

Quels risques pour les copropriétaires sans syndic ?

Jérôme HOCQUARD
Avocat au Barreau de Paris
SCP HOCQUARD & ASSOCIES

Les expressions récemment entendues, telles « le monde 2.0 » ou encore le « monde d'après », ... laissent apparaître une volonté de certains de voir évoluer les règles régissant les rapports au sein de la société française.

La copropriété représentant, selon une étude de l'INSEE datant de 2013 (la dernière en date), 28,1 % des logements en France, soit 9,7 millions de logements¹, elle n'échappe pas à cette volonté de bouleversement des rapports humains.

L'une des grandes tendances en matière de copropriété de ces dernières années est le développement des fonctions de syndic bénévole qui représentaient en 2016 15% des copropriétés, contre 5% dix ans auparavant².

Ce développement du syndic bénévole démontre que des copropriétaires ont choisi de ne plus être géré par un syndic professionnel.

Parmi les tendances actuelles, la tentation de remplacer le syndic professionnel, voire d'imaginer se passer de syndic, est donc devenue une vraie façon de repenser les rapports au sein de la copropriété.

Trop cher, pas assez efficace, augmentant les charges de copropriété, gestion opaque ... les arguments avancés par les détracteurs des syndicats professionnels sont légions, et ils ont d'ailleurs été une nouvelle fois repris devant l'Autorité de la concurrence par le Premier ministre Edouard Philippe le 5 mars 2019³, en des termes comparables à ceux de Madame Cécile Duflot, ancienne ministre du Logement, qui avait justifié ainsi l'introduction dans la loi ALUR d'un contrat type obligatoire.

Les syndicats bénévoles ne sont pas non plus épargnés par les critiques contre leur gestion des copropriétés, bien que ce type de gestion se développe essentiellement au sein des petites copropriétés⁴.

Toutefois, avant d'imaginer se passer de syndic (qu'il soit bénévole ou professionnel), la prudence commande de bien peser le pour et le contre d'une telle situation, et d'imaginer ce que serait un monde sans syndic.

¹ « Les français et la copropriété », Journal L'Express, 15 mars 2019

² Manon MERCIER, « Copropriétés : Hausse fulgurante du nombre de syndicats bénévoles en dix ans », Revue Maison à part, 31/03/2016

³ Frédéric VERDAVINE, « Syndic : pour tordre le cou des idées reçues », Journal Les Echos, 30 juillet 2019

⁴ « Syndicats, Modernisation du monde de la copropriété ... Les copropriétaires ont la parole », Enquête CLCV – Notre temps de l'association CLCV (Consommation Logement Cadre de vie), 12 janvier 2017

La présente étude ambitionne donc de proposer une lecture et une analyse des conséquences d'un monde sans syndic.

Souhaitée par certains, appelée de leurs vœux par d'autres, une telle solution m'apparaît contestable puisque, à mon sens, d'une part on ne peut envisager une telle absence, et d'autre part les missions dévolues au syndic ne disparaîtront pas et devront être assurées avec une qualité de service que le syndic (qu'il soit bénévole ou professionnel) est à ce jour le seul à pouvoir offrir.

❖ **La copropriété doit avoir un représentant, et requiert sa désignation :**

Le syndicat des copropriétaires est une personne morale de droit privé qui dispose de la « personnalité civile »⁵.

Par ailleurs, les copropriétaires sont propriétaires indivis des parties communes de la copropriété⁶

Dès lors, la copropriété est à la fois une forme de propriété et une forme de gestion de la propriété qui procède d'une forme sociale.

Or, le droit français requiert pour toute forme sociale de gestion, quel que soit son objet (civil ou commercial), et son cadre (société civile ou commerciale, indivision, coopérative, ...) la désignation d'un représentant légal.

Dès lors, quel que soit le titre que les fonctions de syndic de copropriété prendront (et qu'il s'appelle syndic, gestionnaire, gérant, président, directeur, ...), en tant que personne morale de droit privé, la copropriété doit disposer d'un représentant légal.

Le syndic, au-delà de toutes les polémiques rappelées ci-avant est le représentant légal sans lequel le syndicat des copropriétaires n'est plus régulièrement représenté.

En ce sens, imaginer un monde sans syndic n'est rien d'autre que d'envisager un monde dans lequel une personne morale de droit privé n'aurait plus de représentant légal.

S'il s'est agi d'imaginer un monde dans lequel le syndic actuel serait remplacé par un autre acteur qui sera appelé différemment voilà qui procède d'un manque manifeste d'ambition et d'intérêt ... étant rappelé que nommer différemment le poste de syndic ne permet pas pour autant de s'en passer, d'autant plus en considération des risques que cela fait courir à la copropriété, notamment en terme de qualité de service.

❖ **L'absence de syndic fait peser sur les copropriétaires un risque pour la gestion pécuniaire de leur copropriété :**

⁵ L. 10 juillet 1965, article 14

Jean-Marc ROUX, « Le syndicat copropriétaire » : Administrer juin 2013 p.19

⁶ L. 10 juillet 1965, article 4

Au-delà des fonctions classiques du syndic telles qu'elles sont prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, la garantie financière et l'obligation d'assurance qui sont attachées à l'activité de syndic sont les seules garanties qui permettent de limiter le risque de disparition de fonds de la copropriété.

Sans syndic, plus de garantie de représentation des fonds et plus d'assurance RCP en cas de faute de gestion !

La Cour d'appel de Paris a rappelé que l'assureur RCP du syndic ne peut refuser sa garantie, même en l'absence de mandat écrit⁷.

Quant à la garantie de représentation des fonds, elle assure les copropriétaires du retour des fonds remis au syndic, même lorsque le syndic est en procédure collective ; le syndicat de copropriétaires, auquel les sommes ou valeurs reçues à son nom ou pour son compte par le syndic n'ont pas été restituées, peut déclarer sa créance de restitution au passif du syndic et en demander l'admission, sans préjudice de la mise en œuvre de la garantie financière⁸.

Il résulte en effet de l'article 39 du décret du 20 juillet 1972 tel que modifié par le décret du 21 octobre 2005, relatif à la mise en œuvre de la garantie afférente à l'exercice des activités concernant à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, que ladite garantie, qui couvre toutes créances ayant pour origine un versement ou une remise effectués à l'occasion d'une de ces opérations, produit effet sur les seules justifications que la créance est certaine, liquide et exigible et que la personne garantie est défaillante.

En application de l'article 42 du même décret, le paiement doit d'ailleurs intervenir dans les trois mois de la demande accompagnée des justificatifs⁹.

Dès lors, « un monde sans syndic » devient un monde sans titulaire de la garantie de représentation des fonds, et la perte de cette garantie constitue un risque notoire pour les copropriétaires.

❖ **L'absence de syndic fait peser sur les copropriétaires un risque sur l'évolution de leur copropriété face aux défis modernes tels la lutte contre la pauvreté et l'habitat insalubre et les défis technologiques :**

La transformation digitale, l'ère du numérique, et les demandes de transparence et d'efficacité exigées par les copropriétaires, impliquent que le syndic soit en mesure de prouver aux copropriétaires l'efficacité des services apportés, notamment lors de projets d'importance, tel que la rénovation énergétique d'une copropriété.

Le syndic n'est plus alors un simple représentant des copropriétaires, mais un partenaire des copropriétaires qui d'accompagnera ces derniers dans les changements imposés par l'évolution technologique et environnementale.

⁷ C.A Paris, 25 septembre 2019, n°16-11260

⁸ Cass. Com, 17 avril 2019, 18-11.766, Publié au bulletin
CA Paris, Pôle 4 - chambre 2, 29 janvier 2020, n° 16/15186

⁹ C.A Rouen, 1ère ch. civile, 29 janvier 2020, n° 17/04219

Le grand chantier de la rénovation énergétique en est un exemple parfait : faire les audits de l'immeuble, gérer la possibilité d'obtenir des subventions, prévoir le programme de travaux, souscrire l'assurance la plus adaptée à ceux-ci et à la gestion des garanties, notamment décennales, ... sont autant de services qu'un syndic rend d'une part parce qu'il les doit mais d'autre part parce que l'intérêt de la copropriété les commande.

Sans syndic, les risques que les audits soient mal élaborés, que l'absence de connaissances techniques des copropriétaires (les plaçant dans une situation de fragilité face à des professionnels) ou encore que le suivi ou la réception des travaux soient insatisfaisants, sont décuplés ...

... et bien entendu la responsabilité d'une défaillance ne seraient pas couverte sans une assurance que le syndic est tenu d'avoir !

Par ailleurs, la complexification des missions du syndic a été constatée au fur et à mesure des législatures, et la nécessité d'avoir un syndic pour répondre à ces exigences légales en est d'autant plus importante.

A titre d'exemple, le décret n°2016-1822 du 21 décembre 2016 est entré en vigueur :

- le 1^{er} janvier 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots,
- le 1^{er} janvier 2018 pour les syndicats comportant plus de 50 lots
- et le 1^{er} janvier 2019 pour les autres copropriétés.

Ce décret fixe le contenu de la fiche synthétique de la copropriété qui a pour objet de regrouper les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti¹⁰.

Or, il appartient au représentant légal de la copropriété d'établir la fiche et de la mettre à jour chaque année dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Cette fiche est mise à disposition des copropriétaires, sous peine de sanction à l'encontre du représentant de la copropriété, donc du syndic.

Enfin, en cas de vente d'un lot, la fiche synthétique est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique.

Dès lors, sans syndic, pas de fiche synthétique, ni d'actualisation.

Ainsi, sans reprendre chacune des obligations du syndic nées de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, il est clair que le législateur, tant par l'inflation du nombre de mission confiées au syndic que par leur technicité accrue, a contribué à rendre le syndic incontournable de sorte qu'une copropriété ne pourrait aujourd'hui s'en passer.

La dernière loi sur la copropriété en témoigne, puisque la loi ELAN¹¹, dans son article 193 pose l'obligation aux syndicats de copropriété de signaler au procureur de la République les suspicions

¹⁰ L. n°65-557 10 juillet 1965, article 8-2 ,

¹¹ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

d'activités de marchand de sommeil dont ils auraient connaissance dans l'exercice de leurs missions.

La qualité « d'acteur de terrain » des syndics dans la détection des situations pouvant caractériser une activité de marchand de sommeil, est donc reconnue par la loi.

Dès lors, « un monde sans syndic » devient un monde sans acteur responsable alors même que les obligations créées par la loi, y compris les plus techniques, resteront et devront être assumés par un représentant légal.

N'en déplaise aux esprits chagrins, il est préférable d'avoir un syndic (même critiquable) qu'une structure de gestion inconnue, voire à la dérive et un immeuble sans représentant responsable !

❖ **L'absence de syndic fait peser sur les copropriétaires un risque sur la gestion courante de la copropriété, notamment lorsque l'urgence commande d'avancer des fonds en cas de travaux urgents ou de trésorerie insuffisante :**

Les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 30 et suivants du décret, 17 mars 1967 donnent au syndic des pouvoirs lui permettant d'obtenir des copropriétaires les fonds nécessaires pour faire face aux aléas de la gestion de la copropriété.

Mais des nécessités pratiques conduisent parfois des syndics à procéder spontanément à des avances de trésorerie contestées ensuite par certains copropriétaires qui refusent de rembourser le syndic de ses débours.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a précisé les conditions de telles avances de trésorerie et de leur recouvrement¹².

Il ressort de cette jurisprudence que ces avances (en dehors des avances de trésorerie permanente et des provisions telles que prévues par les articles 18 de la loi et 35 du décret) doivent répondre à des circonstances particulières pouvant justifier l'application des dispositions de l'article 1999 du Code civil selon lesquelles le mandataire a droit au remboursement des avances faites pour l'exécution de son mandat¹³.

Seul le mandat liant le syndic au syndicat peut permettre au syndic d'en obtenir le remboursement dès lors que ces avances ont été faites sous l'empire de la nécessité, pour le compte et dans l'intérêt exclusif du syndicat et pour des dépenses indispensables à la copropriété, étant précisé que les dispositions du Code civil sur le mandat ne s'appliquent que dans la limite de leur compatibilité avec les dispositions spécifiques de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, cette jurisprudence est l'illustration parfaite que, dans les cas d'urgence, seules les diligences du syndic permettent de faire des avances afin d'exécuter les travaux

¹² Cass. 3^{ème} Civ, 20 janvier 1999 (Bull. III n 17, p. 11), 14 avril 1999 (Bull. III. n°98, p. 66), 13 juillet 1999 (Bull. III n 173, p. 119) et 23 mars 2000 (Bull. III n° 74, p. 50).

¹³ Cour d'appel de Paris, Pôle 2 - chambre 2, 2 juillet 2020, n° 18/08440

indispensables à la conservation de l'immeuble ou pour palier à un défaut de trésorerie de la copropriété.

Dès lors, « un monde sans syndic » devient un monde où l'urgence ponctuelle de trésorerie d'une copropriété, et plus largement l'urgence dans la gestion courante de la copropriété, ne peut ni être palliée et ni gérée.

❖ **L'absence de syndic fait peser sur les copropriétaires un risque dans la gestion des garanties de construction, et notamment décennale :**

Une autre illustration des garanties des services que représentent l'existence d'un syndic ressort de la jurisprudence rendue sur les procédures mettant en jeu la garantie décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil dans le cadre de copropriétés.

Ces contentieux démontrent que les conditions d'intervention du syndic permettent d'éviter une irrecevabilité de l'action en justice intentée au nom du syndicat.

Il ressort en effet des articles 2244 et 2270 du code civil, qu'une citation en justice, même en référé, signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, interrompt la prescription ainsi que les délais pour agir.

Dès lors, toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du code civil est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

Ainsi, en agissant en référé, même en limite de garantie, le syndic peut interrompre la prescription, sans être autorisé à agir par l'assemblée générale (s'agissant d'un référé¹⁴), et ainsi interrompre la prescription afin que le syndicat des copropriétaires puisse conserver son droit à réparation contre les constructeurs.

Cette jurisprudence permet également de rappeler que le syndic, dans l'exercice de son droit d'action en justice au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, a une mission de défense de l'intérêt général, en ce compris de l'intérêt collectif des copropriétaires dans la défense des droits de leur indivision sur les parties communes.

Dès lors, « un monde sans syndic » devient un monde où la défense de l'intérêt collectif des copropriétaires serait en suspens, occurrence à laquelle aucun copropriétaire n'aurait intérêt.

❖ **L'absence de syndic fait peser sur les copropriétaires un risque dans la neutralité et l'impartialité de la gestion de la copropriété :**

Pour finir, et afin d'éviter « un inventaire à la Prévert » (qui serait nécessairement fastidieux) des services que l'absence de syndic ferait perdre aux copropriétaires, tant dans leur qualité que dans

¹⁴ Déc. 17 mars 1967, art. 55

leur réalité, il convient de relever que le syndic a un devoir de neutralité qui lui impose de traiter à égalité tous les copropriétaires.

Ce rôle, parfois difficile à tenir, lui impose notamment, en matière de recouvrement de charges, d'initier le recouvrement, d'entamer la procédure et de faire exécuter les jugements, quitte à aller jusqu'à la saisie immobilière du lot du débiteur, provoquant ainsi la vente judiciaire du bien.

Cette mission impose au syndic d'être juste, mesuré et efficace :

- **Juste**, c'est-à-dire que le syndic doit poursuivre tous les débiteurs, sans retenir l'action contre l'un d'entre eux.

Un syndic ne peut, par exemple, exonérer un copropriétaire débiteur de tout contentieux sous prétexte qu'il serait ami et/ou une relation et/ou, par exemple, membre du Conseil syndical.

Cette mission requiert donc que le syndic agisse avec rigueur, sans état d'âme, pour le bien de la copropriété, contre tous les débiteurs quels qu'ils soient et quelle que soit leur qualité.

- **Mesuré**, puisque le syndic doit choisir la bonne procédure et le bon moment pour l'initier.

Une procédure tardive risque de voir une partie de la créance prescrite, et une procédure trop rapide ouvrira la critique du syndicat qui pourrait y voir une dépense pour un recouvrement de faible importance, ou même le reproche de ne pas avoir tenté de résoudre à l'amiable la difficulté.

- **Efficace**, puisque, rappelons-le, les frais de justice restent à la charge du syndicat des copropriétaires.

En effet, il existe une différence majeure entre les frais de recouvrement (qui sont ceux nécessaires à l'exécution d'une décision) et les frais de justice qui sont ceux exposés pour obtenir le jugement (frais d'huissier, droit de plaidoirie, honoraires d'avocats, parfois d'expert judiciaire).

Si les frais de recouvrement restent à la charge du débiteur, en revanche les frais de justice (à l'exception des mises en demeure et des prises d'hypothèque qui peuvent être mis à la charge du débiteur) sont intégrés aux charges communes générales.

Ainsi, en exposant des frais de justice entrant dans les budgets de la copropriété, le syndic a, vis-à-vis des copropriétaires, « une obligation morale de résultat » dans le recouvrement.

Dans ces conditions, l'exercice du recouvrement de charges est un exercice difficile qui nécessite une impartialité vis-à-vis des débiteurs et une égalité de traitement que seul le syndic peut exercer en toute indépendance vis-à-vis des copropriétaires.

Dès lors, « un monde sans syndic » devient un monde où la neutralité et l'indépendance du syndic vis-à-vis des copropriétaires n'est plus garantie.

Conclusion :

Bien sûr, et pour finir d'essayer de convaincre les plus récalcitrants, un monde sans syndic est par ailleurs un monde sans responsable de copropriété rendant compte devant l'assemblée générale et couvert par une police d'assurance garantissant la copropriété de l'indemnisation de son préjudice en cas de faute de gestion.

Les syndics dont le rôle est difficile et parfois ingrat face à certains copropriétaires volontiers chicaniers, trouvent dans la loi du 10 juillet 1965, dans son décret d'application et dans l'interprétation qu'en font des juges du fond et de la troisième Chambre civile de la Cour de cassation, tous les moyens nécessaires à l'exercice de leur mission dans des conditions satisfaisantes dès lors qu'ils sont attentifs au strict respect des exigences de ces textes.

Imaginer un monde sans syndic n'a rien d'une sinécure tant la réalité de la copropriété (qui fait partie à part entière du droit de propriété constitutionnellement protégé en droit français) réclame l'intervention du seul organe de la copropriété assurant la responsabilité des missions qui lui sont confiées par la Loi et dont l'intervention n'est guidée que par l'intérêt des copropriétés et des syndicats de copropriétaires.

Ceux qui estimeront que leur syndic est imparfait, onéreux et/ou opaque, et qu'il pourrait disparaître, devront se résoudre à une réalité : le syndic est nécessaire tant pour garantir aux copropriétaires la gestion de leur immeuble que pour assurer aux copropriétaires la défense de leur intérêt collectif.

Le droit immobilier, comme d'autres matières, et plus particulièrement le droit de la copropriété, mérite de s'enrichir « des débats pluralistes »¹⁵ dans lesquels tous les acteurs de la copropriété ont leur place, et notamment les syndics : c'est ça mon analyse !

¹⁵ Thierry POULICHOT, « *L'intérêt du pluralisme syndical dans l'immobilier* », publié sur le site internet le « Blog sur l'approche coopérative dans l'habitat », Publié le 06/12/2015 Modifié le 07/06/2018