov. 1990, n° 88-18.907 : *RDI* 1991. 258, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 1^{re}, 27 nov. 1990, n° 89-10.628 : *Bull. civ. I*, n° 271 : *RDI* 1992. 86, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 27 nov. 1990, n° 89-13.395 : *Loyers et copr.* 1991, p. 88
- Civ. 3^e, 5 déc. 1990, n° 89-13.043 : *Bull. civ. III*, n° 257 ; *Administrer* juin 1991. 40, obs. E.-J. GUILLOT
- Civ. 3^e, 4 janv. 1991, n° 89-15.779 ; *D.* 1992, p. 136., obs. J. LAFOND
- Civ. 3^e, 16 janv. 1991, n° 89-13.610 : *D.* 1992, p. 131, Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 6 mars 1991, n° 89-16.943 : *Bull. civ. III*, n° 82 ; *D.* 1992, p. 134, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 6 mars 1991, n° 89-18.758 : *Bull. civ. III* n° 79 ; *RDI* 1991, 260, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 14 avr. 1991, n° 89-19.290 : *D.* 1992, p. 137, obs. J. LAFOND
- Civ. 3^e, 17 avr. 1991, n° 89-12.569 : *Bull. civ. III*, n° 120 ; *IRC* 1992, 275
- Soc., 17 avr. 1991, n°s 89-17.993, 89-43.767 et 89-43.770 : : *Bull. civ. IV*, n° 206 ; *JCP* 1992, II, 21856, note H. BLAISE ; *Rev. sociétés* 1992, p. 53, obs. Y. GUYON
- Civ. 3^e, 15 mai 1991, n° 89-10.614 : *D.* 1992, p. 374, note H. SOULEAU
- Civ. 3^e, 12 juin 1991, n° 89-18.748 : *RDI* 1991, p. 288, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Crim. 13 juin 1991, n° 90-84.245
CA Paris, 25^e Ch. B, 21 juin 1991 : *RDI* 1991, p. 492, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 3 oct. 1991 : *AJDI* 1991, p. 504
- Civ. 3^e, 8 oct. 1991, n° 90-15.403 : *RDI* 1992, p. 112, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- CA Paris, 23^e ch. A, 9 oct. 1991 : *D.* 1992, p. 139, obs. Cl. GIVERDON
- CA Paris, 19^e ch. B, 27 nov. 1991 : *D.* 1992, 61
- Civ. 3^e, 4 mars 1992, n° 90-13.145 : *Bull. civ. III*, n° 73 ; *RTD Civ.* 1993, p. 162, obs. Fr. ZENATI ; *Deffrénois* 1992, art. 35349, n° 107, obs. H. SOULEAU ; *RDI* 1992, P. 240, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- CA Paris, 20 mars 1992 : *Gaz. Pal., Rec.* 1995, somm. p. 217
- Civ. 3^e, 1^{er} avril 1992, n° 90-14.291 : *Bull. civ. III*, n° 111 ; *Loyers et copr.*, juill. 1992, p. 312
- CA Aix-en-Provence, 4^e ch., 16 avr. 1992, RG 89/13594 : *JurisData* n° 1992-049199
- Ass. Plén., 15 mai 1992, n° 89-18.021 : *Bull. civ. ass. plén.*, n° 5 ; *BJS* 31 janv. 2014, p. 10, obs. E. PUTMAN ; *RDI* 1992, p. 376, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.
- CA Paris, 21^e ch., 15 mai 1992 : *Loyers et copr.* 1992, n° 359
- Civ. 3^e, 20 mai 1992 : *RDI* 1992, p. 543, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON

- CA Paris, 22 mai 1992 : *Loyers et copr.* 1992, n° 439
- Civ. 25 mai 1992, n° 90-13.661 : *D.* 1993, p. 153, note J. MASSIP
- Civ. 3^e, 26 mai 1992, n° 89-21.897 : *Bull. civ.* III, n° 168 ; *RDI* 1992, p. 333, obs. Ph. MALINVAUD et B. BOUBLIO ; *RTD Civ.* 1993, p. 131, obs. P. JOURDAIN ; *RDI* 1992, p. 374, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 2^e, 1^{er} juin 1992, n° 90-21.140
- Civ. 3^e, 8 juill. 1992, n° 90-11.57 : *Bull. civ.* III, n° 241 ; *D.* 1993. 1, note P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *JCP* 1993, II, 22091, note J.-M. GOËTGHEBEUR
- Crim. 19 août 1992, n° 91-83.096 : *Bull. crim.*, n° 227 ; *RSC* 1993, p. 565, obs ; J. FRANCILLON
- CA Versailles, 24 sept. 1992 : *Administrer* 1993. 38, note A. DUNES
- CA Paris, 8^e ch. A, 29 sept. 1992 : *D.* 1992, p. 272
- CA Paris, 23^e ch. A, 6 oct. 1992 : *RDI* 1993, p. 134, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- CA Paris, 23^e ch. B, 16 oct. 1992 : *D.* 1994, p. 207, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 18 nov. 1992, n° 91-16.078 : *Loyers et copr.* 1993, n° 67
- CA Paris, 24 nov. 1992 : *Administrer* juin 1993, p. 42, obs. E.-J. GUILLOT
- CA Rennes ch. 4, 21 janv. 1993 : *JurisData* n° 1993-043648
- CA Paris, Ch. 8 s. A, 2 Février 1993 : *JurisData* n° 1993-020551
- Com. 9 mars 1993, n° 91-16.591 : *Bull.* IV, n° 100 ; *RDI* 1993, p. 394, obs. D. TOMASIN
CA Versailles 29 avr. 1993, 1^e ch. : *D.* 1994, p. 197, J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 20 juin 1993, n° 91-18.696 : *Bull. civ.* III, n° 103 ; *D.* 1994, p. 126, obs. Ch. ATIAS.
- Civ. 3^e, 30 juin 1993, n° 91-11.290 : *RDI* 1993, 547, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 30 juin 1993, n° 91-14.986 : *Loyers et copr.* 1994, n° 216-1
- Civ. 3^e, 30 juin 1993, n° 91-18.696 : *Bull. civ.* III, n° 103 ; *D.* 1994, p. 126, obs. Ch. ATIAS
- CA Paris, 23^e ch., 30 sept. 1993 : *Loyers et copr.* 1994, n° 86
- Com., 12 octobre 1993, n° 91-10.864 : *Bull. civ.*, IV, n° 338 : *D.* 1994, p. 124, note G. VINEY ; *Defrénois*, 1994, n° 35845-70, obs. J.-L. AUBERT
- CA Paris, 26 nov. 1993, RG n° 90/020667 : *JurisData* n° 023888 ; *Loyers et copr.* 1994, 120
- CA Paris, 30 nov. 1993 : *Loyers et copr.* 1994, comm. 86
- Crim. 30 nov. 1993, n° 92-85.671 : *RSC* 1994, p. 764, obs. R. OTTENHOF
- Civ. 3^e, 19 janv. 1994, n° 90-21.929 : *Bull. civ.* III, n° 8 ; *RDI* 1994, p. 300, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON

- Civ. 3^e, 19 janv. 1994, n° 91-20.050 : *Bull. civ.* III, n° 7 ; *RDI* 1994, p. 291, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 25 jan. 1994, n° 92-15.074 : *Gaz Pal.* 7 et 9 janv. 1996, note M. SALUDEN
- Civ. 3^e, 25 janvier 1994, n° 92-16.203 : *RDI* 1994, 299, obs. P. CAPOULADE
- CA Paris, 23e ch. A, 7 févr. 1994 : *Administrer* déc. 1994, p. 58, obs. A. DUNES
- CE 11 fév. 1994, n° 109564 ; *D.* 1994, p. 493, note J.-Fr. DAVIGNON
- Civ. 3^e, 16 fév. 1994, n° 92-12.002 : *Bull. civ.* III, n° 23 ; *D.* 1996, p. 166, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 16 févr. 1994, n° 92-10.386 : *Bull. civ.* III, n° 24 ; *D.* 1996, p. 165, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 27 avr. 1994, n° 92-12.332 : *Rev. loyers* 1994, 412 ; *RDI* 1994, 497, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 10 mai 1994 : *Loyers et copr.* 1994, comm. 362
- Civ. 3^e, 11 mai 1994, n° 92-10.610 : *Bull. civ.* III, n° 92 ; *Loyers et copr.* 1994, comm. 404 ; *Administrer* sept. 1996, p. 36 ; *D.* 1996, p. 164, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 26 mai 1994 : *Loyers et copr.* 1994, comm. 407
- Civ. 3^e, 26 mai 1994, n° 92-16.395 : *Bull. civ.* III, n° 109 ; *Administrer* mars 1995, 46, note J.-M. GELINET ; *RDI* 1994, p. 499, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *D.* 1996, 165, Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 6 juin 1994 : *Administrer*, oct. 1994, 50, note P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 8 juin 1994, n° 92-11.556 : *Bull. civ.* III, n° 116 ; *AJPI* 1994, n° 119, p. 749, obs. P. GUITARD
- Civ. 3e, 6 juill. 1994, n° 89-16.212 : *Bull. civ.* III, n° 142 ; *Administrer* oct. 1994, 50, note P. CAPOULADE ; *Defrénois*, 1995, 407, obs. Ch. ATIAS
- Civ. 3^e, 20 juill. 1994, n° 92-12.717 : *RDI* 1994, p. 700, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 20 juill. 1994, n° 92-18.872 : *D.* 1996, Somm. 162, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 20 juill. 1994, n° 92-14.905 : *Loyers et copr.* 1994, n° 483
- Civ. 3^e, 9 nov. 1994, n° 92-20.446 ; *Bull. civ.* III, n° 187 ; *D.* 1997, p. 249, P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 9 nov. 1994, n° 93-10.732 : *Bull. civ.* III, n° 188 ; *D.* 1997, 248, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 20 déc. 1994, n° 92-19.490 : *Bull. civ.* III, n° 225 ; *D.* 1997, p. 245, obs. P. CAPOULADE ; *AJDI* 1995, p. 315, obs. P. GUITARD
- Civ. 3^e, 11 janv. 1995, n° 93-11.939 : *Bull. civ.* III, n° 15 ; *D.* 1998, p. 271, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 1^{re}, 17 janv. 1995, n° 92-21.193 : *Bull. civ.* I, n° 29 ; *RDI* 1995, p. 347, obs. D. TOMASIN
- C. Constit., 19 janv. 1995, n° 94-359 DC : *JO* du 21 janv. 1995, p. 1166 ; *AJDA* 1995, obs. B. JORION
- CA Paris, 17 février 1995 : *Loyers et copr.* 1995, n° 394
- Civ. 1^{re}, 21 févr. 1995, n° 93-10.058 : *Bull. civ.* I, n° 95 ; *RDI* 1995, p. 761, obs. J.-C. GROSLIÈRE et C. SAINT-ALARY-HOUIN

- CA Aix-en-Provence, Ch. Civ. 4, section A, 16 mars 1995, RG 93/6277 : *JurisData* n° 1995-044191
- CA Versailles, 4^e ch., 17 mars 1995 : *D.* 1998, p. 269, obs. Cl. GIVERDON
- Com., 21 mars 1995, n° 93-13.721 : *Bull.* IV n° 98 ; *Rev sociétés* 1995, p. 501, obs. B. SAINTOURENS
- CA Aix-en-Provence, 30 mars 1995, ch. civ. 4, sect. A, n° 94/8253 : *JurisData* n° 1995-044193 ; *Loyers et copr.* 1996, comm. 35
- Civ. 3^e, 5 avr. 1995, n° 93-12.511 : *Bull. civ.* III, n° 97 ; *Loyers et copr.* 1995, comm. 347 ; *RDI* 1995, 596, obs.
P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ.1^{re}, 11 avr. 1995, n°s 91-21.137 et 92-11.086 : *Bull. civ.* I, n° 171 ; *RTD civ.* 1995, p. 895, obs. P. JOURDAIN ; *D.* 1995, p. 231, obs. Ph. DELEBECQUE
- Civ. 3^e, 30 mai 1995, n° 93-16.021 : *Loyers et copr.* 1995, n° 382 ; *RDI* 1995. 582, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 28 juin 1995, n° 93-15.684 : *Bull. civ.* III, n° 157 ; *RDI* 1995, p. 788, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- CA Paris, 19e ch., 4 juill. 1995 : *RDI* 1995, p. 789, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 12 juill. 1995, n° 93-12.508 : *Bull. civ.* III, n° 176 ; *RDI* 1995, p. 796, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 12 juill. 1995, n° 93-20.414 : *RDI* 1995, p. 781, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 19 juill. 1995, n° 93-17.911 : *Bull. civ.* III, n° 203, p. 135 ; *D.* 1996, p. 91, obs. Ch. ATIAS ; *AJDI* 1996, p. 50, J.-M. GÉLINET ; *RDI* 1995, p. 787, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 19 juill. 1995, n° 93-21.044 : *RDI* 1995, 792, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- CA Paris, 15 sept. 1995, 23^e ch. B : *D.* 1998, p. 275, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 11 oct. 1995, n° 93-21.887 : *Bull. civ.* III, n° 217 ; *RDI* 1996, p. 103, obs. P. CAPOULADE
- CA Aix-en-Provence, 31 oct. 1996, 4^e ch. A : *D.* 1998, somm., p. 118, obs. Ch. ATIAS
- CA, Basse-Terre, 1^e ch., 6 nov. 1995, R.G. n° 930-1177, arrêt n° 870
- Civ. 3^e, 4 janv. 1996, n° 93-19.238 : *Bull. civ.* III, n° 1 ; *D.* 1997, p. 15, obs. Ch. ATIAS ; *RDI* 1996, p. 270, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Crim. 11 janv. 1996, n° 93-84.554
- Civ. 3^e, 17 janv. 1996, n° 93-19.407 : *Bull. civ.* III, n° 15 ; *AJDI* 1997, 211, obs. P. GUITARD
- Civ. 3^e, 17 janv. 1996, n° 93.19.407 et 93-19.679 : *Bull. civ.* III, n° 15 ; *AJDI* 1997, 211, obs. P. GUITARD
- CA Colmar, 3e ch. civ., 21 mars 1996 : *JurisData* n° 044553
- Civ. 3^e, 27 mars 1996 : n° 93-17.304
- Civ. 3^e, 3 juill. 1996, n° 94-17.001 : *Bull. civ.* III, n° 171 ; *RDI* 1996, p. 611, obs. P. CAPOULADE –
- CE, 11 sept. 1996, n° 140992 : *RDI* 1997, p. 134, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON

- Soc., 13 nov. 1996 : *Bull. civ. V*, n° 386 : *Dr. soc.* 1996, p.1067, note J.-J. DUPEYROUX
- Civ. 3^e, 17 déc. 1996, n° 95-10.699 : *Loyers et copr.* 1997, n° 121 ; *Rev. loyers* 1998, 19
- Civ. 3^e, 17 déc. 1996, n° 95-12.510
- CA Paris, 2 octobre 1996 ; *Loyers et copr.* 1996, comm. 484
- Civ. 1^{er}, 13 nov. 1996, n° 94-17.369 : *Bull. civ. I*, n° 399 ; *RTD civ.* 1997, 791, obs. R. LIBCHABER ; *D.* 1997, p. 174, obs. Ph. DELEBECQUE ; *RTD Civ.* 1997, p. 242, obs. J. MESTRE
- Civ. 3^e, 20 nov. 1996, n° 95-10.134 : *RDI* 1997, 130, obs. P. CAPOULADE ; *IRC* oct. 1997, 19, obs. M.-Fr. RITSCHY
- Civ 3^e, 17 déc. 1996, n° 95-11.822 : *RDI* 1997, p. 132, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 2^e, 19 févr. 1997, n° 95-11.959 : *Bull. civ. II*, n° 53 ; *Rev. sociétés* 1997, p. 816, obs. Y. GUYON
- Civ. 3^e, 12 mars 1997, n° 94-16.766 : *Bull. civ. III*, n° 59 ; *RDI* 1997, p. 282, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *D.* 2000, p. 136, obs. P. CAPOULADE ; *D.* 1997, p. 329, obs. Ch. ATIAS
- Civ.3^e, 26 mars 1997, n° 95-15.915 : *Bull. civ. III*, n° 72. ; *D.* 1997, p. 328, obs. Ch. ATIAS ; *AJDI* 1997, p. 659, obs. P. GUITARD ; *RDI* 1997, p. 281, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- CA Paris, 16 mai 1997, Ch. 23, sect. B : *JurisData* n° 1997-021305 : *Loyers et copr.* 1997, n° 301
- Civ. 3^e, 22 mai 1997, n° 95-13.824 : *Bull. civ. III*, n° 111 ; *RDI* 1997, p. 488, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *D.* 1997, p. 328, obs. Ch. ATIAS
- CA Paris, 23 mai 1997, 23^e ch. B : *D.* 1997, p. 330, obs. Ch. ATIAS
- Com. 17 juin 1997, n° 95-14.535 : *Bull. civ. III*, n° 164 ; *RTD Com.* 1998, p. 406, obs. B. BOULOC ; *RTD Civ.* 1998, p. 113, obs. P. JOURDAIN
- Civ. 3^e, 17 juin 1997, n° 96-13.178 : *Bull. civ. III*, n° 228 ; *Administrer* juill. 1998, 42, note P. CAPOULADE
- Com. 17 juin 1997, n° 95-14.535 : *Bull. IV*, n° 187 : *RDC* 2017, p. 533, obs. E. JUEN ; *RTD Com.* 1998, p. 406, obs. B. BOULOC ; *RTD Civ.* 1998, p. 113, obs. P. JOURDAIN
- Civ. 3^e, 17 juin 1997, n° 95-19.014 : *RDI* 1997, p. 490, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- CA Paris, 18 juin 1997 : *Loyers et copr.* 1997, n° 326.
- Civ. 3^e, 18 juin 1997, n° 95-16.739 : *RDI* 1997, 483, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 8 oct. 1997, n° 95-18.773 : *RDI* 1998, 138, note P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.
- Com., 21 oct. 1997, n° 95-17.904 : *Bull. IV* 1997, n° 282 ; *Rev. sociétés* 1998, p. 82, note P. DIDIER ; *BJS* 1998, p. 31, note P. LE CANNU ; *RTD com.* 1998, p. 171, note B. PETIT et Y. REINHARD.
- Crim., 13 nov. 1997, n° 96-83.782
- CA Paris, 13 nov. 1997, 8^e ch., sect. B. : *RDI* 1998, 298, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 18 nov. 1997, n° 96-12.303 : *RDI* 1998, 137, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 19 nov. 1997, n° 95-20.078 : *RDI* 1998, p. 139, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON

- Civ. 1^{re}, 25 nov. 1997, n° 96-12.325 : *Bull. civ. I*, n° 321 ; *RDI*, 1999, p. 135, obs. D. TOMASIN ; *RTD Com.* 1998, p. 664, B. BOULOC
- Civ. 3^e, 17 déc. 1997, n° 96-13.178 : *Bull. civ. III*, n° 229 ; *RDI* 1998, p. 131, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON.
- Civ. 2^e, 17 déc. 1997, n° 96-12.260 : *JCP G* 1998, I, 171, n° 13, obs. H. PÉRINET-MARQUET
- Com., 27 janv. 1998, n° 93-11.437 : *Bull. civ. IV*, n° 48 ; *D.* 1998, p. 605, D. GIBIRILA
- CA Paris, 22 mai 1998 : *Loyers et copr.* 1998, n° 318
- CA Paris, 30 janv. 1998, *RG* n° 95/02679 : *Loyers et copr.* 1998, n° 281
- CA Paris, 5 févr. 1998, 19^e ch. B. : *D.* 1999, 77, obs. Ch. ATIAS
- Civ. 3^e, 11 mars 1998, n° 96-12.479 : *Bull. civ. III*, n° 59 ; *RDI* 1998, p. 289, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON ; *D.* 2000, p. 136, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 8 avr. 1998, n° 96-17.066 : *Bull. civ. III*, n° 83 ; *AJDI* 1998. 625, obs. P. CAPOULADE
- CA Paris, 23^e sect., ch. A, 8 avr. 1998 : *Loyers et copr.* déc. 1998, n° 310, obs. G. VIGNERON
- Com. 28 avr. 1998, n° 96-10.253 : *Bull. civ. IV*, n° 139 ; *RTD Com.* 1998, p. 623, obs. B. PETIT et Y. REINHARD ; *Rev. sociétés* 1998, p. 767, obs. B. SAINTOURENS
- CA Paris, 15 mai 1998 : *Administrer* oct. 1998, p. 60, J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 20 mai 1998, n° 96-16.235 : *RDI* 1998, 412, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 3 juin 1998, n° 96-20.142 : *Loyers et copr.* 1998, comm. 226
- Civ. 3^e, 4 juin 1998, n° 96-16.452 : *RDI* 1998, 416, obs. Cl. GIVERDON ; *Loyers et copr.* 1998, n° 227, obs. G. VIGNERON
- CE 8 juin 1998, Ministère de l'Intérieur c/ BERNARD et JACQUES TAVITIAN, n° 170322 : *RDI* 1998, p. 403, com. D. TOMASIN
- Civ. 1^{re}, 16 juin 1998, n° 96-14.703 : *RDI* 1998, p. 688, obs. P. CAPOULADE et Cl. GIVERDON
- CA Paris Ch. 23 sect. 1, 24 juin 1998, *RG* 97/12998 : *Jurisdata* n° 1998-021468 ; *Loyers et copr.* 1999, comm. 21
- CA Versailles, 4^e ch., 13 oct. 1998 : *JCP G* 17 fév. 1999, II, 10030, obs. D. DA SILVA FARGE
- Civ. 3^e, 21 oct. 1998, n° 96-16.537 : *Bull. civ. III*, n° 203, *D.* 2000. 232, obs. J.-C. HALLOUIN
- Civ. 1^{re}, 10 nov. 1998, n° 97-12.369 : *Bull. civ. I*, n° 212 ; *RDI* 1999, p. 442, note D. TOMASIN
- Civ. 1^e, 10 nov. 1998, n° 97-12.369 : *Bull. civ. III*, n° 212 ; *RDI* 1999, p. 152, obs. P. CAPOULADE ; *RDI* 1999, p. 442, obs. D. TOMASIN ; *D.* 1999, p. 77, obs. Ch. ATIAS ; *RTD Civ.* 1999, p. 416, obs. P.-Y. GAUTIER ; *RTD Civ.* 1999, p. 397, obs. J. MESTRE ; *JCP* 1999, II, 10 051, note A. DJIGO
- CA Paris, 14^e Ch. B, 13 nov. 1998 : *RDI* 1999, p. 304, comm. P. CAPOULADE

- Civ. 17 nov. 1999, n° 98-13.114 : *RDI* 2000, p. 92, obs. Cl. GIVERDON ; *AJDI* 2000, p. 532, obs. P. GUITARD
- Civ. 3^e, 25 nov. 1998, n° 96-20.863 : *AJDI* 1999, p. 527, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 9 déc. 1998 n° 97-12.455 : *RDI* 1999, p. 154, obs. P. CAPOULADE ; *AJDI* 1999, p. 232, obs. Cl. GIVERDON.
- Civ. 3^e, 6 janv. 1999, n° 96-18.690 : *Bull. civ.* III, n° 3 ; *D.* 2000 p. 426, obs. C. ASFAR
- Com., 12 janv. 1999, n° 96-19.670 : *BJS* 1999, §183, p. 812, note B. SAINTOURENS
- Civ. 3^e, 2 févr. 1999, n° 97-13.814 : *Loyers et copr.* 1999, n° 102
- CA Aix-en-Provence, 4^e ch. Civ. A, 25 février 1999 : *D.* 1999, p. 315, Ch. ATIAS
- CA Montpellier, 1^e ch., sect. D, 3 mars 1999, RG n° 96/0002334 : *JurisData* 1999-034225
- CA Paris, 17 mars 1999, 16^e ch., sect. A : *AJDI*, oct. 1999, p. 543
- Civ. 3^e, 17 mars 1999, n° 98-10.260 : *Bull. civ.* III, n° 72 ; *RTD Com.* 1999, p. 690, obs. M.-H. MONSERIE-BON
- Com. 6 avr. 1999, n° 95-15.378 : *Bull.* IV, n° 84 ; *RDI* 2000, p. 81, obs. D. TOMASIN ; *RDI* 1999, p. 460
- CA Paris, 19 mai 1999, 23^e ch. A : *AJDI* 1999, 718
- Ass. Plén., 4 juin 1999, n° 96-18.094 : *Bull. civ. ass. plén.*, n° 4 ; *RTD civ.* 1999, p. 665, obs. P. CROCQ ; *RTD com.* 2000, p. 175, obs. A. MARTIN-SERF ; *RDI* 1999, 438, D. TOMASIN ; *D.* 2000, 140, obs. P. CAPOULADE
- CA Paris, 14^e ch. A, 9 juin 1999 : *RDI* 1999, 461, obs. P. CAPOULADE
- CA Paris, 23e ch., 17 juin 1999, n° 1998/00319 : *JurisData* n° 1999-023743 ; *Loyers et copr.* 1999, comm. 299
- Civ. 3^e, 23 juin 1999, n° 97-17.085
- Civ. 3^e, 13 juillet 1999, n° 04-16.664 : *Bull. civ.* III, n° 205 ; *Administrer* fév. 2006, 44, obs J.-R. BOUYEURE
- Civ. 1^{re}, 15 juill. 1999, n° 97-18.984 : *Bull. civ.* I, n° 231 ; *RDI* 2000. 81, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 20 juill. 1999, n° 98-11.215 : *RDI* 1999, 681, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 17 nov. 1999, n° 98-14.687
- Civ. 3^e, 17 nov. 1999, n° 98-15.882 : *Bull. civ.* III, n° 219 ; *RDI* 2000. 94, obs. Cl. GIVERDON ; *AJDI* 2000, 413, obs. GUITARD ; *D.* 2000, 136, note J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 14 déc. 1999, n° 96-12.963 : *JurisData* n° 1999-004624 ; *Loyers et copr.* 2000, comm. 74 ; *Administrer* avr. 2000. 55, obs. J.-R. BOUYEURE
- CA Paris, 2e ch., 4 janv. 2000, n° 1998/05674 : *JurisData* n° 2000-103857
- Com., 15 fév. 2000, n° 12-12.2000 ; *RDI* 2000, p. 371, obs. D. TOMASIN ; *AJDI* 2001, p. 730, obs. M. THIOYE

Ass. plén., 25 févr. 2000, n^{os} 97-17.387 et 97-20.152 : *Bull. civ. Ass. plén.* n^o 2 ; *RTD civ.* 2000, p. 582, obs. P. JOURDAIN ; *D.* 2000. 673, note BRUN ; *D.* 2000, p. 467, obs. Ph. DELEBECQUE ; *RDSS* 2001, p. 134, obs. J.-M. LHUILLIER

CA Paris, 25^e ch. B, 25 fév. 2000 : *RDI* 2000, p. 218, obs. D. TOMASIN

Civ. 3^e, 22 mars 2000, n^o 98-13.345 et n^o 98-15.595 : *Bull. civ.* III, n^o 64 ; *D.* 2001, p. 345, J.-R. BOUYEURE ; *RDI* 2000, p. 248, obs. Cl. GIVERDON ; *D.* 2001, p. 345, obs. Ch. ATIAS

Civ. 3^e, 27 avr. 2000, n^o 98-17.570 ; *RDI* 2000, p. 396, obs. P. CAPOULADE

Soc. 2 mai 2000, n^o 97-43.663 : *Dr soc.* 2000, p. 804, J. SAVATIER

Crim. 10 mai 2000, n^o 99-80.784 : *Bull. crim.*, n^o 183, p. 537 ; *RDI* 2000, p. 619, obs. G. ROUJOU DE BOUBÉE

Civ. 3^e, 11 mai 2000, n^o 98-17.029 : *Bull. civ.* III, n^o 104 ; *AJDI* 2001, p. 322, note S. YADINI-NAUDOT

Civ. 3^e, 11 mai 2000, n^o 98-17.179 : *Bull. civ.* III, n^o 102 ; *RDI* 2000, p. 395, obs. Cl. GIVERDON

Civ. 3^e, 11 mai 2000, n^o 98-18.249 : *D.* 2001, S. C. 3581, obs. Ch. ATIAS

CA Paris, 23^e ch., A, 17 mai 2000, n^o 1997/10846 ; *Loyers et copr.* 2000, comm. 259, obs. G. VIGNERON

Soc., 23 mai 2000, n^{os} 99-60.006, 99-60.007, 99-60.008 et 99-60.0012 : *Bull. civ.* V, n^o 201 ; *RDI* 2000, p. 601, obs. P. CAPOULADE ; *Dr. social* 2000, p. 852, com. P. LYON-CAEN ; *Dr. social* 2000, p. 857, obs. J. SAVATIER

Com. 30 mai 2000, n^o 97-18.457 : *Bull.* n^o 113, p. 101 ; *D.* 2001, somm. 349, obs. P. CAPOULADE

CA Paris, 23^e ch. B, 5 oct. 2000 : *AJDI* 2000, p. 960

CA Paris, 10 oct. 2000, n^o 1998/08621 : *JurisData* n^o 2000-126100

CAA Paris, 31 oct. 2000, req. n^o 98PA02914

Civ. 3^e, 8 nov. 2000, n^o 95-18.331 : *Bull. civ.* III, n^o 168 ; *D.* 2000, 444, obs. A. LIENHARD ; *RTD Com.* 2001, p. 162, obs. M.-H. MONSÉRIÉ-BON

Civ. 3^e, 22 nov. 2000, n^o 99-10.301 : *Loyers et copr.* 2001, n^o 77

Civ. 3^e, 21 nov. 2000, n^o 99-14.125 : *Loyers et copr.* 2001, obs. 43, J.-R. BOUYEURE

CA Paris, 23^e ch. B, 30 nov. 2000, RG n^o 1999/11090

Civ. 3^e, 6 déc. 2000, n^o 98-20.726

Civ. 3^e, 20 déc. 2000, n^o 14-22.419 : *Bull. civ.* III, n^o 297 ; *D.* 2001, Somm, 3578, obs. Cl. GIVERDON

Civ. 3^e, 20 déc. 2000, n^o 99-15.236 : *Bull. civ.* III, n^o 197 ; *D.* 2001. Somm. 3578, obs. Cl. GIVERDON

Civ. 3^e, 20 déc. 2000 : *Bull. civ.*, III, n^o 198

Civ. 3^e, 10 janvier 2001, n^o 99-11.607 : *Bull. civ.* III, n^o 4 ; *AJDI* 2001, p. 438, obs. Cl. GIVERDON

CA Paris, 18 janv. 2001, 23^e ch. B, n^o 1999/16794 : *AJDI* 2001. 615, obs. P. CAPOULADE

- CA Paris, 25 janv. 2001, n° 1999/18090 : *JurisData* n° 2001-134355 ; *Loyers et copr.* 2001, comm. 162
- Civ. 1^{re}, 6 mars 2001, n° 98-16.660
- Com., 9 mai 2001, n° 98-10.260 : *RTD Com.* 2001, p. 934, obs. J.-P. CHAZAL et Y. REINHARD
- CA Versailles, 11 mai 2001 : *Dossier CSAB* n° 98, mars 2002, n° 40
- Civ. 3^e, 16 mai 2001, n° 99-19.838 : *Bull. civ. III*, n° 65 ; *AJDI* 2001. 712, obs. P. CAPOULADE
- Crim. 20 mai 2001, n° 00-87.586
- Com., 22 mai 2001, n° 98-16379 : *Dr. sociétés* août-sept. 2001, comm. n° 131, note F.-X. LUCAS
- CA Paris Ch. 23 B, 23 mai 2001, n° 1999/12364 et 1999/17229 : *Jurisdata* n° 2001-146858 ; *Loyers et copr.* 2001, comm. 262
- CA Paris, 23^e ch., sect. A, 23 mai 2001, n° 2000/05913 : *AJDI*, 2001, 807
- Civ. 3^e, 7 juin 2001, n° 99-17.551
- Civ. 3^e, 8 juin 2001, n° 10-20.231 : *Bull. civ. III*, n° 99 ; *LEDIU* sept. 2011, p. 7, obs. J.-M. ROUX
- Civ. 2^e, 16 juin 2001, n° 10-11.591
- CA Paris, 23^e ch. A, 20 juin 2001, RG 2000/09477 : *JurisData* n° 2001-146803
- Civ. 3^e, 27 juin 2001, 00-11.514
- Civ. 3^e, 11 juill. 2001, n° 00-11.984 : *Bull. civ. III*, n° 95 ; *Administrer* févr. 2002. 41, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 6 sept. 2001, n° 10-20.258 : *Loyers et copr.* 2011, n° 308, obs. G. VIGNERON
- Civ. 3^e, 3 oct. 2001, n° 00-15.622 : *Bull. civ. III*, n° 112 ; *Rev. loyers* 2001, p. 516
- CA Paris, 9 nov. 2001 : *BJS* 2002, p. 217, §45, note H. LE NABASQUE
- CA Paris, 28 nov. 2001, Ch. 14, S. A, n° 2001/13060 : *JurisData* n° 2001-160271
- Civ. 3^e, 12 décembre 2001, n° 00-13.824 : *JCP* 2002, I, 126, 15, Chron. H. PÉRINET-MARQUET
- Ass. plén., 14 déc. 2001, n° 00-82.066 : *Bull. ass. plén.* n° 17 ; *JCP*, 2002, I, 124, obs. G. VINEY, *D.* 2002, Somm., p. 269, D. MAZEAUD ; *RTD Civ.*, 2002, p. 109, obs. P. JOURDAIN
- Soc., 18 déc. 2001, n° 99-40.240 : *Dr. soc.* 2002, p. 335, obs. J. SAVATIER
- Com. 18 déc. 2001, n° 97-22.024 : *JCP G* 2002, I, 151, n° 1, obs. A. VIANDIER et J.-J. CAUSSAIN
- Civ. 3^e, 18 déc. 2001 n° 00-17.871 : *Administrer*, mai 2002, 40, note P. CAPOULADE
- Civ. 1^{re}, 15 janv. 2002, n° 99-21.799 : *Bull. civ. I*, n° 15
- CA Versailles 17 janv. 2002 : *Dr et Patr.*, mai 2002, p. 96, obs. D. PORACCHIA
- Civ. 3^e, 27 février 2002, n° 00-13.907 : *Bull. civ. III*, n° 52 ; *AJDI* 2002, p. 775, obs. P. CAPOULADE

- Civ. 3^e, 4 avr. 2002, n° 98-21.719
- CA Paris, 3 mai 2002, *Administrer* juill.-août 2002. 58, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 15 mai 2002, n° 00-16.167 : *Bull. civ.* III, n° 102 ; *AJDI* 2002, p. 861, obs. Cl. GIVERDON
- Civ. 3^e, 15 mai 2002, n° 00-19.467 : *Bull. civ.* III, n° 100 : *AJDI* 2002. 772, obs. P. CAPOULADE
- CA Paris, 17 mai 2002, n° 2002/02798 : *JurisData* n° 2002-182245 ; *Loyers et copr.* 2002, comm. 269
- Civ. 3^e, 29 mai 2002, n° 00-21.739 : *Bull. civ.* III, n° 115 : *RTD Civ.* 2003, p. 109, obs. P.-Y. GAUTIER
- Civ. 3^e, 29 mai 2002, n° 00-17.542, : *Bull. civ.* III, n° 113 ; *JCP G* 2003. I. 117, n° 8, obs. H. PÉRINET-MARQUET
- CA Paris, 23^e ch. B., 13 juin 2002, RG 2001/18955 : *D.* 2002, p. 2717
- CA Paris, 13 juin 2002, 23^e ch. B, RG 2002/00286 : *Rev loyers* oct. 2002, 519, obs. P. DECHELETTE-TOLOT
- CA Paris 19^e ch. A, 23 juin 2002, n° 02/15179
- Civ. 3^e, 10 juill. 2002, n° 01-00.474
- Civ. 3^e, 23 oct. 2002, n° 01-03.286 : *Administrer* févr. 2003, p. 50
- CA Paris, 23^e ch. A, 30 oct. 2002, n° 2002/13648 : *AJDI* mars 2003, p. 206
- Civ. 3^e, 6 nov. 2002, n° 01-03.436 : *Bull. civ.* III, n° 215 ; *D.* 2003, somm. 1331, obs. Cl. GIVERDON ; *JCP G* 2003, I, 172, n° 8, obs. H. PÉRINET-MARQUET
- CA Nancy, 21 novembre 2002 : *Dr sociétés* 2003, comm. n° 74, note J. MONNET
- Civ. 3^e, 3 déc. 2002, n° 01-02.444
- Civ. 3^e, 4 déc. 2002, n° 01-00.425 : *Bull. civ.* III, n° 249 ; *Rev. loyers* 2003, p. 171, note L. GUÉGUAN
- CA Paris, 23^e Ch., Sect. B, 19 déc. 2002, n° 2002/10464 : *AJDI* 2003, 519
- Civ. 3^e, 18 déc. 2002, n° 01-00.519 : *Bull civ.* III, n° 262 ; *AJDI* 2003, p. 182, obs. Y. ROUQUET ; *AJDI* 2003, p. 182, obs. O. GUÉRIN ; *RTD Civ.* 2003, p. 575, obs. R. LIBCHABER ; *RTD Civ.* 2003, p. 383, obs. P. MARGUÉNAUD ; *D.* 2004, p. 844, obs. N. DAMAS ; *RTD Civ.* 2003, p. 290, obs. J. MESTRE et B. FAGES
- Civ. 3^e, 15 janv. 2003, n° 01-14.472 : *Bull. civ.* III, n° 4 : *D.* 2003, p. 1332, obs. Cl. GIVERDON
- CA Paris 23^e ch. B, 23 janv. 2003, n° 02/0957
- CA Paris, Ch. 23, sect. B, 16 janv. 2003, n° 2002/11384
- Civ. 3^e, 29 janv. 2003, n° 00-21.945 : *Bull. civ.* III, n° 21 ; *D.* 2003, p. 1330, obs. Cl. GIVERDON ; *RTD Com.* 2003, p. 566, obs. A. MARTIN-SERF
- Civ. 3^e, 29 janv. 2003, n° 01-01.685 : *Bull. civ.* III, n° 22
- Civ. 3^e, 29 janv. 2003, n° 01-01.483 : *Bull. civ.* III, n° 20 *RDI* 2003, p. 189, obs. Ph. MALINVAUD ; *D.* 2003, p. 1329, obs. Cl. GIVERDON

CE 14 mars 2003, Assoc. Syndicale du lotissement des Rives du Rhône, req. n° 235421 : *RDI* 2003, p. 367, obs. A. ROBINEAU-ISRAËL

Civ 3^e, 26 mars 2003, n° 01-13.896 : *JurisData* n° 2003-018555

Civ. 3^e, 26 mars 2003, n° 01-16.010

CA Paris, 27 mars 2003, 23^e ch. B., RG 2000/07558 : *JurisData* n°2003-208840 ; *Loyers et copr.* oct. 2003, n° 207, obs. G. VIGNERON

Civ. 3^e, 4 mars 2003, n° 00-11.952 : *Bull. civ.* IV, n° 35 ; *RTD Com.* 2003, p. 566, obs. A. MARTIN-SERF ; *AJDI* 2003, p. 513, obs. Cl. GIVERDON

Crim. 23 avr. 2003, n° 02-82.985

Civ. 3^e, 7 mai 2003, n° 00-22326 : *Bull. civ.*, III, n° 101 ; *Gaz. Pal.* 2004, 1, p. 129, note J.-M. GELINET ; *Loyers et copr.* 2003, comm. 168, obs. G. VIGNERON

Civ. 3^e, 7 mai 2003, n° 01-00.541 : *Bull. civ.* III, n° 99

Crim., 20 mai 2003, n° 02-84.307 : *Bull. crim.* n° 101 ; *RSC* 2003, p. 807, obs. G. GIUDICELLI-DELAGE ; *RTD Com.* 2003, p. 832, obs. B. BOULOC

Com. 20 mai 2003, n° 99-17.092 : *Bull. civ.* IV, n° 84 ; *JCP E* 2003, 1203, obs. J.-J. CAUSSAIN, Fl. DEBOISSY et G. WICKER ; *BJS* 2003, p. 786, note H. LE NABASQUE ; *Rev. sociétés* 2003 p. 479, J.-F. BARBIÈRI ; *RTD com.* 2003, p. 741, C. CHAMPAUD et D. DANET

Civ. 3^e, 17 juin 2003, n° 02-11.928

CA Paris, 23^e ch., sect. A, 25 juin 2003 n° 2001/16945

Civ. 3^e, 16 sept. 2003, n° 02-13.028

CA Paris, 26 septembre 2003, n° 2001/21885 : *BJS* 2004, n° 1, p. 84, J.-J. DAIGRE ; *RTD Com.* 2004, p. 132, N. RONTCHEVSKY

Civ. 3^e, 13 nov. 2003, n° 03-12.311 : *Bull. civ.* III, n° 175 ; *AJDI* 2004, 208, obs. P. CAPOULADE

T. com. Paris, 25 novembre 2003, n° 2002/094643 : *BJS* 2004, n° 2, p. 376, note B. SAINTOURENS

Civ. 2^e, 9 déc. 2003, n° 02-30.676 : *Bull. civ.* II, n° 372 ; *Dr. social* 2004, p. 438, obs. L. MILET

CA Paris 23^e ch B., 29 janv. 2004, n° 03/11890

Civ. 3^e, 4 févr. 2004, n° 02-14.742 : *Bull. civ.* III, n° 21 ; *AJDI* 2004, 557, note P. CAPOULADE ; *Administrer* mai 2004, 39, note P. CAPOULADE ; *Deffrénois* 2004, 1170, obs. Ch. ATIAS

Civ. 3^e, 3 mars 2004, n° 02-15.091 : *Bull. civ.* III, n° 49

Civ. 3^e, 3 mars 2004, n° 02-17.390 : *AJDI* 2004, p. 645, obs. Cl. GIVERDON

Civ. 3^e, 7 avr. 2004, n° 02-14.670 : *Bull. civ.* III, n° 75 ; *JurisData* n° 2004-023258 ; *AJDI* 2004, p. 733, obs. Cl. GIVERDON

Civ. 3^e, 12 mai 2004, n° 02-17.793 : *Bull. civ.* III, n° 94 ; *RTD com.* 2004, p. 804, obs. B. BOULOC

- Civ. 1^{re}, 18 mai 2004, n° 01-13.844 : *Bull. civ. I*, n° 141 ; *RTD Civ.* 2004, p. 516, obs. P. JOURDAIN ; *RDC* 2017, p. 425, obs. J.-S. BORGHETTI
- Com. 19 mai 2004, n° 02-14.805 : *Bull. civ. IV*, n° 99 ; *AJDI* 2005, p. 137, obs. Cl. GIVERDON ; *AJDI* 2005, p. 37, obs. P. CAPOULADE ; *Loyers et copr.* 2003, comm. 117, obs. G. VIGNERON
- Crim. 03 juin 2004, n° 03-81.704 : *Bull. crim.* n° 149 ; *D.* 2004, p. 2752, obs. B. de LAMY ; *RTD Com.* 2004, p. 826, obs. B. BOULOC ; *RTD Civ.* 2005, p. 784, obs. J. MESTRE et B. FAGES
- Civ. 3^e, 8 juin 2004, n° 02-21.044 : *Administrer* oct. 2004, p. 67
- Civ. 3^e, 23 juin 2004, n° 03-10.475 : *Bull. civ. III*, n°128 ; *Loyers et copr.* 2004, comm. 190, obs. G. VIGNERON
- Civ. 3^e, 30 juin 2004, n° 03-11.562 ; *Bull. civ. III*, n° 140 ; *D.* 2005, p. 1134, note Cl. BIGERDON et P. CAPOULADE ; *AJDI* 2005, p. 193, obs. Fl. BAYARD-JAMMES ; *JCP* 2000, I, 265, n° 21, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *RDI* 2004, p. 440, obs. J.-L. BERGEL ; *RTD Civ.* 2004, p. 753, obs. Th. REVET ; *Defrénois* 2000, p. 1170, obs. Ch. ATIAS
- Com. 7 juill. 2004, n° 02-17.729 : *RTD Com.* p. 772, obs. L. GROSCLAUDE
- CA Paris, 16 sept. 2004, Ch. 23, s. B, n° 03/21137
- Civ. 3^e, 22 sept. 2004, n° 03-12.066 : *Bull. civ. III*, n° 155 ; *AJDI* 2005, p. 141, obs. Cl. GIVERDON ; *JCP G* 2005, p. 436, obs. H. PÉRINET-MARQUET
- CA Paris, 23^e ch. Sect. B, 23 sept. 2004, n° 03/21305 : *AJDI* 2005, p. 40
- Civ. 3^e, 5 oct. 2004, n° 03-14.138 : *Bull. civ. III* n° 162 ; *Loyers et copr.* 2004, comm. 213
- Civ. 2^e, 7 oct. 2004, n° 02-14.399 : *Bull. civ. II*, n° 439 ; *BJS* 2005, § 14, note J.-F. BARBIÈRI
- CA Nîmes, 26 oct. 2004, Ch. civ. 1, sect. B, n° 03/02539 : *JurisData* n° 2004-255889
- CA Riom, 1^{re} ch., 9 déc. 2004, n° 03/02955 : *Loyers et copr.* déc. 2005, p. 2
- Civ. 3^e, 14 déc. 2004, n° 03-19.142 : *AJDI* 2005, p. 581, obs. Cl. GIVERDON
- Crim. 15 déc. 2004 n° 03-86.646 : *Bull. crim.* n° 320 ; *RTD Com.* 2005, p. 615, obs. B. BOULOC
- CA Paris, 23^e ch. B, 06 janv. 2005, n° 04/06742 : *AJDI* 2005, p. 313
- Civ. 1^{re}, 11 janv. 2005, n° 00-19.009 : *Bull. civ. I*, n° 7
- Civ. 1^{re}, 25 janv. 2005, n° 03-18.176 : *Bull. civ. III*, n° 39 ; *D.* 2005, p. 616, obs. J. SAINTE-ROSE
- CA Paris 23^e ch. B, 27 janv. 2005, RG 05/06792
- Civ. 1^{re}, 1^{er} fév. 2005, n° 03-19.692 : *Bull. civ. I*, n° 64 ; *JCP* 2005, I, 181, n° 7, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *AJDI* 2005, p. 742, obs. P. CAPOULADE ; *RTD Com.* 2005, p. 825, obs. B. BOULOC ; *RTD Civ.* 2005, p. 393, obs. J. MESTRE et B. FAGES ; *Loyers et copr.* n° 4, avril 2005, comm. 75, obs. G. VIGNERON ; *D.* 2005, p. 2836, obs. S. AMRANI-MEKKI et B. FAUVARQUE-COSSON
- Civ. 3^e, 2 févr. 2005, n° 03-17.850
- CA Paris, 24 févr. 2005, n° 04/09190 : *JurisData* n° 2005-267065 ; *Loyers et copr.* 2005, comm. 162

- Civ. 3^e, 2 mars 2005, n° 03-16.731 : *Bull. civ.* III, n° 53
- Civ. 1^{re}, 15 mars 2005, n° 02-13.285 : *Bull. civ.* I, n° 135 ; *D.* 2005. 1948, note A. BOUJEKA
- Civ. 3e, 16 mars 2005, n° 03-14.771
- Com. 5 avr. 2005, n° 03-19.370 : *RTD Civ.* 2005, p. 602
- CA Paris, 7 avr. 2005, 23^e ch., sect. B, n° 04/14381 : *AJDI* 2005, p. 745
- CA Paris 23^e ch. B, 21 avr. 2005, n° 04/12843
- CE 05 mai 2005, n° 272071 : *AJDA* 2005, p. 1702
- CE, 10^e et 9^e sect. réunies, 9 mai 2005, req. n° 272071 : *AJDI* 2005, p. 841, note P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 11 mai 2005, n° 04-10.242 : *Bull. civ.* III, n° 106, p. 98
- CA Paris, 19 mai 2005, n° 04/18420 ; *AJDI*, 2005, 910, obs. P. CAPOULADE
- Crim. 21 mai 2005, n° 04-86.864
- Crim., 24 mai 2005, n° 04-86.813 : *Bull. crim.* n° 154 ; *RDI* 2005, p. 452, obs. G. ROUJOU DE BOUBÉE ; *Dr. social* 2005, p. 928, obs. Fr. DUQUESNE ; *Les Cahiers Sociaux* 01 sept. 2013, n° 173, page 371, obs. F.-J. PANSIER ; *RTD Com.* 2005, p. 862, obs. B. BOULOC
- CA Paris 14^e ch B., 22 juill. 2005, RG 2005/24147 : *Loyers et copr.* nov. 2005, comm. 207, G. VIGNERON
- CA Toulouse 6 sept. 2005, 3^e ch., n° 1003 : *AJDI* 2006, p. 284, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 14 sept. 2005, n° 04-13.724 : *AJDI* 2007. 42, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 11 octobre 2005, n° 04-17.178 : *AJDI* 2006, p. 285, note P. CAPOULADE
- CA Paris, 23^e ch., 20 oct. 2005, RG n° 04/23350 ; *Loyers et copr.* 2006, 44
- Civ. 3^e, 26 oct. 2005, n° 04-16.664 : *Bull. civ.* III, n° 205 ; *Loyers et copr.* n° 1, janv. 2006, comm. 21 G. VIGNERON ; *JCP G*, n° 13, 29 mars 2006, I, 127, obs. H. PÉRINET-MARQUET
- Crim. 30 oct. 2006 : *Bull. crim.* n° 261 ; *RPDP* janv.-mars. 2007, p. 188, obs. J.-Ch. SAINT-PAU
- CA Grenoble, 31 oct. 2005, n° 03/04353 : *JurisData* n° 2005-287777
- Civ. 1^{re}, 2 nov. 2005, n° 02-14.614 : *Bull. civ.* I, n° 395 ; *Defrénois* 30 janv. 2016, p. 71, obs. J.-B. SEUBE ; *BJS* févr. 2016, p. 69, obs. H. BARBIER ; *RTD Civ.* 2006, p. 138, obs. P.-Y. GAUTIER
- TGI Paris, réf., 3 nov. 2005, n° 05/58998 : *AJDI* 2006. 131 ; *Loyers et copr.* 2006, n° 45, obs. G. VIGNERON
- CA PARIS, 23^e ch. Sect. B, 10 nov. 2005, n° 05/01415
- Civ. 3^e, 6 déc. 2005, n° 04-18.485 : *AJDI* 2006, p. 472, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 7 déc. 2005, n° 04-16.153
- Civ. 3^e, 4 janv. 2006, n° 04.19-771 : *Bull. civ.* III, n° 5 ; *Loyers et copr.*, mars 2006, n° 3, comm. 68, G. VIGNERON

- Com., 17 janv. 2006, n° 03-17.129 : *Bull. civ. IV*, n° 8 ; *RTD Com.* 2006, p. 459, obs. D. LEGEAIS
- Civ. 3e, 17 janv. 2006, n° 04-20.414
- CA Paris, 18 janv. 2006 : *AJDI* 2006. 745, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3e, 15 fév. 2006, n° 05-11.263 : *Gaz. Pal.* 2 sept. 2006, n° 245, p. 7, note P.-L. NIEL
- Civ. 3e, 1er mars 2006, n° 05-11.522 : *Bull. civ. III*, n° 51 ; *JCP G* n° 13, 29 mars 2006, IV, 1645
- CA Paris, 9 mars 2006, RG n° 05/08/603 : *Jurisdata* n° 295465 ; *Loyers et copr.* 2006, 183
- Civ. 1re 16 mars 2006, n° 03-19.936 : *Bull. civ. I*, n° 241 ; *RTD Com.* 2007, p. 223, obs. B. BOULOC
- Civ. 3e, 28 mars 2006 : *Administrer*, juin 2005, 52, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3e, 25 avr. 2006, n° 05-13.096 : *Administrer* juill. 2006, 67, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3e, 26 avr. 2006, n° 05-10.500 : *Administrer* 55, n° 390, obs. J.-R. BOUYEURE ; *Loyers et copr.* 2006, 160
- Civ. 3e, 26 avril 2006, n° 05-10.837 : *Bull. civ. III*, n° 105 ; *D.* 2006. IR 1330, obs. Y. ROUQUET ; *AJDI* 2007, p. 140, obs. Fr. BÉRENGER ; *D.* 2006. Pan. 2768, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3e, 11 mai 2006, n° 05-10.924 : *Bull. civ. III*, n° 120 ; *D.* 2006, p. 2373, note Ch. ATIAS
- Civ. 1re, 16 mai 2006, n° 04-13.258 : *Bull. civ. I*, n° 240 ; *RTD com.* 2007, 222, obs. B. BOULOC
- Com., 23 mai 2006, n° 04-20.149 : *Bull. IV*, n° 129 ; *D.* 2006, p. 1742, obs. A. LIENHARD ; *RTD Com.* 2006, p. 618, obs. M.-H. MONSÈRIÉ-BON.
- Civ. 3e, 24 mai 2006, n° 05-14.038 : *Bull. civ. III*, n° 134 ; *D.* 2006, IR 1704 ; *Rev. loyers* 2006, obs. Th. DUBAELE
- Civ. 3e, 8 juin 2006, n° 05-14.774 : *Bull. civ. III*, n° 140 ; *Administrer nov.* 2006, p. 393 ; *AJDI* 2007, 311, obs. P. CAPOULADE ; *D.* 2006. 2887, note Ch. ATIAS ; *RTD civ.* 2005, p. 722, obs. J.-P. MARGUÉNAUD
- Civ. 3e, 21 juin 2006, n° 05-12.278 : *Bull. civ. III*, n° 160
- Civ. 3e, 21 juin 2006, n° 05-13.028 : *D.* 2007, pan. 2184, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3e, 21 juin 2006, n° 04-14.441 : *D.* 2006, p. 1842
- Civ. 3e, 13 septembre 2006, n° 05-14.478
- Ass. plén., 6 oct. 2006, n° 05-13.255 : *Bull. ass. plén.* n°9 ; *AJDI* 2007. 295, obs. N. DAMAS ; *RDI* 2006, p. 504, obs. P. MALINVAUD ; *RTD Civ.* 2007, p. 155, obs. J. MESTRE et B. FAGES ; *RTD Civ.* 2007, p. 123, obs. P. JOURDAIN ; *RTD Civ.* 2007, p. 61, obs. P. DEUMIER ; *JCP G* 2006, n° 46, II, 10181, note M. BILLIAU ; *RCA* 2006, études 17, L. BLOCH
- Civ. 3e, 6 déc. 2006, n° 04-14.175 : *Bull. civ. III*, n° 243 ; *D.* 2007, p. 407, obs. Ch. ATIAS
- Civ. 3e, 6 décembre 2006, n° 05-17.908 : *Loyers et copr.* 2007, p. 35, obs. G. VIGNERON
- CA Grenoble, ch. civ. 2, 13 déc. 2006, n° 04/04179
- Civ. 3e, 19 déc. 2006, n° 05-20.559 : *AJDI* 2007, p. 665, obs. P. CAPOULADE

- Civ. 3^e, 17 janv. 2007, n° 05-17.119 : *Bull. civ.* III, n° 3 ; *AJDI* 2007, p. 483.
- CA Paris, 14^e ch. A, 24 janv. 2007, n° 06/14509
- Civ. 3^e, 31 janv. 2007, n° 06-12.404 : *Bull. civ.* III, n° 14 ; *AJDI* 2007, p. 484, obs. P. CAPOULADE
- CA Paris, 14^e ch. A, 31 janv. 2007, RG 06/14989 : *AJDI* 2007, p. 486
- Civ. 1^{re} 3 avr. 2007, n° 06-13.304 : *Bull. civ.* I, n° 143
- Civ. 1^{re}, 15 mai 2007, n° 06-12.317
- CA Paris, 14^e ch. A, 16 mai 2007, RG 06/20310
- Civ. 3^e, 23 mai 2007, n° 06-13.459 : *AJDI* 2008, p. 297, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 23 mai 2007, n° 06-14.974 : *Bull. civ.*, III, n° 83 ; *AJDI* 2008, p. 396, obs. P. CAPOULADE
- Crim. 23 mai 2007, n° 01-85.045
- CA Paris, 23^e ch. B, 24 mai 2007, n° 06/16114 : *AJDI* 2007, p. 756
- Civ. 3^e, 6 juin 2007, n° 06-13.477 : *Bull. civ.* III, n° 98 ; *D.* 2007, Pan. 2187, P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 4 juill. 2007, n° 06-11.015 : *Bull. civ.* III, n° 121 ; *AJDI* 2008, p. 488, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 4 juill. 2007, n° 06-15.599 : *AJDI* 2008, p. 398, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 10 juill. 2007, n° 06-16.701 : *AJDI* 2008, p. 489, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 1^{re}, 12 juill. 2007, n° 06-17.97 : *Bull. civ.* I, n° 266 ; *D.* 2007, AJ 2234, obs. X. DELPECH
- Civ. 3^e, 12 sept. 2007, n° 06-11.282 : *Bull. civ.* III, n° 138
- Civ. 26 sept. 2007, n° 06-11.191 : *Bull. civ.* III, n° 152 ; *D. act.* 11 oct. 2007, obs. G. FOREST
- Civ. 3^e, 10 oct. 2007, n° 06-18.122 : *Bull. civ.* III, n° 171 ; *JurisData* n° 2007-040733 ; *Loyers et copr.* 2007, comm. 254
- CA Paris, 14^e ch., B, 19 oct. 2007, RG 07/06108 : *AJDI* 2008, p. 683, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 7 nov. 2007, n° 06-17.361 : *Bull. civ.* III, n° 197
- Civ. 3^e, 7 nov. 2007, n° 06-18.882 : *Bull. civ.* III, n° 196
- Civ. 1^{re}, 8 nov. 2007, n° 05-20.637
- Civ. 3^e, 14 nov. 2007, n° 06-16.392 : *D.* 2007, p. 3046, obs. Y. ROUQUET ; *AJDI* 2008, p. 771, obs. P. CAPOULADE
- Com. 20 nov. 2007, n° 06-16933 : *Dr sociétés* 2008, n° 1, comm.14, note J. MONNET
- Civ. 3^e, 19 déc. 2007, n° 06-21.012 : *Bull. civ.* III, n° 227
- Civ. 3^e, 19 déc. 2007, n° 06-21.410 : *Bull. civ.* III, n° 228 ; *AJDI* 2008, p. 772, obs. P. CAPOULADE
- Crim. 15 janv. 2008, n° 07-80.841

- Civ. 3^e, 16 janv. 2008, n° 06-21.123
- CA Aix-en-Provence, 17 janv. 2008 : *RTD Civ.* 2008, p. 450, obs. J. HAUSER
- CA Paris, 7 févr. 2008, n° 07/06855 : *JurisData* n° 2008-359135 ; *Loyers et copr.* 2008, comm. 233
- CA Paris, 14 févr. 2008, n° 07/03782
- CA Paris 14 fév. 2008, 23^e ch., B., RG 07/07670 : *Loyers et copr.* 2008, n°7-8, n° 167, obs. G. VIGNERON
- CA Aix-en-Provence, 15 février 2008, n° 06/07455
- Civ. 3^e, 27 fév. 2008, n°s 06-14.062 et 06-14.255 : *Loyers et copr.* 2008, 118, note G. VIGNERON
- Civ. 3^e, 26 mars 2008, n° 07-11.817 : *Administrer*, juill. 2008, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 27 mars 2008, n° 07-11.801 : *AJDI* 2009, p. 35, obs. D. TOMASIN
- CA Paris, 14^e Ch. A, 9 avr. 2008 n° 07/20653 : *AJDI* 2008, p. 776
- Civ. 3^e, 9 avril 2008, n° 07-13.236 : *Bull. civ.* III, n° 67 ; *AJDI* 2008, p. 862, obs. D. TOMASIN
- Civ. 2^e, 10 avr. 2008, n° 07-11.071
- CE, 23 avril 2008, n° 293017 : *AJDA* 2008, 1399
- Com. 6 mai 2008, n° 07-12251 : *D.* 2008, p. 2113, note B. DONDERO
- Civ. 3^e, 7 mai 2008, n° 07-13.409 : *Bull. civ.* III, n° 76 ; *D.* 2008, p. 1413, obs. Y. ROUQUET
- Civ. 3^e, 21 mai 2008, n°s 06-20.587 et 06-21.530 : *Bull. civ.* III, n° 93 ; *RDI* 2008, p. 394, obs. Ph. MALINVAUD
- CA Paris 14^e ch. A, 9 janv. 2008, RG 07/13234 : *JurisData* n° 2008-352716 ; *Loyers et copr.* 2008, comm. 94
- Civ. 3^e, 17 juin 2008, n° 06-19.464
- Crim., 17 juin 2008, n° 07-87.518 : *Bull. crim.* n° 155 ; *D. act.*, 3 sept. 2008, S. MAILLARD ; *RTD com.* 2009, p. 474
- Civ. 3^e, 18 juin 2008, n° 07-17.406
- CA Paris, 19 juin 2008, 15^e ch. Sect. B, RG 06/14620 : *JurisData* n° 2008-368637
- Civ. 3^e, 2 juill. 2008, n° 06-17.202 : *Bull. civ.* III, n° 117 ; *D.* 2008, 2690, obs. Ch. ATIAS et P. CAPOULADE ; *AJDI* 2009, 307, obs. D. TOMASIN ; *Loyers et copr.* 2008, n° 202, obs. G. VIGNERON
- CE 09 juill. 2008, n° 297370 : *RDI* 2008, p. 462, obs. P. SOLER-COUTEAUX ; *AJDA* 2008, p. 1411
- CA Paris, 23^e chambre, 4 sept. 2008 : *Administrer* mai 2009, page 49
- Civ. 3^e, 10 sept. 2008, n° 07-15.983
- CA Paris 19^e ch. B, 26 sept. 2008, n° 06/11778
- CA Grenoble, 14 oct. 2008, ch. civ. 2 : *JurisData* 2008-371497 ; *Loyers et copr.* fév. 2009, comm. 52, G. VIGNERON

- CA Paris, 23^e ch. B, 25 sept. 2008, n° 06/07559 : *AJDI* 2009, p. 134
- Com., 7 oct. 2008, n° 07-18.635 : *Bull. civ.* III n° 168 ; *JCP E* 2008, n° 2545, obs. Fl. DEBOISSY et G. WICKER
- Civ. 3^e, 4 nov. 2008, n° 07-18.067 : *LEDIU*, 1 janv. 2009, n° 1, p. 2, obs. J.-M. ROUX
- Civ. 3^e, 2 déc. 2008, n° 07-18.025 : *JurisData* n° 2008-046159 ; *Loyers et copr.* 2009, comm. 47
- Civ. 3^e, 3 déc. 2008, n° 07-19.313 : *Loyers et copr.* 2009, n° 44, obs. G. VIGNERON
- Civ. 3^e, 14 janv. 2009, n° 08-10.624 : *AJDI* 2009, p. 549, obs. P. CAPOULADE
- CA Bordeaux, 2^e ch. civ., 4 février 2009 : *JCP G*, 2009, n° 29, 120, obs. R. RAFFRAY
- Civ. 3^e, 11 fév. 2009, n° 08-10.109 : *AJDI* 2009, p. 632, obs. D. TOMASIN
- Civ. 1^{re}, 25 fév. 2009, n° 07-15.772 : *RDI* 2009, 359, obs. N. FOULQUIER
- Civ. 3^e, 25 fév. 2009, n° 08-16.161 : *Bull. civ.* III, n° 51 ; *D.* 2008, p. 731, obs. Y. ROUQUET
- CA Paris 14^e ch. B, 27 févr. 2009, RG 08/15815 : *AJDI* 2009, p. 802
- Civ. 3^e, 8 avr. 2009, n° 07-21.610 : *Bull. civ.* III, n° 80 ; *AJDI* 2009, p. 890, obs. M. THIOYE
- Civ. 3^e, 9 avr. 2009, n° 07-12.268 : *Bull. civ.* III, n° 66 ; *D.* 2008, p. 1209, Y. ROUQUET
- Civ. 3^e, 6 mai 2009, n° 08-14.348
- Crim. 27 mai 2009, n° 09-82.115 : *Bull. crim.* n° 108 ; *RSC* 2009, p. 899, obs. J. BUISSON
- Civ. 3^e, 4 juin 2009, n° 08-15.737 : *Bull. civ.* III n° 132 ; *D.* 2009, 1612, obs. Y. ROUQUET ; *D.* 2010, Pan. 112, spéc. 120, obs. P. CAPOULADE
- CA Lyon, 8 juin 2009, n° 09/00453
- Civ. 3^e, 23 sept. 2009, n° 08-18.355 : *Bull. civ.* III n° 198 ; *Gaz. Pal.* 9 janv. 2010, p. 26, obs. Ph. ROUSSEL-GALLE ; *JCP E* 2010, 1011, spéc. n° 11, obs. M. CABRILLAC
- Civ. 3^e, 7 octobre 2009, n° 08-17.798 : *Bull. civ.* III, n° 215 ; *Loyers et copr.* p. 2010, n. 22, obs. G. VIGNERON
- CA Paris, 23^e ch. B., 07 oct. 2009, n° 08/00889
- Civ. 3^e, 21 oct. 2009, n° 08-19.111 : *Bull. civ.* III, n° 227 ; *AJDI* 2010, p. 646, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 3 nov. 2009, n° 08-19.816
- Civ. 3^e, 4 nov. 2009, n° 06-21.647
- Civ. 3^e, 4 nov. 2009, n° 07-11.618 : *Bull. civ.* III, n° 241 ; *Loyers et copr.* 2010, 23, note G. VIGNERON ; *AJDI* 2010. 475, note D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 4 nov. 2009, n° 07-17.618 : *Bull. civ.* III, n° 241 ; *Loyers et copr.* 2010. Comm. 23, note G. VIGNERON ; *AJDI* 2010. 475, note D. TOMASIN
- Ass. Plén., 6 nov. 2009, n° 08-17.095 : *Bull. ass plén.*, n° 7 ; *RTD Civ.* 2010, p. 358, note P. CROCQ ; *RTD Com.* 2010, p. 182, obs. B. BOULOC

- Civ. 3^e, 2 déc. 2009, n° 08-20.073 : *Bull. civ.* III, n° 267 ; *AJDI* 2010, p. 643, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 2 déc. 2009, n° 08-20.310 : *Bull. civ.* n° 266 ; *RDI* 2010, p. 315, obs. J.-L. BERGEL
- Civ. 3^e, 16 déc. 2009, n° 09-12.654 : *D.* 2010, p. 209, obs. Y. ROUQUET
- CA Paris, Pôle 4, Ch 2, 13 janv. 2010 : *Administrer* août-sept. 2010, p. 40
- Civ. 3^e, 9 févr. 2010, n° 08-45.461
- Ass. plén., 5 mars 2010, n°s 08-42.843 et 08-42.844 : *Bull. ass. plén.* n° 1 : *JCP* 2010, n° 22, note D. CORRIGAN-CARSIN
- Com. 9 mars 2010, n° 08-21.547 : *Bull.* IV, n° 48 ; *RTD Com.* 2010, p. 374, obs. P. LE CANNU et B. DONDERO ; *Dr sociétés* 2010, n° 6, comm. 109, M.-L. COQUELET ; *D.* 2010, p. 761, obs. A. LIENHARD
- CA Toulouse, 29 mars 2010, 1^{re} ch., 1^{re} sect., RG 09/03214 : *JurisData* 2010-008336 ; *Loyers et copr.* 2010, comm. 270
- Com. 30 mars 2010, n° 08-17841 : *Bull.* IV n° 69 ; *BJS* 2010, n° 6, p. 533, note R. RAFFRAY
- Civ. 3^e, 30 mars 2010, n° 09-65.542 : *AJDI* 2010, p. 391
- Civ. 3^e, 9 juin 2010, n° 09-14.206 : *Bull. civ.* III, n° 116 ; *D. act.*, 25 juin 2010, obs. Y. ROUQUET ; *Rev. loyers* 2010, 329, obs. J.-M. ROUX
- CA Paris, 11 juin 2010, RG 09/04526 : *Loyers et copr.* 2010, obs. B. VIAL-PEDROLETTI
- Civ. 3^e, 23 juin 2010, n° 09-67.529 : *Bull. civ.* III, n° 129 ; *Loyers et copr.* 2010, n° 263, obs. G. VIGNERON
- Civ. 3^e, 8 sept. 2010, n° 07-21.446 : *Administrer*, déc. 2010, p. 77, obs. J.-R. BOUYEURE
- CA Versailles, 8 sept. 2010 : *Administrer* mars 2011, 44, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 15 sept. 2010, n° 09-13.442 : *Bull. civ.* III, n° 161 ; *Gaz. Pal.* 30 sept. 2010, n° 273, obs. C. BERLAUD
- Civ. 3^e, 21 sept. 2010, n° 09-14.024 : *Loyers et copr.* 2010, comm. 297, obs. G. VIGNERON
- CA Paris, Pôle 4, Ch. 2, 29 sept. 2010 : *Administrer* mai 2011, n° 443
- Civ. 1^{re}, 14 oct. 2010, n° 09-13.840 : *Bull. civ.* I, n° 196 ; *Rev. Sociétés*, 2011, p. 233, obs. D. PORACCHIA
- CA Paris, 4e pôle, 10e ch., 8 déc. 2010, n° 09/08895 : *Loyers et copr.* 2011, comm. 159
- Civ. 3^e, 14 déc. 2010, n° 09-71.919
- Civ. 3^e, 12 janv. 2011, n° 09-13.822 : *JurisData* n° 2011-000224
- CA Paris, 26 janv. 2011 n° 06/16694 : *AJDI* 2011, p. 376
- CA Lyon Ch. 6, 27 janv. 2011, RG 10/04681 : *AJDI* 2011, p. 376
- Civ. 3^e, 9 fév. 2011, n° 09-70.951 : *Bull. civ.* III, n° 22 ; *D.* 18 fév. 2011, Y. ROUQUET
- CA Paris, 9 févr. 2011 : *Loyers et copr.* 2011, n° 284, obs. G. VIGNERON
- Civ. 2^e, 10 févr. 2011, n° 10-30.576 : *Bull. civ.* 2001, n° 32 ; *Procédures* 2011, n° 160, obs. R. PERROT

- Com., 15 févr. 2011, n° 10-10.056 : *Bull. civ. IV*, n° 25 ; *JCP E* 2011, 1263, spéc. n° 8, obs. critiques Ph. PÉTEL ; *AJDI* 2011, p. 645, M. THIOYE ; *RTD Com.* 2011, p. 634, obs. A. MARTIN-SERF
- Civ. 3^e, 1 mars 2011, n° 10-30.286 : *AJDI* 2011, p. 628, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 2 mars 2011, n° 09-72.455 : *Bull. civ. III*, n° 28 ; *AJDI* 2011, p. 710, obs. P. CAPOULADE
- Civ. 3^e, 16 mars 2011, n°s 10-14.005 et 10-14.591 : *Bull. civ. III*, n° 38 ; *LEDIU* 01 mai 2011, n° 6, obs. J.-M. ROUX ; *AJDI* 2012, p. 204, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 29 mars 2011, n° 10-14.159 : *Loyers et copr.* 2011, comm. 190
- Civ. 3^e, 29 mars 2011, n° 10-16.487 : *Loyers et copr.* 2011, comm. 186, obs. G. VIGNERON
- Civ. 3^e, 27 avr. 2011, n° 10-16.357 : *AJDI* 2011, 457
- Civ. 3^e, 28 avr. 2011, n° 10-20.514 : *Bull. civ. III*, n° 62 ; *AJDI* 2012, p. 275, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 11 mai 2011, n° 10-13.782 : *Bull. civ. III*, n° 71 ; *RDI* 2011, p. 461, obs. C. DREVEAU.
- Com. 31 mai 2011, n°s 09-13.975, 09-14.026, 09-16.522 et 09-67.661 : *Bull. civ. IV*, n° 87 ; *Rev. sociétés* 2011, p. 521, obs. Ph. ROUSSEL GALLE ; *BJS* 2011, n° 10, p. 816, note B. SAINTOURENS
- Civ. 3^e, 8 juin 2011 n° 10-15.484 : *Bull. civ. III*, n° 100 ; *D.* 2011, 1684, Y. ROUQUET
- Civ. 3^e, 8 juin 2011 n° 10-15.891 : *Bull. civ. III*, n° 97 ; *D.* 2011, Actu 1761, obs. Y. ROUQUET ; *AJDI* 2012, 435, D. TOMASIN
- Civ. 1^{re}, 23 juin 2011, n° 10-30.645 : *Bull. civ. I*, n° 122 ; *RTD com.* 2011, 627, obs. B. BOULOC ; *Loyers et copr.* 2011, n° 278, obs. G. VIGNERON
- CA Paris, 30 juin 2011, n° 10/17018 : *BJE* janv. 2012, n° 1, p. 22, obs. Fr.-X. LUCAS
- Civ. 3^e, 6 juill. 2011, n° 10-14.780 : *Bull. civ. III*, n° 24 ; *LEDIU*, 1 sept. 2011, n° 8, p. 6, obs. P.-L. NIEL
- Civ. 3^e, 7 sept. 2011, n° 10-14.154 : *Bull. civ. III*, n° 141 ; *D act.* 16 sept. 2011, obs. Y. ROUQUET
- Civ. 3^e, 7 sept. 2011, n° 10-18.312 : *Bull. civ. III*, n° 139 ; *AJDI* 2012, p. 355, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 4 oct. 2011, n° 10-25.043
- Soc. 12 oct. 2011, n° 10-10.090
- Civ. 3^e, 19 oct. 2011, n° 10-20.634 : *AJDI* 2012, p. 520, obs. D. TOMASIN
- Soc., 19 oct. 2011, n° 09-68.272 : *Bull. civ. III*, n° 235 ; *Loyers et copr.* 2013, comm. 24 ; *Rev. trav.* 2012, p. 44, M. VÉRICEL
- CA Paris, 26 oct. 2011, Pôle 4, ch. 2, RG 06/19905 : *JurisData* n° 2011-023289 ; *Loyers et copr.* 2012, comm. 29
- CA Aix-en-Provence, 27 Oct. 2011, n° 09/23261
- Civ. 3^e, 3 nov. 2011, n° 10-20.182 : *Bull. civ. III*, n° 179 ; *JCP G* 2012, doctr. 465, n° 12, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *LEDIU*, 1 déc. 2012, n° 3, p. 3, obs. Fr. ROUVIÈRE
- Civ. 3^e, 3 nov. 2011, n° 10-21.009 : *Bull. civ.*, III, n° 180 : *AJDI* 2012, p. 522, obs. D. TOMASIN

- Civ. 3^e, 30 nov. 2011, n° 10-27.858 : *RGDA* 2012, 472, note R. SCHULZ
- Civ. 3^e, 13 décembre 2011, n° 11-10.036 : *Loyers et copr.* p. 2012, n. 52, obs. G. VIGNERON ; *LEDIU* févr. 2012, p. 4, obs. J.-M. ROUX
- Civ. 3^e, 13 décembre 2011, n° 11-10.043
- Civ. 3^e, 10 janv. 2012, n° 10-26.207
- Civ. 3^e, 10 janv. 2012, n° 10-26.207 : *Administrer* avr. 2012, p. 53, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 11 janv. 2012, n° 10-16.217 : *Bull. civ. III*, n° 8 ; *D.* 2012. Actu. 218, obs. Y. ROUQUET
- Civ. 3^e, 11 janv. 2012, n° 10-24.413 : *Bull. civ. III*, n° 7 ; *RTD Civ.* 2012, 135, obs. Th. REVET
- Com., 31 janvier 2012, n° 11-14.154 : *Rev. sociétés* 2012, p. 418, obs. B. DONDERO
- Civ. 3^e, 7 fév. 2012, n° 11-11.051 : *AJDI* 2012, p. 436, note N. LE RUDULIER
- Com. 21 fév. 2012, n° 11-10.900 : *RTD Com.* 2012, p. 380, obs. D. LEGEAIS
- Civ. 3^e, 29 fév. 2012, n° 10-27.259 : *Bull. civ. III*, n° 34
- Civ. 27 mars 2012, n° 11-11.113
- Civ. 3^e, 4 avril 2012, n° 11-11.139 : *LEDIU* juin 2012, p. 5, obs. J.-M. ROUX
- Civ. 3^e, 11 avr. 2012, n° 11-15.009 : *AJDI* 2012, p. 600, obs. N. LE RUDULIER
- CA Paris, Pôle 4, ch. 2, 11 avr. 2012, RG 10/10966 : *JurisData* 2012-007754
- CA Versailles 4^e ch., 4 mai 2012, n° 11/01891 : *JurisData* n° 2012-11629
- Civ. 3^e, 9 mai 2012, n° 11-10.552
- CA Lyon, 15 mai 2012, n° 10/04995
- Civ. 3^e, 23 mai 2012, n° 11-14.599 : *Bull. civ. III* n° 82 ; *AJDI* 2013, p. 44, obs. D. TOMASIN ; *Dt immo et urba.* 2012, n° 7, p. 7, obs. P.-L. NIEL ; *D.* 1 juin 2012, obs. Y. ROUQUET
- Civ. 1^{re}, 23 mai 2012, n° 11-15.143
- Civ. 3^e, 30 mai 2012, n° 11-11.993 : *Administrer* oct. 2012, p. 61, obs. J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 10 juill. 2012, n° 11-16.245 : *Procédures*, 2012. 269, obs. R. PERROT
- Civ. 3^e, 18 sept. 2012, n° 11-17.701
- Civ. 3^e, 19 sept. 2012, nos 11-10.827 et 11-12.963 : *Bull. civ. III*, n° 123 ; *JurisData* n° 2012-020800
- Civ. 3^e, 19 sept. 2012, nos 11-13679 et 11-13789 : *Bull. civ. III*, n° 126 ; *AJDI* 2013, p. 444, note D. TOMASIN ; *RDI* 2013, p. 87, obs. J.-Ch. CHAPUT ; *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2012, comm. 306, G. VIGNERON
- Civ. 3^e, 3 oct. 2012, n° 11-20.751 : *AJDI* 2013, p. 680, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 31 oct. 2012, n° 11-10.590 : *Bull. civ. III* n° 158 ; *D.* 9 nov. 2012, obs. Y. ROUQUET

- CA Grenoble, 6 nov. 2012, n° 11/00483 : *JurisData* n° 2012-035335
- Civ. 3^e, 13 nov. 2012, n° 11-23.166
- Civ. 3^e, 13 nov. 2012, n° 11-23.121
- Civ. 3^e, 13 nov. 2012, n° 11-24.589
- Civ. 3^e, 17 oct. 2012, n° 11-17.066 : *Administrer* janv. 2013, p. 54, note J.-R. BOUYEURE
- Civ. 3^e, 28 nov. 2012, n° 11-18.810 ; *Bull. civ. III*, n° 176 ; *Loyers et copr.* 2013, comm. 61
- Civ. 3^e, 11 déc. 2012, n° 11-26.704 : *Loyers et copr.* 2013, comm. 55, note G. VIGNERON
- Soc., 12 déc. 2012, n° 11-20.653 : *Bull. civ. V*, n° 336 ; *D. Act.* 16 janv. 2013, obs. M. PEYRONNET
- Civ. 3^e, 19 déc. 2012, n° 11-17.178 : *Bull. civ. III*, n° 195 ; *AJDI* 2014, p. 40, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 23 janv. 2013, n° 09-13.398 : *Bull. civ. III*, n° 55 ; *D.* 2013, p. 304, obs. Y ROUQUET
- Civ. 3^e, 23 janv. 2013, n° 11-28.246 : *Bull. civ. III*, n° 13 ; *AJDI* 2013, p. 835, D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 23 janv. 2013, n° 11-26.800 : *Bull. civ. III*, n° 14
- CA Rouen 1^{re} ch. civ., 30 janv. 2013, RG 12/02/281 : *Loyers et copr.* 2013, comm. 194, obs. G. VIGNERON
- CA Paris, 30 janv. 2013, n° 10/01/679
- Civ. 3^e, 27 mars 2013, n° 12-12.121
- Civ. 3^e, 27 mars 2013, n° 12-13.328 : *Bull. civ. III*, n° 42 ; *AJDI* 2014, 41, obs. D. TOMASIN ; *JCP N* 2013, 1248, n° 9, obs. H. PÉRINET-MARQUET ; *JCP N* 2013, 1179, note J.-M. ROUX
- CA Paris, Pôle 4, Ch. 2, 27 mars 2013 RG 09/15077
- Civ. 3^e, 24 avr. 2013, n° 08-14.987 : *AJDI* 2014, 42, obs. Ch. ATIAS ; *AJDI* 2014, p. 208, N. FIGUIÈRE
- Civ. 1^{re}, 24 avr. 2013, n° 12-15.246
- Com., 22 mai 2013, n° 11-23.961 : *Bull. IV* n° 87 ; *Rev. sociétés*, 2013, p. 526, Ph. ROUSSEL-GALLE ; *RTD Civ.* 2013, p. 649, obs. W. DROSS ; *RTD Com.* 2013, p. 591, obs. A. MARTIN-SERF
- CA Lyon ch. civ. 01 B, 28 mai 2013, n° 12/00960
- Civ. 1^{re}, 19 juin 2013, n° 12-19.405
- Civ. 3^e, 3 juill. 2013, n° 12-18.952 : *Bull. civ. III*, n° 93 ; *D. Act.* 5 sept. 2013, obs. Y. ROUQUET
- Com. 9 juill. 2013, n° 11-27235 : *Bull. IV*, n° 123 ; *RTD Civ.* 2013, p. 836, obs. B. FAGES et H. BARBIER ; *D.* 2013, p. 2627, obs. A. LIENHARD ; *BJS*, 01 oct. 2013, n° 10, obs. D. PORACCHIA
- Soc. 10 juill. 2013, n° 12-15.208 : *RTD Civ.* 2013, p. 837, obs. H. BARBIER ; *JCP G* 2013, doct. 1060, obs. H. PÉRINET-MARQUET
- Civ. 3^e, 10 juill. 2013, n° 12-14.569 : *AJDI* 2014, p. 44, obs. Ch. ATIAS ; *AJDI* 2014, p. 286, obs. N. LE RUDULIER

Civ. 3^e, 17 sept. 2013, n° 11-21.770

Crim., 2 oct. 2013, n° 12-87.976 : *AJ pénal* 2014, 138, obs. J. LASSERRE CAPDEVILLE

Civ. 3^e, 2 oct. 2013, n° 12-19.481 : *Bull. civ. III*, n° 119 ; *D. Act.* 14 oct. 2013, obs. Y. ROUQUET

CA Paris, 9 oct. 2013, RG 12/09248 : *Loyers et copr.*, 1^{er} fév. 2014, n° 2, comm. 56, G. VIGNERON

Civ. 3^e, 15 oct. 2013, n° 12-23.531

Civ. 3^e, 16 oct. 2013, n° 12-20.881 : *AJDI* 2014, p. 383, obs. D. TOMASIN ; *RTD Civ.* 2014, p. 139, obs. P.-Y. GAUTIER

Civ. 3^e, 13 nov. 2013, n° 12-25.682

Civ. 3^e, 13 nov. 2013, n° 12-24.870 : *Bull. civ. III*, n° 142 ; *D. Act.*, 4 déc. 2013, obs. C. DREVEAU

CA Caen, 21 nov. 2013, n° 11/03391 : *Loyers et copr.* mars 2014, p. 34

Civ. 3^e, 27 nov. 2013, n° 12-26.395 : *Bull. civ. III*, n° 153 ; *D. 2013*, 2846, obs. Y. ROUQUET

Civ. 3^e, 4 déc. 2013, n° 12-10.183 : *Bull. civ. I*, n° 237

Civ. 3^e, 17 déc. 2013, n° 12-26.117 : *Administrer* mars 2014, 45, obs. J.-R. BOUYEURE.

Com. 14 janv. 2014, n° 13-12.151

Civ.3^e, 22 janv. 2014, n° 12-25.785 : *LEDIU* mars 2014, n° 3, obs. J.-M. ROUX

Civ. 3^e, 05 fév. 2014, n° 12-19.047 : *Bull. civ. III*, n° 17

Civ. 3^e, 11 mars 2014, n° 12-29.734 : *RTD Civ.* p. 907, obs. W. DROSS

Civ. 3^e, 11 mars 2014, n° 13-10.875 : *AJDI* 2014, 704, obs. N. LE RUDULIER ; *Gaz. Pal.*, 20 mai 2014, n° 140, obs. A. CASTON, F.-X. AJACCIO et R. PORTE

Civ. 26 mars 2014, n° 13-10.693 : *Bull. civ. III*, n° 43 ; *Loyers et copr.* 2014, n° 154, obs. G. VIGNERON

CA Orléans, 31 mars 2014 : *Rev. loyers* 2014, 380

Civ. 3^e, 8 avr. 2014, n° 13-11.633

CA Versailles, 8 avr. 2014 : *Loyers et copr.* oct. 2014, p. 38

Civ. 3^e, 6 mai 2014, n° 12-23.810

Civ. 1^{re}, 4 juin 2014, n°s 13-13.779 et 13-13.203 : *Bull. civ. I*, n° 102 ; *AJDI* 2015. 44, obs. D. TOMASIN

Civ. 2^e, 15 mai 2014, n°s 13-13.878 et 13-13.879 : *Bull. civ. III*, n° 114 ; *RDC* 2014, n° 4, p. 753, obs. P. BERLIOZ ; *RPC* mars 2015, comm. 36, Ch. LEBEL

CA Aix-en-provence, 10 juin 2014, n° 13/19610

Civ. 3^e, 02 juill. 2014, n° 13-13.738

Civ. 3^e, 9 juill. 2014, n° 13-15.923 : *Bull. civ. III*, n° 105 ; *RDI* 2014, p. 574, Ph. MALINVAUD

- C. Constit., 11 juill. 2014, n° 2014-409-QPC
- Civ. 3^e, 9 sept. 2014, n° 13-16.495 : *Administrer*, nov. 2014, p. 46
- Civ. 3^e, 19 nov. 2014, n° 13-18.925 : *Bull. civ. III*, n° 154
- Civ. 3^e, 23 septembre 2014, n° 13-20.095
- Civ. 3^e, 24 sept. 2014, n° 13-20.169 : *Bull. civ. III*, n° 116 ; *D. act.* 15 oct. 2014, obs. C. DREVEAU
- Civ. 3^e, 8 oct. 2014, n° 13-11.633
- Civ. 3^e, 4 nov. 2014, n° 13-22.243 : *AJDI* 2015, p. 289, obs. N. LE RUDULIER
- Civ. 3^e, 5 nov. 2014, n° 13-26.768 : *Bull. civ. III*, n° 141 ; *D. act.*, 19 nov. 2014, obs. N. LE RUDULIER
- Civ. 3^e, 16 déc. 2014, n° 13-25.024 : *RTD Civ.*, 2015, p. 420, obs. W. DROSS ; *Ann. loyers*, mars 2015, 86, obs. J-M. ROUX
- Civ. 3^e, 17 déc. 2014, n° 13-25.134 : *Bull. civ. III*, n° 168 ; *JCP G* 2015, 546, H. PÉRINET-MARQUET
- Civ. 3^e, 13 janv. 2015, n° 13-20.908
- Civ. 3^e, 27 janv. 2015, n° 13-26.705
- Civ. 3^e, 28 janv. 2015, n° 13-19.080 : *Bull. civ. III*, n° 8
- Civ. 3^e, 28 janv. 2015, n° 13-23.552 : *Bull. civ. III*, n° 12 ; *D. act.* 5 fév. 2015, obs. Y. ROUQUET
- Civ. 1^{re} 4 fév. 2015, n° 14-10.841
- CE 11 fév. 2015, n° 366296 : *AJDA* 2015, 1132 ; *RDI* 2015, 195, obs. P. SOLER-COUTEAUX
- Com., 24 mars 2015, n° 13-22.597 : *Bull. civ. IV*, n° 53 ; *AJDI* 2015, p. 521, obs. D. TOMASIN ; *LEDIU* mai 2015, n° 05, p. 6, obs. G. GIL
- Civ. 3^e, 24 mars 2015, n° 13-28.799
- Com. 31 mars 2015, n° 14-14.575 : *Rev. sociétés* 2016, p. 102, E. NICOLAS
- Civ. 3^e, 14 avr. 2015, n° 13-17.648
- Civ. 3^e, 15 avr. 2015, n° 14-13.255 : *Bull. civ. III*, n° 39 ; *AJDI* 2015, p. 779, note D. TOMASIN
- CE 06 mai 2015, n° 366713 : *RDI* 2015, p. 444, obs. M. REVERT ; *RDI* 2015, p. 545, obs. P. SOLER-COUTEAUX
- CA Paris, pôle 4, ch. 2, 6 mai 2015, n° 13/18252 : *Administrer* août-sept. 2015, p. 53, note J.-R. BOUYEURE
- Com., 2 juin 2015, n° 13-25.337 : *Rev. soc.* 2016, p. 114, obs. J-J. ANSAULT.
- Civ. 3^e, 10 juin 2015, n° 14-19.218 : *Bull. civ. III*, n° 57 ; *D. act.* 3 juill. 2015, obs. M. KEBIR ; *Loyers et copr.* sept. 2015, comm. 202
- Civ. 3^e, 8 juill. 2015, n° 14-12.995 : *Bull. civ.*, III, n° 41 ; *D. act.* 9 sept. 2015, obs. Y. ROUQUET.
- Civ. 3^e, 8 juill. 2015, n° 14-16.975 : *Bull. Civ. III*, n° 40 ; *LPA* 4 nov. 2015, n° 220, p. 10, obs. P.-L. NIEL

- Civ. 3^e, 27 janv. 2015, n^{os} 13-23.304 et 13-25.66
- Civ. 3^e, 16 sept. 2015, n^o 14-14.518 : *Loyers et copr.* n^o 11, nov. 2015, comm. 238, G VIGNERON
- Civ. 3^e, 16 sept. 2015, n^o 14-16.106 : *Bull. civ.* III, n^o 127 ; *D. Act.* 6 oct. 2015, obs. N. LE RUDULIER
- Civ. 3^e, 16 sept. 2015, n^o 14-20.137 : *Bull. civ.* III, n^o 125 ; *Deffrénois* 30 nov. 2015, p. 1174, obs. L. TRANCHANT
- Civ. 3^e, 16 sept. 2015, n^o 14-22.419 : *Bull. civ.* III, n^o 126
- Civ. 3^e, 30 sept. 2015, n^o 14-19.858 ; *Bull. civ.* III, n^o 212 ; *AJDI* 2016 p. 276, obs. N. LE RUDULIER ; *Loyers et copr.* 2015, n^o 236, obs. G. VIGNERON.
- Civ. 3^e, 30 sept. 2015, n^o 14-20.829 : *Bull. civ.* III n^o 211 : *LEDIU* nov. 2015, p. 6, obs. R. ROUTIER ; *RDC* 2016, p. 707, note N. CAYROL
- Civ. 3^e, 8 oct. 2015, n^o 14-16.071 : *D.* 2015, 2419, note A. TADROS
- Civ.3^e, 8 oct. 2015, n^o 14-19.245 : *D. act.* 2015, 2019, obs. Y. ROUQUET
- Civ. 3^e, 5 nov. 2015, n^o 14-21.846 : *Bull. civ.* III, n^o 432 ; *Loyers et copr.*, n^o 1, janv. 2016, comm. 20 G. VIGNERON
- Civ. 3^e, 5 nov. 2015, n^o 14-23.496
- Civ. 3^e, civ., 19 nov. 2015, n^o 14-25.510 : *AJDI* 2016, p. 278, obs. N. LE RUDULIER
- Civ. 1^{re}, 25 nov. 2015, n^{os} 14-20.760 et 14-21.873 : *Bull. civ.* I, n^o 538 : *D.* 2016, p. 234, obs. A. TADROS
- CA Paris, pôle 4, 2e ch., 16 déc. 2015, n^o 13/19621 : *JurisData* n^o 2015-028451
- Civ. 3^e, 14 janv. 2016, n^o 14-23.898 : *Bull. civ.* III, n^o 38 ; *Loyers et copr.* 2016, comm. 72 ; *D. Act.* 8 févr. 2016, obs. N. LE RUDULIER
- Civ. 14 janv. 2016, n^o 14-24.989 : *Bull. civ.* III, n^o 37
- Civ. 3^e, 14 janv. 2016, n^o 14-25.538
- Civ. 3^e, 14 janv. 2016, n^o 14-26.474 : *Bull. civ.* I, n^o 794 ; *AJDI* 2016, p. 454, obs. F. COHET ; *AJDI* 2016, p. 529, obs. M. THIOYE
- Civ. 1^{re}, 14 janv. 2016, n^{os} 14-28.335 et 14-28.336
- Civ 1^{re}, 14 janv. 2016, n^o 14-28.335 : *Ann. loyers* mars 2016, n^o 33, p. 66
- CA Paris Pôle 4 ch. 2, 10 fév. 2016, n^o 14/18794
- Civ. 1^{re}, 17 mars 2016, n^o 15-14.287
- Civ. 3^e, 14 avr. 2016, n^o 15-12.545 : *RTD civ.* 2016, 661, obs. W. DROSS
- CA Paris, Pôle 4, Ch. 2, 4 mai 2016, RG 14/12914 : *Administrer*, oct. 2016, p. 49
- CA Paris, 4 mai 2016, n^o 14/09931

- Civ. 3^e, 12 mai 2016, n° 15-12.575 : *Administrer* 2016, n° 501, août-sept. 2016, p. 67
- Civ. 3^e, 12 mai 2016, n° 15-15.140 : *Bull. civ.* III, n° 550 ; *Gaz. Pal.* 2016, n° 21, p. 35, obs. C. BERLAUD
- Crim., 12 avril. 2016, n° 14-86.176 : *D.* 2017, p. 181, obs. E. DREYER
- Com. 18 mai 2016, n° 14-19.838
- Civ. 1^{re}, 1^{er} juin 2016, n°s 14-28.334 et 15-20.119 : *Loyers et copr.*, sept. 2016, note G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALLUS
- CA Paris, Pôle 04 ch. 02, 8 juin 2016, n° 14/21132
- Civ. 3^e, 9 juin 2016 n° 15-15.112
- CA Aix-en-Provence, ch. 18, 18 juin 2016, n° 2016/380
- CA Paris, pôle 6, ch. 4, 28 juin 2016, n° 14/06998 : *Loyers et copr.* 2017, comm. 241, obs. G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALLUS
- Civ. 3^e, 7 juillet 2016, n° 15-18.270 : *Administrer*, nov. 2016, p. 52
- CA Versailles, 19 sept. 2016, n° 14/01361 : *JurisData* n° 2016-019244
- CA Paris, pôle 04 ch. 02, 21 sept. 2016, RG 14/10764
- Civ. 3^e, 22 sept. 2016, n° 15-13.896 : *D.* 2016. 1929 ; *D. act.*, 30 sept. 2016, obs. Y. ROUQUET ; *Loyers et copr.* 2016, n° 240, obs. G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALLUS
- CA Orléans, 3 oct. 2016, n° 15/0025
- Civ. 3^e, 5 oct. 2016, QPC, n° 16-40.228 P : *D. Act.*, 24 oct. 2016, obs. N. LE RUDULIER
- CE, 5 oct. 2016, req. n° 390465 ; *Dalloz actualité* 10 oct. 2016, note Y. ROUQUET ; *Gaz. Pal.* 22 nov. 2016, n° 41, note. M. PARMENTIER
- Civ. 3^e, 20 oct. 2016, n° 15-17.947 : *Jurisdata* n° 2016-021830 : *Loyers et copr.* déc. 2016, p. 31 ; G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALLUS
- Civ. 3^e, 20 oct. 2016, n° 15-23.233
- Civ. 3^e, 1 déc. 2016, n° 15-26.559 : *Administrer*, mars 2017, n° 507, p. 43 ; *IRC* nov. 2017, p. 17, obs. M.-Fr. RITSCHY
- CA Chambéry ch. civ. sect. 01, 6 déc. 2016, n° 15/00549
- CA Bordeaux, ch. civ. 01 sect. B., 8 déc. 2016, n° 14/05696
- CE, 9 déc. 2016, n° 392538 : *AJDI* 2017, p. 282, obs. Fr. DE LA VAISSIÈRE
- Civ. 3^e, 15 décembre 2016, n° 15-25.305 : *Administrer*, mars 2017, n° 507, p. 49
- CA Paris, 4 janv. 2017, n° 15/03873
- Civ. 1^{re} 11 janv. 2017, n° 15-22.776 : *D. Act.* 5 janv. 2017, obs. N. KILGUS

Com. 18 janv. 2017, n° 15-16.531 : *RTD Civ.* 2017, p. 450, obs. P. CROCQ ; *JCP E* 2017, obs. Ph. PÉTEL ; *RTD Com* 2017, p. 691, obs. A. MARTIN-SERF

C. Constit., Décision n° 2016-745 DC du 26 janvier 2017 : *JORF* n°0024, 28 janvier 2017, texte n° 2

Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-25.144 : *RTD Civ.*, 2017, p. 440, obs. W. DROSS

CA Paris, Pôle 4, Ch. 2, 25 janv. 2017, RG 15/15340 : *Administrer* avril 2017, n° 508, p. 43

CA Paris, pôle 4, ch. 2, 25 janv. 2017, RG 15/05716

Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-24.030 : *Loyers et copr.* avr. 2017, p. 31 et s., note Ch. COUTANT-LAPALUS et A. LEBATTEUX

Civ. 3^e, 26 janv. 2017, n° 15-26.814 : *Jurisdata* n° 2017-000952 ; *Loyers et copr.* avr. 2017, p. 35, note A. LEBATTEUX ; *Administrer*, mai 2017, n° 509 ; *Gaz. Pal.* 28 févr. 2017, p. 68, obs. M. PARMENTIER

Soc., 1^{er} fév. 2017, n° 15-26.853 : *LEDIU* mars 2017, n° 03, p. 3, obs. G. GIL ; *AJDI* 2017, p. 448, obs. D. BERT

Civ. 3^e, 9 fév. 2017, n° 15-28.436 : *Loyers et copr.* avr. 2017, note A. LEBATTEUX

CA Paris, pôle 4, Ch. 2, 22 février 2017, RG 12/17059 : *Administrer* mai 2017, n° 509, p. 35

CA Toulouse, ch. 03, 14 mars 2017, n° 215/2017

CA Aix-en-Provence, 4^e ch. A, 20 mars 2017, n° 15/17425

CA Aix-en-Provence 4^e ch. A, 20 mars 2017 n° 16/19154

CA Aix-en-Provence, 20 mars 2017, n° 17/17425

Civ. 1^{re}, 29 mars 2017, n° 16-10.007

Civ. 3^e, 30 mars 2017, n° 16-13.249 : *Administrer*, n° 510, juin 2017 ; *IRC* nov. 2017, p. 19, obs. M.-Fr. RITSCHY

TGI Bordeaux, 5 avr. 2017, RG n° 17-385

CAA Marseille, 11 avr. 2017, n° 16MA02990 : *AJDA* 2017, 1366

CA Paris, pôle 4, ch. 2, 26 avr. 2017, RG 15/04028 ; *IRC* nov. 2017, p. 18, obs. M.-Fr. RITSCHY.

Civ. 3^e, 27 avr. 2017, n° 15-24.031 : *Loyers et copr.*, juin 2017, p. 29, note Ch. COUTANT LAPALUS et A. LEBATTEUX

Civ. 3^e, 27 avr. 2017, n° 15-24.468 : *Administrer*, juillet 2017, n° 511, p. 45 ; *Loyers et copr.*, juin 2017, p. 29, note Ch. COUTANT LAPALUS et A. LEBATTEUX

Civ. 3^e, 11 mai 2017, n° 16-14.339 : *Jurisdata* 2017-008883 ; *Loyers et copr.*, juin 2017, p. 29, note Ch. COUTANT LAPALUS et A. LEBATTEUX ; *LEDIU* juill. 2017, n°7, p. 1, obs. G. GIL

Civ. 3^e, 11 mai 2017, n° 15-25.232 : *Loyers et copr.* 2017, n° 172, obs. A. LEBATTEUX

Civ. 3^e, 11 mai 2017, n° 16-17.322 : *Loyers et copr.* juill.-août 2017, p. 32, note A. LEBATTEUX

CA Basse-Terre, 15 mai 2017, n° 15/00653

- CA Montpellier, 1^{re} ch. sect. C, 16 mai 2017, n° 15/00466 : *Gaz. Pal.* 19 déc. 2017, obs. C. ALBIGES
- Civ. 3^e, 18 mai 2017, n° 16-11.203 : *D.* 2017, p. 1225, note D. HOUTCIEFF ; *RTD Civ.* 2017, p. 666, obs. P. JOURDAIN
- Com. 18 janv. 2017, n° 14-16.442 : *D.* 2017. 1036, note D. MAZEAUD ; *AJ Contrat* 2017, p. 377, obs. Fr. CHÉNÉDÉ
- TGI Bordeaux, ordonnance sur requête n° 17/00511, 22 mai 2017
- Civ. 3^e, 8 juin 2017, n° 16-16.387
- Civ. 1^{re}, 9 juin 2017, n° 16-15.338 : *AJDI* 2017, p. 587, obs. N. LE RUDULIER
- Civ. 3^e, 22 juin 2017, n° 16-15.195 : *Loyers et copr.* n° 9, sept. 2017, comm. 207, obs. Ch. COUTANT-LAPALUS ; *Rev. loyers*, n° 980, oct. 2017, p. 391, obs. L. GUÉGAN-GÉLINET
- Civ. 3^e, 22 juin 2017, n° 16-22.073 : *Bull. civ.* III, n° 729 ; *AJDI* 2017, p. 856, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 6 juill. 2017, n° 16-16.849 : *IRC* sept. 2017, n° 631, p. 10 et s., obs. J.-M. ROUX ; *Administrer*, n° 513, oct. 2017, p. 65 et s., obs. J.-R. BOUYEURE ; *LEDIU*, oct. 2017, n° 9, p. 2, obs. G. GIL ; *Loyers et copr.* 2017, comm. 219, note A. LEBATTEUX ; *D. act.* 26 juill. 2016, obs. A. GAILLIARD
- CE, 6^e et 1^{re} ch réunies, 12 juillet 2017, n° 394115 : *Les cahiers des copr. en diff.*, p. II et s., in *IRC* sept. 2017, n° 631, obs. J.-M. ROUX
- Civ. 3^e, 7 sept. 2017, n° 16-18.331 : *IRC* sept. 2017, comm. J.-M. ROUX ; *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, comm. 220, A. LEBATTEUX ; *AJDI* 2018, p. 43, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 7 sept. 2017, n° 16-18.777 : *LEDIU* oct. 2017, n° 9, p. 3, obs. G. GIL
- Civ. 3^e, 7 sept. 2017, n° 16-19.659
- CA Paris, 13 sept. 2017, Pôle 04 ch. 2, n° 15/13769
- Civ. 3^e, 14 sept. 2017, n° 16-19.228
- Civ. 3^e, 14 septembre 2017, n° 16-20.751 : *AJDI* 2018, p. 128, obs. N. LE RUDULIER
- Civ. 3^e, 05 oct. 2017, n° 16-21.971 : *AJDI* 2018, p. 44, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 19 octobre 2017, n° 16-24.646 : *AJDI* 2018, p. 45, obs. D. TOMASIN
- Civ. 3^e, 9 novembre 2017, n° 15-10.807 : *BJE* mars 2018, p. 112, obs. J.-M. ROUX
- CA Paris pôle 1 ch. 02, 9 nov. 2017, n° 16/23252
- CA Grenoble, ch. civile 02, 21 nov. 2017, n° 17/01882
- Civ. 3^e, 23 nov. 2017, n° 16-20.311 : *AJDI* 2018, p. 207, obs. D. TOMASIN.
- CA Toulouse ch 01, sect. 01, 27 nov. 2017, n° 13/06382
- CA Paris, 20 décembre 2017, n° 17/12240 : *AJDI* 2018, p. 208
- CA Aix-en-Provence ch. 08 C, 21 déc. 2017, n° 15/16962

- CA Paris, Pôle 02 ch. 5, 9 janv. 2018, n° 16/06421
- CA Versailles ch. 4, sect. 2, 17 janv. 2018, n° 16/00446
- CA Paris pôle 1, ch. 3, 17 janv. 2018, n° 17/07647
- Civ. 3^e, 18 janv. 2018, n° 16-27.470 : *AJDI* 2018, p. 442, obs. N. LE RUDULIER
- CA Aix-en-Provence, 18 janv. 2018, n° 16/10252
- CA Paris pôle 1 ch. 8, 19 janv. 2018, n° 16/22624
- CA Aix-en-Provence ch. 04 A, 25 janv. 2018, RG 16/10619
- CA Montpellier, 30 janv. 2018, ch. 01 C, n° 15/0715
- CA Versailles, 1 févr. 2018, ch. 03, n° 16/02783
- Civ. 3^e, 1^{er} févr. 2018, n° 16-26.992 : *Loyers et copr.* n° 3, mars 2018, comm. 73 ; *AJDI* 2018, p. 529, obs. N. LE RUDULIER
- CA Riom, 1^{er} ch. Civ., 5 févr. 2018, n° RG 16/01245 : *Rev. loyers* 2018, n° 986, obs. S. BENILSI
- CA Paris, pole 4, ch. 2, 7 févr. 2018, n° 15/09841
- CA Montpellier ch. 01 C, 13 févr. 2018, n° 15/07422
- Com. 14 févr. 2018, n° 16-21.077 : *BJS* mai 2018, p. 269, obs. A. COURET
- CA Aix-en-Provence ch. 01 A, 20 févr. 2018, n° 17/05768
- CA Chambéry, ch. civ., sect. 1, 27 févr. 2018, RG 16/01801 : *Rev. loyers*, n° 986, 1^{er} avr. 2018, obs. S. B
- Civ. 3^e, 5 mars 2018, n° 16-26.117 : *AJDI* 2018, p. 445
- CA Paris, 7 mars 2018, n° 15/16310
- Civ. 3^e, 8 mars 2018, n° 14-15.864 : *LEDIU*, mai 2018, n° 5, p.1, obs. G. GIL ; *Loyers et copr.* 2018, comm. 101, obs. Ch. COUTANT-LAPALUS
- Civ. 3^e, 8 mars 2018, n° 17-12.506 : *AJDI* 2018, p. 397, obs. C. SABATIÉ ; *AJDI* 2018, p. 443, N. LE RUDULIER
- Civ. 3^e, 8 mars 2018, n° 17-15.959 : *Loyers et copr.* n° 4, avr. 2018, comm. 100, A. LEBATTEUX
- Civ. 3^e, 15 mars 2018, n° 16-26.177 : *Loyers et copr.* n° 5, mai 2018, comm. 130, Ch. COUTANT-LAPALUS
- CA Caen, 1^e ch. Civ., 20 mars 2018, RG 15/04501 : *Rev. loyers*, n° 987, 1^{er} mai 2018
- CA Metz ch. des urgences, 20 mars 2018, n° 18/00087
- Civ. 3^e, 22 mars 2018, n° 16-27.481 : *D. act.* 27 mars 2018, obs. Y. ROUQUET
- Civ. 3^e, 22 mars 2018, n° 17-14.168 : *LEDIU*, n° 05, p. 3, obs. G. GIL
- CA Bordeaux, 22 mars 2018, ch. civ. 02, n° 15/07348

CA Bourges ch. civ., 5 avr. 2018, n° 17/00374

Com. 11 avr. 2018, n° 17-11.525

Civ. 3^e, 12 avr. 2018, n° 16-24.708 : *RDI* 2018, p. 451, obs. J.-L. BERGEL

Civ. 3^e, 12 avr. 2018, n° 17-11.667

Civ. 3^e, 12 avr. 2018, n° 17-12.574 : *LEDIU* juin 2018, n° 05, p. 3, obs. G. GIL

Civ. 3^e, 12 avr. 2018, n° 17-15.057 : *IRC* sept. 2018, p. 13, obs. Ph. MARIN

CA Aix-en-Provence, 12 avril 2018, n° 17/15485

CA Versailles ch. 14, 3 mai 2018, n° 17/07110

Civ. 3^e, 17 mai 2018, n° 17-15.000

Com. 24 mai 2018, n° 16-26.387 : *D. act.* 18 juin 2018, obs. X. DELPECH

CA Rennes, 31 mai 2018, n° 14/09048

Civ. 3^e, 31 mai 2018, n° 17-18.046 : *LEDIU* 01 juill. 2018, n° 07, obs. G. GIL ; *Loyers et copr.* juill. 2018, comm. 186, obs. Ch. COUTANT-LAPALUS

Civ. 3^e, 7 juin 2018, n° 17-17.240 : *D.* 2018, p. 1577, note Fl. MASSON ; *LEDIU* juill. 2018, p. 3, G. GIL ; *Loyers et copr.* juill. 2018, comm. 182, obs. Ch. COUTANT-LAPALUS ; *D. act.* 19 juin 2018, obs N. KILGUS ; *RDI* 2018, p. 448, obs. J.-L. BERGEL

Civ. 1^{re}, 12 juin 2018, n° 17-18.705 : *Loyers et copr.* juill. 2018, comm. 185, A. LEBATTEUX

CA Versailles ch 04, 18 juin 2018, n° 15/08035

CA Paris, pôle 4 ch. 2, 27 juin 2018, n° 16/03202

Civ. 3^e, 28 juin 2018, n° 17-16.693

Civ. 3^e, 5 juill. 2018, n° 17-21.034 : *Bull. civ.* III, n° 772

CA Nancy, ch. civ. 02, 5 juill. 2018, n° 16/03404

Civ. 3^e, 12 juill. 2018, n° 17-20.654

Civ. 3^e, 12 juill. 2018, n° 17-21.564

VIII. Droit comparé et étranger

ANIL, « Etude des difficultés des copropriétés et des copropriétés en difficulté, un éclairage étranger », Décembre 2005, p. 11, <https://www.anil.org/documentation-experte/etudes-eclairages/2005/difficultes-des-coproprietes-et-coproprietes-en-difficulte-un-eclairage-etranger/>

ARC, « La copropriété en Europe », <https://arc-copro.fr/sites/default/files/files/Actes-2007.pdf>

BARNICH L. et VAN MOLLE M. (ss. la dir.), *Les Copropriétés. Actualités jurisprudentielles et bilan de 5 années de pratique de la loi du 2 juin 2010*, Anthemis, 2016

BRANE O. J. et JOLI-CŒUR Y., « La copropriété au Québec », *AJDI* 2006, p. 891

BRANE O. J., JOLI-CŒUR Y., LANNOY J.-P., *Les copropriétés en difficulté*, Anthemis, 2^e éd., 2018

GAGNON Ch., *La copropriété divisée*, 3^e éd., Yvon Blais, 2015

MARTIN R., « Copropriété dualiste ou copropriété unitaire (Etude comparative franco-suisse) », *Ann. loyers* 1990, p. 1043

SÉNAT,

- « La gestion des copropriétés », *Les documents de travail du Sénat, série législation comparée*, n° LC 172, mai 2007, <http://www.senat.fr/lc/lc172/lc172.pdf>
- « Note sur les copropriétés en difficulté – Allemagne, Espagne, Italie, Royaume-Uni (Angleterre et Pays de Galles) », Direction de l'initiative parlementaire et des délégations, <http://www.senat.fr/lc/lc236/lc236.pdf>

VAN DER MERWE C. (ss la dir.), *European condominium law*, Cambridge university press, 2015

INDEX

A

Absence de syndic

Désignation judiciaire (*absence de désignation par l'assemblée générale convoquée à cet effet*) : 175 et s.

Désignation judiciaire (*dans les autres cas*) : 185 et s.

Abus de majorité et de minorité : 51, 495

Accès aux parties privatives : 266 (note ss.), 268

Action en justice

Action des copropriétaires : 296, 499

Pouvoir du syndic : 289 et s., 298 et s., 317

En recouvrement des charges : V° recouvrement des charges

Information des copropriétaires : 396

Administrateur provisoire : 47, 63, **175 et s.**, **180 et s.**, **185 et s.**, **192 et s.**, 212, 260, 356, 413

Affectation

Comptable : 316, 333, 344

Des fonds : 277, 336

Des lots : 35, 51, 76

Des parties communes à l'intérêt commun : 39, **54 et s.**, 92

Patrimoine d' : v° Patrimoine

Amiante : 37, 348, 536

ANAH :

Contrôle incident du syndic : 413

Tenu du registre des copropriétés : 46 et s.

Annexes comptables : 334, 345

Appel de fonds : 188, **323 et s.**

Approbation des comptes : V° comptabilité du syndicat

Approbation des marchés

Consultation de l'assemblée générale : 315 et s., 321

Consultation préalable du conseil syndical : 310 et s.

Défaut de pouvoir : 489, 491, 493

Détournement de pouvoir : 494 et s.

Mise en concurrence obligatoire : 232

Surveillance par le conseil syndical : 380

Archives du syndicat

Accès numérique : 338, **351 et s.**

Accès aux documents comptables : 386, 390

Carnet d'entretien : V° Carnet d'entretien

Constitution et conservation : 348 et s.

Consultation et communication des archives : 350

Durée de conservation : 349

Externalisation : 352 et s.

Transmission : **356**

Assemblée générale :

Contestation des décisions : 252, 344, 349, 405, 391, 482

Contrôle du syndic : 389 et s.

Convocation par les copropriétaires : 185, **245**

Convocation par le président du conseil syndical : 180, **243**, 246

Convocation par le syndic : 6, 209, **237 et s.**, 481 et s.

Délai de convocation : 38, 185, 215

Feuille de présence : 248 et s.

Notification électronique : 239

Lieu et heure : 237 et s.

Notification des décisions : **252**, 321, 482

Nullité : 481 et s.

Ordre du jour : 170, 185, **232 et s.**, 242, 276, 332, 336, 343, 363, **383**, 482

Ordre du jour complémentaire : 235

Pouvoirs : 314 et s.

Présidence de l'assemblée : 7, 232, 250, 348

Secrétaire de séance : 14, **252**

Assurance de responsabilité du syndic :

Obligation : 14, **142**

Perte : **145**, 180

Assureur et caisse de garantie : 140

Assurances du syndicat

Assurance dommages-ouvrage : 221

Assurance multirisque : 220

Protection juridique : 221

Avances de fonds

Par les copropriétaires : 59, 322, 337, 394

Avis de mutation : 248, 262, 285

Avis du conseil syndical : 171, 215, **305 et s.**, 382

B

Blanchiment d'argent (lutte contre) :

415 et s.

Obligations de vigilance et déclarative du syndic : 416 et s.

TRACFIN : 418

Commission nationale des sanctions : 422

Contrôle de la DGCCRF : 419

Budget prévisionnel : 11, 62, 188, 220, 224 et s., 323 et s., **332 et s.**, **385**

C

Carence du syndic : 175, **180 et s.**

Carnet d'entretien : 42, 46, 348, **357**

Carte professionnelle : 13, 14, 19, 106, **112 et s.**, **124 et s.**, **152 et s.**, 422, 451, 455, 460

Clauses abusives : 8, 18, 32, **97 et s.**, **405 et s.**, 411

Commission des clauses abusives : 18, 97, **407**

Commission relative à la copropriété : 17, 334, **408**, 432

Comptabilité du syndicat

Approbation des comptes par l'assemblée générale : 169, 232, 255, 257, **391 et s.**

Comptes des copropriétaires : 344

Étude des comptes par le conseil syndical : 386

Étude des comptes par les
copropriétaires : 390
Tenue des comptes par le syndic : 331
et s.

Comptes bancaires du syndic :

Non séparé (Sous compte du syndic) :
136, 272, 465
Séparé : 272 et s.
Fonds de travaux : 274

Comptes des copropriétaires : V°
Comptabilité du syndic

Conseil syndical : 7, 10, 11, 35, 38, 85, 202,
468

Assistance du syndic : 384
Avis et consultations : 215, 221, 234, **305**
et s., 334, 343, **382**
Convocation de l'assemblée générale
par le : 243
Composition : 88, 306
Constitution : 293
Contrôle du syndic : 380 et s., 385 et s.
Mise en concurrence du syndic par : 164
et s., 171 et s.
Surveillance du syndic : **380 et s., 385**
et s.

CNTGI

Composition : 426
Fonction consultative : 430 et s.
Fonction disciplinaire : 434 et s.

Contrat de syndic

Adoption : V° Désignation du syndic
Cession : 106
Contrat-type : 96 et s.
Honoraires : 19, 36, 96, 99 et s., 346, 351,
355, 411
Mise en concurrence : 164 et s., 171 et s.,
495

Nature : 102 et s.

Contrat de travail : V° Personnel du syndic

Contrôle du conseil syndical : V° Conseil
syndical

Copropriété en difficulté : V° Syndicat en
difficulté

Conventions avec le syndic : 236

Convocation à l'assemblée générale : V°
Assemblée générale

Convocation du conseil syndical : V°
Conseil syndical

Copropriétaires (notion) : 30 et s.

Copropriétaires opposants ou
défaillants : 255, 484, 485, 521

Copropriété dégradée : V° Syndicat en
difficulté

Courrier électronique : V° Notification

Créanciers du syndic : 47, 60, 185, 189,
346, 485, 521

D

Débiteur des charges en cas de vente :
261

Décisions d'assemblée générale :
V° Assemblée générale

Délai de conservation des archives :
V° Archives du syndic

Délai de convocation : V° Assemblée
générale

Demandes reconventionnelles : 299, 317
(note ss.)

Désignation des membres du conseil
syndical : V° Conseil syndical

Désignation du syndic :

Contrat de syndic : V° Contrat de syndic
Élection par l'assemblée générale : 168
et s.
Désignation par le règlement de
copropriété : 160 et s.
Désignation judiciaire : 173 et s.
Mise en concurrence : V° Contrat de
syndic

Destination de l'immeuble : 24, 34, 35, 36,
39, 43, 50, 62, 77, 80 et s., 209 et s.

Détournement de fonds : 528

Devoirs du syndic :

De conseil et d'information : 362 et s.
D'efficacité : 365 et s.
Moraux : 366

DGCCRF : 410 et s.

Documents du syndicat : V° Archives

Droit à l'antenne : V° Télévision

Durée du mandat : V° Contrat de syndic

E

Embauche du personnel : V° Personnel du
syndicat

Empêchement du syndic : 149, 175 180
et s., 469

Emprunt collectif du syndicat : 276, 333

État daté : 97, 101, 130, 261, 285, 432

« Pré-état daté » : 281 et s.

État de répartition des charges : 84

État descriptif de division : 42, 63, 69 et
s., 269, 521

Détermination des lots : 71

Nature : 74 et s., 90 et s.

Quotes-parts de parties communes et
affectation des parties privatives : 72

Excès de pouvoir :

De l'assemblée générale : 490

Du syndic : V° Pouvoirs du syndic

Extranet : V° Accès numérique aux archives

F

Faute séparable des fonctions :

V° Responsabilité du syndic

Feuille de présence : V° Assemblée générale

Fiche synthétique : 36, 44, 358

Fonds de travaux : 20, 35, 57, 62, 64, 71, 84,
92, 162, 190, 215, 274 et s., 324, 345

G

Garantie financière du syndic :

Bénévole (projet) : 138 et s.

Contrôle du professionnel par le garant :
459 et s.

Perte de : 468 et s.

Professionnel (obligation) : 13, 14, 135
et s., 180, 386

Gestion du personnel : V° Personnel du
syndicat

GRECCO : v° Projets de réforme

H

Honoraires du syndic : V° Contrat de syndic

Hypothèque : V° recouvrement des charges

I

Immatriculation du syndicat : 36, 43 et s.,
413
Indemnités d'assurances : V° Sinistres
**Information des occupants de
l'immeuble** : 42, 286
Injonction de payer : V° Recouvrement des
charges
Inscription de réserves : 394

J

Jouissance exclusive : 55, 56, 72, 82, 92

L

Licenciement : V° Personnel du syndicat
Lieu de l'assemblée générale :
V° assemblée générale
Liste des copropriétaires : 248
Locataire : 51, 211, 217, 271, 417, 485, 512,
521
Lot de copropriété : 10, 30, 35, 55, 56, 71,
72, 84
Nombre de (incidence sur le statut) : 34
et s.
Rejet de la conception unitaire du lot : 92

M

Mainlevée d'hypothèque :
V° Recouvrement des charges

Maître d'ouvrage : 361

Mandat permanent : 267 (note ss.), 279, 490
et s.

Mandataire *ad hoc* : 47, 117, 188 et s.

Mesures conservatoires : 262, 289 et s.

Mise en concurrence :

Du contrat de syndic : V° Contrat de
syndic

Des contrats du syndicat : 215, 232, 234,
321, 327, 528

N

Notification de la vente : V° Avis de
Mutation

Notification des décisions : V° assemblée
générale

O

Obligations du syndic :

Gestion des archives : V° Archives du
syndicat

Tenue de la comptabilité : 331 et s.

**Opposition au paiement du prix de
vente** : 262, 498

Ordre du jour : V° Assemblée générale

Ordre du jour complémentaire :
V° Assemblée générale

Ouverture d'un compte séparé :
V° Comptes bancaires du syndicat

P

Parties communes : 56, 71 et s.

Cession : 270, 416, 485

Destination de l'immeuble :

V° Règlement de copropriété

Quote-part : V° État descriptif de division

Parties privatives : 56, 71 et s.

Affectation : V° Affectation

Consistance : 56, 72, 77, 84

Usage : 35, 56, 84

Patrimoine :

D'affectation du syndicat : **58 et s.**, 91, 225

D'affectation des copropriétaires : **55 et s.**, 70, 72, 75, 104, 270

Pénétration de la police dans

l'immeuble : 82 (note ss.), 209

Personnel du syndicat : 318 et s.

Placement des fonds : 59, 345, 346

Pourvoi en cassation : 299

Pouvoirs du syndic

Défaut et excès de pouvoir : 480 et s., 489 et s.

Détournement (abus) de pouvoir : 494 et s.

Pouvoirs propres

Convocation de l'assemblée générale : 237 et s.

D'assurer l'immeuble : 219 et s.

Définition de l'ordre du jour : 232 et s.

De police (destination de l'immeuble) : 209 et s.

Gestion financière : 254 et s.

Maintenance de l'immeuble : 224 et s.

Notification de l'assemblée générale : 252

Recouvrement des charges :

V° Recouvrement des charges

Représentation civile du syndicat : 266 et s.

Représentation judiciaire du syndicat : 289 et s.

Sauvegarde de l'immeuble : 215 et s.

Pouvoir sujet à autorisation préalable du conseil syndical : 310 et s.

Pouvoirs étendus par l'assemblée générale : 320 et s.

Travaux d'amélioration : 321

Appel des provisions : 322 et s.

Pouvoirs nouveaux délégués par l'assemblée générales : 326 et s.

Pouvoir sujet à autorisation préalable de l'assemblée générale : 315 et s.

Action en justice : 317

Gestion du personnel : 318 et s.

Travaux d'entretien : 316

Pouvoirs en blanc : 250 et s.

Pré-état daté : V° État daté

Préposés du syndic : 10, 11, 116, 144, 161, 190, 250, 252, 530

Préposés du syndicat : V° Personnel du syndical

Présentation des comptes : V° Reddition des comptes

Présidence de l'assemblée : V° sous Assemblée générale

Privilège immobilier : 59, 259

Procès-verbal d'assemblée : V° Assemblée

générale

Projets de résolution : 16, 170, 175, 191, 233, 235

Promoteur : 161, 165, 185

Propositions de réforme : 550 et s.

ARC : 107, 306 (note ss.), 312 (note ss.), 324 (note ss.), 380 (note ss.), 390 (note ss.), 499 (note ss.)

CLCV : 35 (note ss.), 49 (note ss.), 99 (note ss.), 286 (note ss.), 310 (note ss.), 312 (note ss.), 398 (note ss.), 499 (note ss.)

Fondation Concorde : 52 (note ss.), 81 (note ss.)

GRECCO : 21, 24 (note ss.), 36 (note ss.), 47 (note ss.) 64, 72, 82 (note ss.), 86 (note ss.), 180 (note ss.), 255, 271 (note ss.), 274, 306 (note ss.) 312, 358 (note ss.), 379 (note ss.), 388, 523 (note ss.)

Projet de loi ELAN : 21, 39, 51, 251, 286, 312, 357, 380, 381, 426, 434, 536, 537

UNIS : 123 (note ss.), 239 (note ss.), 260 (note ss.), 312 (note ss.), 324 (note ss.), 499 (note ss.)

Publicité foncière : 70, 248

Q

Quitus : 391, 397 et s.

Quote-part de parties communes :

V° État descriptif de division

Quote-part de charges : V° ss. Règlement de copropriété

R

Ratification : 215, 391, 394, 397, 398

Recouvrement des charges : 255 et s.

Action en justice (procédure au fond) : 257

Action en justice (comme en matière de référé) : 258

Injonction de payer : 258

Inscription d'une hypothèque : 10, **259**

Mainlevée et radiation de l'hypothèque : 259

Opposition sur le prix de vente : **262**, 498

Saisie-immobilière : 260

Recrutement du personnel : V° Personnel du syndicat

Reddition des comptes : 391 et s.

Reddition de compte :

Redditions ponctuelles : 363, 396

Reddition générale : 397

Quitus : V° ce mot

Règlement de copropriété : 7, 8, 30, 38, 42, 71 et s., 78 et s., 159, 180, 209, 238, 245, 248, 255, 269, 270, 271, 296, 305, 319, 322, 348, 422, 485, 498, 505

Destination de l'immeuble : 81

Distinction des parties privatives et communes : 82

Fonctionnement des organes du syndicat : 85 et s.

Nature : 90 et s., 505

Quote-part de charges : 77, 84

Réglementation comptable : 334 et s.

Remise contre émargement : 239

Renouvellement du mandat : V° Contrat de syndic

Responsabilité pénale du syndic : 525 et s.

Responsabilité civile du syndic :

Responsabilité contractuelle (syndicat) :

498 et s.

Délictuelle (tiers) : 502 et s.

Réunion du conseil syndical : V° Conseil syndical

Révocation du syndic : 136, 170, 180

S

Saisie immobilière : 6, 258, **260**

Salaires : V° Personnel du syndicat

Scrutateurs : 7, 38, 232

Secrétariat de séance : V° Assemblée générale

Sinistre : 267

Situation de trésorerie : 345

Sous compte (du syndic) : V° Comptes bancaires du syndicat

Syndic :

Assurance : V° Assurance de responsabilité du syndic

Bénévole : 35, 62, 67, 116, 130, 138, 142, 149, 153, 346, 410, 438, 522, 529

Capacité civile : 148 et s.

Capacité morale : 152 et s.

Carte professionnelle : 112 et s.

Contrat : V° Contrat de syndic

Désignation : V° Désignation du syndic

Devoirs : V° Devoirs du syndic

Formation initiale obligatoire : 115 et s.

Formation continue obligatoire : 123 et s.

Garantie financière : V° garantie financière du syndic

Obligations : V° Obligations du syndic

Pouvoirs : V° Pouvoirs du syndic

Provisoire : **160 et s.**, 171

Responsabilité : V° Responsabilité du syndic

Révocation : V° Contrat de syndic

Substitution : 106, 202, 387, 451

Syndicat des copropriétaires :

Constitution : 30 et s.

Intérêt du syndicat : 40 et s.

Nature conventionnelle : 66 et s.

Syndicat en difficulté :

Procédure préventive : 188 et s.

Procédure de redressement : 192 et s.

T

Télévision : 42

Troubles de jouissance : 209 et s.

Troubles de voisinage : 211, 536

U

Urgence (travaux) : V° Travaux

V

Vérification de la comptabilité :

V° Comptabilité du syndicat

Vérification des pouvoirs : 248

TABLE DES MATIÈRES

PRINCIPALES ABBRÉVIATIONS.....	11
SOMMAIRE.....	15
INTRODUCTION	17
PREMIÈRE PARTIE : LA DÉTERMINATION DE LA FINALITÉ DES FONCTIONS DU SYNDIC.....	49
TITRE I. LES FONCTIONS FINALISÉES PAR LA NATURE DU SYNDICAT.....	51
Chapitre I. L'application d'un statut légal à une affectation patrimoniale spécifique.....	53
Section I. L'unité du statut justifiée par l'intérêt commun des copropriétaires	53
I. L'unité du statut de la copropriété.....	54
A. L'institution subjective du syndicat de copropriétaires	54
B. L'unité du statut du syndicat de copropriétaires préservée mais affaiblie.....	63
II. La finalité du syndicat de copropriétaires	72
A. Les manifestations d'intérêts divergents	73
1. L'intérêt du syndicat et l'intérêt des tiers	73
2. L'intérêt du syndicat et l'intérêt général.....	74
B. La possible prise en compte d'un unique intérêt convergeant.....	81
Section II. L'affectation de biens communs comme critère de détermination de l'application du statut.....	94
I. La poursuite de l'intérêt commun par une double affectation	94
A. L'affectation des parties communes à la réalisation du but du groupement	95
B. L'affectation d'un patrimoine au groupement pour la réalisation de son objet.....	101
II. Le potentiel renforcement du patrimoine affecté	107
A. La constitution d'un patrimoine spécialement affecté par le fonds travaux	107
B. La constitution d'un patrimoine spécialement affecté par l'acquisition de droits réels	109
Chapitre II. L'institution conventionnelle du syndicat de copropriétaires	115
Section I. Les statuts du syndicat légalement encadrés	115
I. La division de l'immeuble constatée conventionnellement par l'état descriptif de division	116
A. Le constat de la division de l'immeuble par l'état descriptif de division	116
B. La nature conventionnelle de l'état descriptif de division	123
II. L'organisation de la division de l'immeuble par le règlement de copropriété.....	130
A. L'organisation de la division de l'immeuble par le règlement de copropriété	130
B. La nature conventionnelle du règlement de copropriété.....	143
Section II. Le contrat-type du représentant légal du syndicat de copropriétaires	154
I. L'interventionnisme étatique dans la relation contractuelle entre le syndicat et son représentant	155
A. La recherche législative d'un équilibre contractuel.....	155
B. Un équilibre perfectible	158
II. La nature ambivalente du contrat de syndic	161
A. Un contrat-règlement	161
B. Un contrat de mandat conclu <i>intuitu personae</i>	163
TITRE II. LA FINALITÉ DE L'ACTION INDUITE PAR LES CONDITIONS D'ACCÈS AUX FONCTIONS DE SYNDIC.....	175
Chapitre I. Les conditions légales d'accès à la profession de syndic renforcées	177
Section I. L'exigence de compétence professionnelle accentuée	178
I. La discutible exigence de formation initiale.....	178
A. L'insuffisante exigence d'une formation diplômante.....	179
B. L'exigence dérogatoire d'une formation pratique inadaptée.....	181

II.	La nouvelle obligation de formation continue.....	184
A.	Une obligation minimaliste	184
B.	La possible extension au syndic bénévole	187
Section II.	L'exigence d'une capacité financière et morale précisée.....	188
I.	La protection financière du mandant	189
A.	La justification par la garantie de la solvabilité du syndic	189
B.	L'assurance responsabilité obligatoire	194
II.	L'exigence imprécise d'une capacité d'exercice.....	196
A.	L'exigence lacunaire de la capacité civile	197
B.	L'exigence stricte d'une « capacité morale »	198
Chapitre II.	L'encadrement de la désignation du syndic précisé.....	203
Section I.	Une procédure conventionnelle de désignation au caractère concurrentiel renforcé	203
I.	La désignation du syndic provisoire par le règlement de copropriété.....	203
A.	Modalités de désignation	204
B.	La mise en concurrence postérieure à la désignation	207
II.	La désignation du syndic par l'assemblée générale	208
A.	Modalités de désignation	209
B.	L'obligation incohérente de mise en concurrence par le conseil syndical	211
Section II.	Une procédure subsidiaire de désignation judiciaire précisée	215
I.	Le syndicat dépourvu de syndic	215
A.	La désignation judiciaire d'un syndic en l'absence de désignation par l'assemblée générale invitée à y procéder.....	215
B.	La procédure alternative de désignation d'un administrateur provisoire en cas de carence ou dans tous les autres cas d'absence de syndic.....	218
1.	Les procédures complexes de désignation d'un administrateur provisoire en cas de carence ou d'empêchement du syndic	218
2.	La procédure supplétive de désignation d'un administrateur provisoire en cas d'absence de syndic	225
II.	Le syndicat en difficulté.....	229
A.	L'accompagnement du syndic par un mandataire ad hoc.....	230
B.	Le dessaisissement du syndic par un administrateur provisoire.....	234

DEUXIÈME PARTIE : L'EXERCICE DES FONCTIONS DE SYNDIC : ENTRE LIBERTÉ ET CONTRAINTE 245

TITRE I.	LE LIBRE EXERCICE DES FONCTIONS.....	249
Chapitre I.	Les pouvoirs d'administration du syndicat.....	251
Section I.	La réalisation de l'objet du syndicat.....	251
I.	Le pouvoir de faire respecter la destination de l'immeuble	251
II.	La sauvegarde et la maintenance de l'immeuble.....	256
A.	Le pouvoir de sauvegarder les intérêts du groupement	256
1.	Les pouvoirs du syndic en cas d'urgence	256
2.	Le pouvoir d'assurer l'immeuble.....	260
B.	Le pouvoir mal défini de maintenance de l'immeuble	265
Section II.	La mise en œuvre du fonctionnement du groupement	270
I.	La mise en œuvre de l'assemblée générale	271
A.	Préparation de l'assemblée générale.....	271
1.	La définition de l'ordre du jour.....	271
2.	La convocation de l'assemblée générale	275
B.	La tenue de l'assemblée générale	281
II.	La gestion financière du syndicat	287
A.	Le recouvrement des charges de copropriété.....	288
B.	Le pouvoir particulier du syndic en cas de cession de lot de copropriété	297
Chapitre II.	Les pouvoirs d'expression du syndicat	301
Section I.	La représentation du syndicat dans tous les actes civils.....	301
I.	La représentation civile du syndicat à l'égard des copropriétaires	301
A.	Les principales manifestations du pouvoir dans la représentation administrative du syndicat.....	303

B.	La représentation du syndicat dans la gestion des comptes bancaires et des fonds	308
II.	La représentation civile du syndicat à l'égard des autres tiers	313
Section II.	La représentation judiciaire du syndicat	322
I.	Le pouvoir du syndic d'engager librement certaines procédures judiciaires	323
II.	Le pouvoir du syndic de défendre librement aux procédures intentées contre le syndicat	331
TITRE II. L'EXERCICE CONTRAINT DES FONCTIONS		335
Chapitre I.	Les limites au libre exercice des pouvoirs du syndic	337
Section I.	L'avis préalable du conseil syndical à l'exercice des pouvoirs	337
Section II.	La décision préalable de l'assemblée générale à l'exercice des pouvoirs	344
I.	L'autorisation préalable de l'assemblée générale à l'exercice des pouvoirs propres du syndic	345
II.	L'habilitation spéciale du syndic à exercer des fonctions nouvelles.....	351
A.	L'extension des pouvoirs propres	352
B.	La délégation de pouvoirs nouveaux	355
Chapitre II.	L'exécution d'obligations accessoires au contrat de mandat	357
Section I.	Les contrats d'entreprise accessoires au mandat de syndic	357
I.	La tenue de la comptabilité du syndicat	358
A.	La gestion comptable des fonds.....	358
B.	Tenue de la comptabilité.....	360
II.	La gestion des archives du syndicat	370
A.	La gestion générale des archives	370
B.	Les missions particulières connexes à la gestion des archives	381
Section II.	Les devoirs du syndic.....	384
I.	Les devoirs contractuels du syndic.....	384
A.	Le devoir de conseil et d'information.....	385
B.	Le devoir d'efficacité.....	387
II.	Les devoirs moraux	388
TROISIÈME PARTIE : LA RECHERCHE D'UN CONTRÔLE APPROPRIÉ DE L'EXERCICE DES FONCTIONS.....		395
TITRE I. LE CONTRÔLE INSTITUTIONNEL DE L'EXERCICE DES FONCTIONS 397		
Chapitre I.	La protection de l'intérêt commun par la surveillance interne de l'exercice des fonctions	399
Section I.	Le contrôle continu de l'exercice des fonctions par le conseil syndical	399
I.	La surveillance par le conseil syndical de la gestion du syndicat	399
II.	La vérification des comptes par le conseil syndical	404
Section II.	Le contrôle ponctuel de l'exercice des fonctions par l'assemblée générale	407
I.	Le contrôle par l'assemblée générale des comptes du syndicat	408
II.	Le contrôle par l'assemblée générale de la gestion du syndicat.....	413
A.	Les obligations spécifiques de reddition de compte	413
B.	L'obligation générale de rendre compte et le <i>quitus</i>	414
Chapitre II.	La protection de l'intérêt général par le contrôle externe de l'exercice des fonctions.....	419
Section I	La surveillance étatique intensifiée de l'exercice des fonctions	419
I.	La protection accrue du consommateur-proprétaire.....	419
A.	L'irruption du droit de la consommation en droit de la copropriété	420
B.	Les moyens de la protection institutionnelle	422
1.	Les procédures consultatives	422
2.	Les procédures de répression	425
a.	La répression des pratiques commerciales abusives par la DGCCRF	425
b.	Le contrôle incident effectué par le teneur du registre des copropriétés	429
II.	La lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme consolidée.....	431
A.	L'obligation du syndic de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme	432
B.	Le contrôle de l'acquittement des obligations de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme par le syndic	435
Section II.	La surveillance de l'exercice des fonctions par le CNTGI et par les garants financiers.....	438
I.	L'encadrement professionnel confié à une autorité publique.....	438

A.	La fonction consultative du CNTGI	442
B.	La fonction disciplinaire du CNTGI.....	444
II.	Le pouvoir de contrôle discrétionnaire des garants financiers confirmé.....	459
A.	L'organisation discrétionnaire des contrôles	460
1.	Les contrôles de la pratique professionnelle du syndic	461
2.	Les contrôles discutables de la situation financière du syndic	463
B.	La libre fixation des « sanctions »	466
TITRE II. LE CONTRÔLE JUDICIAIRE DE L'EXERCICE DES FONCTIONS		471
Chapitre I.	Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge civil	473
Section I.	Le contrôle des actes juridiques pris par le syndic	474
I.	La spécificité du contrôle de la convocation de l'assemblée générale.....	478
A.	L'indivisibilité de la convocation et des décisions de l'assemblée générale.....	478
B.	La nullité (très) relative de la convocation dans l'intérêt du groupement	481
II –	La faveur pour le contrat et le nouveau droit des obligations	486
A.	La sanction des actes pris par défaut ou excès de pouvoir étendue au bénéfice des tiers 487	
B.	La sanction des actes pris par détournement de pouvoir	493
Section II.	Le contrôle de l'exercice préjudiciable des fonctions.....	495
I.	La protection du syndicat par l'application classique de la responsabilité du mandataire.....	495
II.	La possible limitation de la protection des tiers par le simple effet relatif du contrat	501
A.	Le rejet discutable de la faute séparable des fonctions.....	502
1.	Le statut équivalent du dirigeant social et du syndic de copropriété	502
2.	Le régime dérogatoire de la faute séparable exclusivement en faveur du dirigeant.....	511
a.	Tentative de définition de la faute séparable des fonctions	511
b.	Différence de contrôle injustifiée entre dirigeant et syndic	517
B.	Le régime approprié du contrôle de l'exercice des fonctions au bénéfice des tiers par la distinction de la faute contractuelle et délictuelle	521
1.	L'absence de distinction par la Cour de cassation entre exécution contractuelle fautive et faute délictuelle	522
2.	L'aménagement du régime de responsabilité par le respect de l'effet relatif du contrat 524	
Chapitre II.	Le contrôle de l'exercice des fonctions par le juge pénal	535
Section I.	La protection contre les atteintes au patrimoine	535
Section II.	La protection contre les atteintes aux personnes	540
I.	La protection des personnes résidant dans l'immeuble	540
II.	La protection des personnes travaillant dans l'immeuble	544
CONCLUSION GÉNÉRALE.....		551
BIBLIOGRAPHIE.....		581
I.	Ouvrages généraux, traités et manuels	581
II.	Thèses, ouvrages et documents spéciaux	583
III.	Articles, chroniques et actes de colloques	586
IV.	Encyclopédies et répertoires	616
V.	Réponses ministérielles, études d'impact, rapports et amendements déposés sur des projets de lois	617
VI.	Avant-projets de réformes de la loi de 1965 et consultations en vue de la conférence de consensus de la loi ELAN	621
VII.	Arrêts cités et note sous arrêts	622
VIII.	Droit comparé et étranger	656
INDEX.....		657
TABLE DES MATIÈRES.....		665

Les fonctions du syndic de copropriété

Le droit de la copropriété est devenu, comme le soulignait Monsieur le Professeur Ch. ATIAS, « un maquis inextricable, un dédale complexe où l'on se perd d'autant plus aisément que l'harmonisation des dispositions est souvent délicate ». La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) auxquelles sont venus s'ajouter la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les décrets relatifs aux conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ainsi que le décret relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté, n'ont pas amélioré la situation dans laquelle se trouve le syndic de copropriété. Outre les questions de droit transitoire il s'agit surtout des difficultés inchangées à déterminer le statut du syndic, la nature des fonctions qui en découlent et la responsabilité qui en résulte, compte tenu des modifications considérables apportées par ces réformes. Nous proposons donc, à travers cette étude, d'envisager l'évolution de la fonction du syndic de copropriété, et du syndicat qu'il représente, afin d'identifier les difficultés soulevées par les nombreuses réformes pour, enfin, s'interroger sur la pertinence du système mis en place par le législateur.

Descripteurs : syndic de copropriété, copropriété, syndicat de copropriétaires, mandat, pouvoirs, copropriétaires, conseil syndical, assemblée générale, loi ALUR, loi ELAN, administration, responsabilité, parties communes, parties privatives, personnalité morale, règlement de copropriété, destination, détournement, abus, obligations.

The function of condominium manager

The condominium legislation rules have become – as Professor Ch. ATIAS declares - « an inextricable bush, a very complex tangle where you may easily get lost as the harmonization of legal measures is often delicate ». The law relating to Urban Solidarity and Renewal (i.e. SRU law), the law relating to Housing Access and Renovated Urban Planning (i.e. ALUR law) to which was added the law for growth, activity and equality of economic opportunity, plus the law for energy transition to green growth, plus the decrees relating to the conditions of implementing activities concerning operations about buildings and commercial properties as well as the decree relating to legal procedures concerning co-ownerships having difficulties, did not improve the situation in which the co-ownership management stands. Apart from matters about transitional law, it mainly refers to unchanged difficulties to define the statute of management agent, the nature of the functions and responsibilities that follow considering the numerous modifications brought by those reforms. Thus, by this study, we suggest to consider the evolution of the function of condominium manager and the nature of the condominium it represents in order to identify the difficulties brought up by the too many reforms and finally question about the relevance of the system implemented by the legislator.

Keywords : Management agent, property management, commonhold, condominium, commonhold association, leasehold, mandate, powers, co-owners, unit-holder, union council, general meeting, ALUR law, ELAN law, administration, liability, common areas, private areas, legal entity, co-ownership regulations, misappropriation, abuses, contractual obligations.