

passerelles

Le syndic de copropriété et le contentieux

(ÉDITO)



PHILIPPE MARIN (AVOCAT)
Président du GIE Strathémis
Avocat associé du cabinet
I & M Associés
Toulon, Paris

Le contentieux de la copropriété est une source inépuisable de difficultés juridiques : délais pour agir, mandat d'ester, situations d'urgence, décès d'un copropriétaire, responsabilité du syndic, copropriété en difficulté, mandat ad hoc...

La complexité des solutions à mettre en œuvre illustre parfaitement l'intérêt que présente la création de passerelles entre les différentes professions ju-

ridiques, afin d'apporter une réponse complète et fiable aux professionnels de l'immobilier.

C'est justement l'organisation de ces passerelles qui est à l'origine de la création du GIE Strathémis.

Notre groupement, qui est la première union de compétences juridiques, repose sur une vision stratégique commune : simplifier vos démarches et vous apporter une offre technique sans cesse adaptée à vos besoins.

Cela se traduit par des échanges techniques permanents entre nos membres, des interventions conjointes auprès de nos clients, des publications et des formations professionnelles.

Les différents thèmes que nous aborderons lors de nos « Carrefours de la Copropriété » et que vous pourrez approfondir lors de nos formations seront autant de passerelles entre nous et vous...

Le contentieux de la copropriété JEAN-MARC ROUX



**JEAN-MARC ROUX
(CONSULTANT)**

Maître de conférences
à l'Université Paul Cézanne
Consultant du GIE Strathémis

Le contentieux affectant une copropriété est très souvent un moment délicat, non seulement du fait même du déroulement d'une procédure soumise à un formalisme spécifique, mais également à raison des règles issues du régime de la copropriété et de leur application par la jurisprudence.

Telle est la raison pour laquelle il nous a semblé intéressant, pour les praticiens que sont les syndics, de mettre l'accent sur des situations tendant soit à prévenir le contentieux, soit à gérer au mieux la phase judiciaire.

1 - Quelles sont les différentes catégories d'actions en justice ?

LES ACTIONS DU SYNDICAT

Si les procédures intentées par le syndicat supposent un rôle actif du syndic qui doit être spécialement habilité par l'assemblée générale (V. l'article de Maître Marin), le syndicat est en droit de mettre en œuvre la voie judiciaire dans plusieurs circonstances.

LES HYPOTHÈSES D'INTERVENTION DU SYNDICAT

Aux termes de l'article 15, alinéa 1^{er}, de la loi du 10 juillet 1965, « le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ».

Ces dernières années ont permis de constater la tendance de la jurisprudence à admettre que le syndicat pouvait également tenter une action en justice lorsque les parties privatives et les parties communes étaient collectivement touchées par des troubles ou des désordres.

Ainsi, le trouble de jouissance ressentie indirectement par tous les copropriétaires, donc un trouble collectif, rend recevable la demande en réparation du syndicat. Ce dernier a également qualité pour agir en réparation des dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives.

Le syndic pourra faire le point avec le conseil syndical dans un premier temps, puis lors de l'assemblée générale par la suite afin de savoir si les copropriétaires entendent engager telle ou telle procédure lorsque des préjudices auront été subis par tout ou partie d'entre eux.

2 - Quelles sont les actions individuelles des copropriétaires ?

D'après l'article 15, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

La jurisprudence a consacré le caractère autonome de l'action individuelle exercée par un copropriétaire, laquelle n'est pas subordonnée à une quelconque action syndicale.

LES ACTIONS FONDÉES SUR LA VIOLATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Il est assez fréquent qu'un copropriétaire souhaite faire cesser un comportement qu'il juge incompatible avec la destination de l'immeuble (conditions d'occupation d'un lot, atteinte aux modalités de jouissance de l'immeuble,...). Pour cela, il est amené à se prévaloir des stipulations du règlement de copropriété.

Selon la Cour de cassation, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres occupants et l'action individuelle d'un copropriétaire est recevable sans qu'il soit astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et spécial, distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat, son intérêt à agir trouvant sa source dans le respect du règlement de copropriété.

LES ACTIONS FONDÉES SUR L'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES

La position jurisprudentielle actuelle en cette hypothèse considère là encore que la recevabilité de l'action individuelle d'un copropriétaire n'est pas conditionnée par la démonstration d'un préjudice personnel. D'après la troisième chambre civile, la démonstration d'un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat est désormais inutile.

Il en résulte que les syndics peuvent constater une augmentation des hypothèses d'actions en justice exercées par les copropriétaires en leur nom personnel.

3 - Quels sont les délais pour agir ?

UNE PRESCRIPTION DÉCENNALE

Aux termes de l'alinéa 1^{er} de l'article 42 de la loi, « sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ».

Le délai en question est perçu comme un délai de prescription au sens procédural du terme, c'est-à-dire susceptible d'interruption ou de suspension dans les conditions prévues par le Code civil. Le délai décennal court à compter du jour où l'action est née.

Il semble difficile de dresser une liste complète des actions personnelles concernées par le délai de prescription de dix ans.

Il est possible de mentionner principalement, les actions en recouvrement des charges, les actions tendant à obtenir l'exécution d'une décision de l'assemblée, les actions visant à obtenir la cessation d'infractions au règlement de copropriété, ou encore les actions permettant d'obtenir la suppression de travaux non autorisés, affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes.



UN DÉLAI DE DEUX MOIS

L'article 42, alinéa 2, de la loi de 1965 dispose : « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, 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. »

À la différence du délai précédemment évoqué de dix ans, le délai de deux mois est préfix.

Seule une assignation en justice peut interrompre le délai de deux mois, le moment à retenir devant s'entendre de la date de délivrance de l'assignation et non de celle du placement de cet acte au greffe du tribunal.

Le délai de deux mois a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire du procès-verbal ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire de ce même procès-verbal (D. 1967, art. 64, al. 1^{er}).

Si le délai de deux mois n'avait pour objet, à l'origine, que la contestation des décisions adoptées en assemblée générale, la jurisprudence l'a progressivement étendu aux actions tendant à l'annulation d'une assemblée générale, en particulier lorsqu'un copropriétaire a été irrégulièrement convoqué.

LES DÉLAIS SPÉCIAUX

La loi du 10 juillet 1965 contient certaines dispositions mentionnant des délais spécifiques pour des actions déterminées, à l'instar de l'article 12 instaurant une action en révision des charges.

LES ACTIONS IMPRESCRIPTIBLES

L'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 précise que toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de la loi et celles du décret du 17 mars 1967 prises pour leur application sont réputées non écrites.

Sur le fondement de ce texte, plusieurs décisions de justice ont estimé que les actions tendant à faire reconnaître les clauses d'un règlement de copropriété non écrites n'étaient soumises à aucun délai de prescription. Il en résulte, par exemple, l'imprescriptibilité de l'action en nullité de la répartition illégale des charges de copropriété. Selon la Haute juridiction, cette action peut être exercée « à tout moment » par un copropriétaire ou par le syndicat.

4 - Quels sont les incidences du décès d'un copropriétaire ?

Dans bien des cas, la disparition d'un des membres du syndicat va devoir entraîner une réactivité accrue du syndic qui entreprendra un certain nombre de démarches ou de recherches afin de savoir quelle est désormais la situation juridique du lot, ce qui est principalement axé sur la nécessité de connaître le nouveau propriétaire du bien, et comment, dans l'attente de cette réponse, le bien va être administré.

LA RECHERCHE DES HÉRITIERS

La loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités est venue conférer un certain pouvoir au syndic. Dans son article 36, alinéa 1^{er}, il a été prévu que « hormis le cas des successions soumises au régime de la vacance ou de la déshérence, nul ne peut se livrer ou prêter son concours à la recherche d'héritier dans une succession ouverte ou dont un actif a été omis lors du règlement de la succession s'il n'est porteur d'un mandat donné à cette fin. Le mandat peut être donné par toute personne qui a un intérêt direct et légitime à l'identification des héritiers ou au règlement de la succession. »

En tant qu'administrateur du bien d'autrui, le syndic possède bien un « intérêt direct et légitime » à solliciter le recours à un généalogiste.

LA CONNAISSANCE DU NOUVEAU PROPRIÉTAIRE DU LOT

Aux termes de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 : « Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution (alinéa 1^{er}).

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 (alinéa 2). »

L'article 6 du décret de 1967 permet donc au syndic de tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent (D. 1967, art. 32).

Tant que la notification du transfert de propriété ou de l'existence d'une indivision ne sera pas intervenue, le syndic peut à bon droit considérer que le transfert de propriété ne s'est pas produit, ce peut le conduire à réclamer le paiement des charges au vendeur ou à le convoquer aux assemblées générales !

L'INCIDENCE D'UNE INDIVISION SUCCESSORALE

L'article 23, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 a prévu que « en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. »

On ne saurait trop conseiller aux syndics, face au silence ou aux dissensions des indivisaires, de provoquer la désignation d'un mandataire commun comme le lui permet expressément la loi.

Syndics : attention à votre responsabilité !

La jurisprudence donne nombreuses illustrations des situations dans lesquelles le syndic peut voir sa responsabilité engagée, sans que l'intéressé ait parfois conscience du risque encouru.

Tel est le cas :

- S'il n'effectue pas de déclaration de sinistre auprès de l'assureur de l'immeuble (Paris, 21 janv. 2010, Loyers et copr. 2010, comm. 274, obs. Vigneron)
- S'il omet de convoquer l'assemblée avant l'expiration de son mandat (Besançon, 15 févr. 2012, Loyers et copr. 2012, comm. 250, obs. Vigneron)
- S'il entreprend des travaux pour un prix excédant l'autorisation accordée par l'assemblée (Cass. 3^e civ., 7 févr. 2012, no 11-11.051)
- Lorsqu'il tarde à faire réparer le système de fermeture d'un parking, ce qui a pu faciliter la commission d'une infraction dans les lieux (Paris, 6 juill. 2006, Loyers et copr. 2006, comm. 212, obs. Vigneron).

Il a même été jugé qu'en présence d'« incertitudes jurisprudentielles » relatives au point de départ d'un délai de convocation de l'assemblée, il incombait au syndic de pourvoir au mieux aux intérêts de son mandant et de le préserver de tout risque connu (Cass. 3^e civ., 21 oct. 2009, Loyers et copr. 2010, comm. 20, obs. Vigneron). La prudence est donc de mise.

5 - Que faire face à une copropriété en difficulté ?

LA PROCÉDURE EN PRÉSENCE DE DIFFICULTÉS AVÉRÉES

La loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 a mis en place une procédure d'administration provisoire pour les copropriétés éprouvant de graves problèmes de gestion mettant en péril la santé financière du syndicat ou la conservation de l'immeuble (L. 1965, art. 29-1 et s.).

Ainsi, si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République (L. 1965, art. 29-1 al. 1^{er}).

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété (L. 1965, art. 29-1 al. 2).

LA PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS

L'un des principaux défauts du régime des « copropriétés en difficulté » résidait dans le caractère tardif des mesures de sauvegarde dans la mesure où elles supposaient que la situation soit d'ores et déjà fortement compromise pour justifier une intervention des autorités publiques.

Afin de répondre en amont aux problèmes financiers d'une copropriété avant qu'il ne devienne difficile et coûteux d'y remédier, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 est venue créer deux nouveaux articles au sein de la loi du 10 juillet 1965 (art. 29-1-A et 29-1-B) sous la forme d'une procédure d'alerte débouchant sur la désignation d'un mandataire *ad hoc*.

Il est notamment prévu que si, à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire *ad hoc*.

Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux ; parfois, les frais sont supportés par les créanciers.

Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire *ad hoc* adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant notamment l'analyse de la situation financière du syndicat des co-

propriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat. Le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport.

6 - Comment s'apprécie la responsabilité du syndic ?

UNE RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE ENVERS LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

En tant que mandataire, le syndic doit gérer l'immeuble qui lui a été confié « en bon père de famille », ce qui implique un comportement à la fois prudent, diligent et responsable à l'égard des biens des copropriétaires.

UNE RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE ENVERS LES COPROPRIÉTAIRES

Le syndic n'est pas contractuellement lié aux copropriétaires. Néanmoins, cela ne signifie pas que le syndic n'encourt aucune responsabilité à leur égard. Le comportement du syndic, s'il a pu causer un dommage au syndicat, est susceptible d'avoir également des répercussions directement à l'encontre d'un ou plusieurs copropriétaires, en particulier lorsque la carence ou l'excès de zèle d'un syndic leur fait grief.

LES CIRCONSTANCES À L'ORIGINE DE LA RESPONSABILITÉ

Le syndic se voit confier une mission de gestion d'ordre général à l'égard du syndicat des copropriétaires dont il est le mandataire. Il assume notamment une obligation de conseil et de loyauté envers son cocontractant dont il peut répondre en cas de comportement incompatible ou en contrariété avec son rôle de gestionnaire.

FLORILÈGE

De nombreux domaines sont susceptibles de générer une action en responsabilité envers un syndic de copropriété, qu'il soit d'ailleurs professionnel ou bénévole. Morceaux choisis.

Il incombe au syndic de procéder à la convocation de l'organe délibérant dans les délais et formes requis par les textes et à l'exécution des décisions régulièrement prises par les copropriétaires. Un contentieux important se rapporte aux manquements du syndic en cette occurrence.

L'une des obligations récurrentes du syndic consiste à faire respecter le règlement de copropriété par toute personne occupant l'immeuble à titre de propriétaire de lot ou de locataire. Il dispose à cet endroit d'un pouvoir d'initiative relativement étendu.

Dans le cadre de la gestion de l'immeuble en copropriété, il lui faut s'occuper des différents aspects relatifs tant à l'administration de l'immeuble (entretien, conservation, recouvrement des charges et autres créances du syndicat, souscription des assurances) qu'à la gestion comptable et financière du syndicat (budget prévisionnel, compte séparé, appel de fonds...). Le syndic est notamment chargé de participer à l'exécution des décisions arrêtées par l'assemblée générale. Lorsque les résolutions portent sur des travaux à effectuer au sein de l'immeuble, le syndic doit conclure les contrats y afférents au nom et pour le compte du syndicat et procéder au suivi des travaux, en particulier la surveillance du chantier.

Autorisation du syndic à agir en justice en matière de désordres : mieux vaut tard que jamais, mais pas trop ! PHILIPPE MARIN

On sait que le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Seules les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, et les procédures dans le cadre des copropriétés en difficulté ou pré-difficulté, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat échappent, aux termes de l'article 55 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, à ce principe qui est donc simple. Pourtant les syndics continuent à se faire parfois piéger en sollicitant cette autorisation trop tardivement, et peuvent engager leur responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires.

En effet, si le défaut d'habilitation préalable est une irrégularité de fond qui peut être couverte par une autorisation postérieure à l'action, encore faut-il qu'elle intervienne dans les délais de l'action.

Autrement dit, l'assemblée générale des copropriétaires doit valider le mandat d'ester en justice avant que l'action ne soit prescrite.

Dès lors, le syndic est soumis à des contraintes contradictoires : interrompre rapidement les délais de prescription, et solliciter une habilitation d'agir en justice dans des termes relativement précis.

On pense à la mise en œuvre des garanties des constructeurs et des assureurs dans lesquelles le syndic ne connaît pas, en principe, les causes et les responsabilités à l'origine des désordres constatés.

S'agissant plus particulièrement de la mise en œuvre de la garantie des vices apparents, l'action doit être engagée à l'encontre du promoteur-vendeur dans l'année de la prise de possession des parties communes. Autant dire que le syndic n'aura souvent pas le temps d'attendre la prochaine assemblée générale ou même d'en convoquer une en urgence pour se faire autoriser à interrompre ce délai.

Or, faute pour le syndicat des copropriétaires de justifier d'une habilitation du syndic intervenue dans le délai d'action des vices de construction apparents, ses demandes sont ultérieures seront irrecevables (Cour d'appel de Versailles, 4^{ème} Chambre 14 janvier 2013, R.G. n° 11/04001).

Il faut donc interrompre la prescription tout en veillant à se faire mandater pour ester en justice avant que l'action soit prescrite.

1 - Comment interrompre la prescription ?

Le syndic peut interrompre la prescription en prenant l'initiative de faire désigner un expert judiciaire par une action en référé sans être habilité par l'assemblée générale.

En effet, conformément à l'article 2241 du Code civil, cette citation en référé signifié à celui que l'on veut empêcher de prescrire interrompt la prescription ainsi que les délais pour agir, qu'il s'agisse de la garantie décennale ou de la garantie de parfait achèvement.

L'article 2231 du Code civil précise que l'interruption fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien, lorsque la citation en justice réunit les conditions nécessaires pour interrompre le délai de prescription.

L'effet interruptif de la citation se double d'un effet suspensif car la prescription reste interrompue pendant toute la durée de l'instance afin que le demandeur ne reste pas exposé à une prescription (surtout si le délai est bref) qui ne recommencerait immédiatement à courir qu'à compter de la citation. La jurisprudence décide aujourd'hui que l'interruption de la prescription se prolonge jusqu'au jour où le jugement est devenu définitif.

La durée de l'effet interruptif de la citation a aussi été limitée pour les référés tendant à la désignation d'un expert : depuis la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 (article 2239 du Code civil), la prescription est suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès. Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée.

Attention
la citation en référé tendant à la désignation d'un expert n'a pu avoir d'effet interruptif à l'égard de l'assureur qui n'est pas dans la cause.

Le saviez-vous ?

La saisine du juge de l'exécution pour demander la liquidation d'une astreinte judiciaire doit toujours être autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires, même si cette astreinte a été prononcée par le juge des référés.

Par ailleurs si la procédure initiale avait été autorisée, ce mandat d'ester ne permet pas de liquider l'astreinte. Il faut donc dans tous les cas mettre à l'ordre du jour l'autorisation de saisir le juge de l'exécution.

LIONEL ALVAREZ

Par ailleurs, il a été jugé qu'en présence d'une pluralité d'ordonnances de référé, la prescription n'est pas interrompue à l'égard d'une entreprise qui n'est pas partie à toutes les ordonnances mais seulement à la procédure initiale. Ainsi, un syndic qui a pris l'initiative d'une procédure d'expertise envers le seul assureur dommages-ouvrage ne saurait bénéficier de l'interruption de l'action de l'assureur dommages-ouvrage qui a assigné les constructeurs lors d'une expertise judiciaire.

Il faut alors veiller à solliciter une habilitation de l'assemblée générale des copropriétaires avant que l'action ne soit prescrite, une fois l'effet suspensif de l'expertise judiciaire épuisé.

2 - Jusqu'à quand peut-on faire ratifier l'autorisation d'ester en justice ?

La ratification sera impossible et l'irrégularité de fond qui affecte la validité de l'assignation en raison du défaut de pouvoir du syndic n'est plus susceptible d'être couverte après l'expiration du délai d'exercice de l'action.

La question se pose ainsi dans les conflits entre un syndicat et les locataires d'ouvrage tenus à la garantie décennale : si le délai de garantie est expiré avant que n'intervienne la ratification du pouvoir d'agir du syndic, la demande en justice du syndicat est alors irrecevable et le syndic se sentira bien seul pour expliquer aux copropriétaires que les frais d'expertises ont été engagés en pure perte...

Encore faut-il, pour ratifier valablement une initiative du syndic, qu'il y ait identité d'objet et de personnes entre la citation initiale en référé et le mandat d'ester justice devant le juge du fond.

En effet, le principe est que la prescription n'est interrompue que relativement au droit invoqué dans la citation. Ainsi, la prescription n'est-elle pas interrompue pour des désordres non compris dans l'assignation initiale. Dès lors, la ratification de l'action pour ces désordres pourra être tardive et l'action irrecevable en ce qui les concerne.

3 - Comment rédiger la résolution autorisant le syndic à ester en justice ?

Le syndic ne doit pas omettre de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires une demande d'habilitation d'agir en justice au fond, dans des termes précis et avant la fin du délai de l'action.

En effet, il a, par exemple, été jugé que le pouvoir donné au syndic « d'entamer la procédure permettant la nomination d'un expert judiciaire pour la constatation des malfaçons en terrasses et des murs » ne pouvait équivaloir à une autorisation d'agir au fond contre le constructeur.

En revanche, les juges considèrent que le syndic de copropriété a été régulièrement habilité à agir en justice, dès lors que dans la résolution de l'assemblée générale les précisions sont suffisantes quant à la détermination de la procédure à engager, son objet qui se réfère à l'expertise, sans que soit nécessaire la désignation précise des personnes physiques ou morales visées par l'assignation à venir.

Ainsi, l'autorisation donnée par l'assemblée générale au syndic d'agir en justice à l'encontre des constructeurs vaut à l'égard de l'ensemble des personnes tenues à cette garantie et de leurs assureurs.

Le carrefour de la copropriété

Le 29 mars 2013, le GIE a organisé à la Salle des conférences de l'Ordre des avocats de Toulon son premier Carrefour de la copropriété, destiné aux syndics professionnels, sur le thème **Le contentieux de la copropriété : avoir les bons réflexes et éviter les pièges.**

Cette manifestation a permis de sensibiliser les syndics aux pièges que réserve la procédure de contentieux, de leur permettre d'acquiescer les bons réflexes, notamment, disposer du mandat pour agir, ne pas laisser passer les délais et d'identifier les précautions à prendre.

Les thématiques ont été traitées par les intervenants suivants :

- **Jean-Marc ROUX**, Consultant permanent de Strathémis, Maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille, rédacteur en chef des « Informations Rapides de la Copropriété », Directeur de l'I.F.R.E.I.M., rédacteur du « Code Litec de la copropriété »
- **Philippe MARIN**, Avocat associé Inglese, Marin et Associés à Toulon
- **Thierry EYMARD**, Notaire associé Office Notarial de Cuers
- **Xavier HUERTAS**, Administrateur judiciaire à Nice
- **Lionel ALVAREZ**, Avocat associé Alvarez et Arlabosse à Fréjus

Nos formations

Strathémis organise régulièrement des formations et des sensibilisations entre praticiens du Droit spécialisés et professionnels de secteurs variés afin de délivrer les outils juridiques essentiels, sous forme d'ateliers favorisant les points de vue et échanges entre professionnels ainsi que sous forme de Carrefours.

Strathémis permet de prendre en compte votre **formation professionnelle.**

NOUVEAU

Strathémis organise des **Carrefours**, rencontres entre les juristes et les acteurs de la vie professionnelle. Le 29 mars 2013 a été organisé un Carrefour de la Copropriété, à Toulon, sur le thème « Le contentieux de la copropriété : avoir les bons réflexes et éviter les pièges ».

Nous Conseillons

- De faire établir un procès-verbal de constat d'huissier exhaustif des désordres et des non-conformités
- De faire délivrer rapidement une citation en référé sollicitant une expertise judiciaire afin d'interrompre et suspendre la prescription de l'action, avec mission de constater et analyser l'ensemble des points relevés dans le constat
- De se faire autoriser parallèlement à engager cette action (et voter le budget correspondant), même si cela n'est pas obligatoire, par une résolution rédigée en termes généraux du type : « *l'assemblée générale autorise et mandate à cet effet le syndic à ester en justice et à engager toute action en désignation d'expert judiciaire et au fond à l'encontre de quiconque responsable des désordres et non-conformités affectant l'immeuble et qui ont, notamment, été constatés par huissier dans un constat en date du...* ».

En cas de vote négatif, il suffira au syndic de ne pas consigner et sa responsabilité à l'égard du syndicat sera couverte

- De soumettre à nouveau à l'assemblée des copropriétaires, dès le dépôt du rapport d'expertise, une résolution qui « *autorise le syndic à saisir le tribunal au fond en lecture du rapport dont les conclusions sont jointes à la convocation, en vue de rechercher la responsabilité des constructeurs et de leurs assureurs et d'obtenir réparation de l'ensemble des préjudices subis par le syndicat et l'ensemble des copropriétaires* ».

Notre agenda

- **26 mars 2013**
OPÉRATIONS INTERNATIONALES : Mythes et réalités sur les paradis fiscaux et les compensations internationales
Palais de la Bourse à Marseille de 09:00 à 12:00
- **29 mars 2013**
LE CARREFOUR DE LA COPROPRIÉTÉ : Le Contentieux de la copropriété
Salle de conférences de l'Ordre des avocats de Toulon de 08:30 à 12:00
- **14 juin 2013**
COMMENT S'IMPLANTER EN ALLEMAGNE ?
Palais de la Bourse à Marseille de 09:00 à 12:30

Notre actualité

Nouveaux membres au sein du GIE

Le GIE Strathémis est honoré d'accueillir de nouveaux membres :

LE CABINET CAPAN ET BORDES, NICE (06)

Experts en évaluations immobilières et commerciales

HM EXPERTISE IMMOBILIÈRE, LE REVEST-LES-EAUX (83)

Expert immobilier

LE CABINET ACCESS CREDITS PRO, LA CIOTAT (13)

Spécialiste en financement d'entreprises.

CORINNE BELLONNE-ROUX

Coordinatrice des actions de Strathémis

Responsable des Relations Extérieures

Tél. : 04 94 92 00 88

Inscription



(CONTACT GIE)

CORINNE BELLONNE-ROUX

Coordinatrice des actions
de Strathémis

Port. : 04 94 92 00 88

LE GIE & SES MEMBRES

www.strathemis.com

- **INGLÈSE, MARIN & ASSOCIÉS, SOCIÉTÉ D'AVOCATS, TOULON - PARIS - LA CIOTAT - LE PRADET - LA SEYNE**
Philippe MARIN (avocat associé), Patrick INGLESE (avocat associé),
Philippe PARISI (avocat associé), Christophe DELMONTE (avocat associé),
Carole LAGARDERE (avocat), Christine SPOZIO (avocat), Corinne ETAVARD (avocat),
Florence BRUNET-HUMBERT (avocat), Sophie MARCHESE (avocat),
Julien PIASECKI (avocat), Serge LUCIANI (avocat fiscaliste),
David DA SILVA (responsable qualité)
- **CABINET D'AVOCATS BKB, MARSEILLE**
Guillaume BORDET (avocat associé), Valérie KEUSSEYAN-BONACINA (avocat associé),
Pierre BRUNO (avocat associé), Laurent MOUILLAC
- **OFFICE NOTARIAL DE CUERS**
Thierry EYMARD (notaire associé), Pascal ROUDEN (notaire associé),
Rodolphe PIONNIER (notaire associé), Anne CHATEL (notaire associé)
Tiziana CHRÉTIEN-BOSCH (notaire associé)
- **SCP ERMENEUX-CHAMPLY - LEVAIQUE, AVOCATS, AIX EN PROVENCE**
Agnès ERMENEUX-CHAMPLY (avocat associé), Laurence LEVAIQUE (avocat associé)
- **MARTIN - VINCENT & ASSOCIÉS, SOCIÉTÉ D'AVOCATS, NICE**
Gilles J.MARTIN (avocat associé), Nathalie VINCENT (avocat associé), Vanessa HAURET
(avocat associé), Elsa MEDINA (avocat associé), Ruth OUZANA-DAHAN (avocat),
Virginie D'AGOSTINO (avocat), Jean-Baptiste RACINE (avocat of Counsel)
- **CABINET D'AVOCATS ALVAREZ & ARLABOSSE, FRÉJUS - TOULON**
Lionel ALVAREZ (avocat associé), Renaud ARLABOSSE (avocat associé),
Gwendoline DEL DO (avocat), Magali NOLLET (avocat), Rita FERRO (avocat)
- **OFFICE NOTARIAL - SCP GILLETTA DE ST-JOSEPH, BESSE, FABIANI, NICE**
Philippe GILLETTA DE ST-JOSEPH (notaire associé), Christine BESSE (notaire associé),
Dominique FABIANI (notaire associé)
- **CABINET TREDE GÉOMÈTRE, CUERS**
- **ÉTUDE BELUFFI, PELISSERO, MARCER, HUISSIERS DE JUSTICE, CUERS**
- **CABINET DE COURTAGE D'ASSURANCE HESSE, TOULON**
- **JEAN-MARC ROUX (CONSULTANT)**
Maître de conférences à l'université d'Aix-Marseille Paul Cézanne,
Directeur de l'Institut de Formation et de Recherche sur l'expertise Immobilière.
Consultant permanent des membres du GIE en matière de copropriété
et de baux et responsable de publications juridiques.
- **NOVAGRAAF, PARIS - LA SEYNE**
Conseil en Propriété Industrielle
- **ÉTUDE BAROSO - DUPOUX, HUISSIERS DE JUSTICE, LA SEYNE**
- **DBABOGADOS, AVOCATS, BARCELONE, ESPAGNE**
- **BENSEGHIR & PARTNERS, AVOCATS, CASABLANCA, MAROC**
- **CABINET CAPAN ET BORDES, EXPERTS EN ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES ET COMMERCIALES, NICE**
Gérard CAPAN, Sandrine BORDES
- **HM EXPERTISE IMMOBILIÈRE, LE REVEST-LES-EAUX, TOULON**
Henri MODOLO
- **ACCESS CREDITS PRO, FINANCEMENT D'ENTREPRISES, LA CIOTAT**
David BOUDOT

