Le point de la jurisprudence sur les problèmes liés à l'habilitation du syndic de copropriété à agir en justice, notamment à l'encontre des constructeurs

par **Jean-Pierre KARILA**
Avocat à la Cour
Chargé d'enseignement
à l'Université de Paris I
Professeur à l'I.C.H.

On sait que l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que le syndicat des copropriétaires a qualité à agir en justice, tant en demande, qu'en défense, tandis que l'article 18 de ladite loi précise que le syndic, représentant légal du syndicat, est chargé de le représenter dans tous les actes civils, mais que cependant l'article 55 du décret du 17 mars 1967, pris en application de la loi du 10 juillet 1965, subordonne l'action en justice du syndic au nom du syndicat à une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La question de l'habilitation préalable du syndic et de celles qui y sont directement ou indirectement liées comme notamment :

— celle de savoir si les tiers peuvent ou non se prévaloir du défaut d'habilitation et/ou encore de l'irrégularité de forme ou de fond de la décision de l'assemblée des copropriétaires autorisant le syndic à agir,

— celle de savoir si le défaut d'habilitation peut ou non être couvert — et jusqu'à quand — par une décision de l'assemblée des copropriétaires, ratifiant ainsi postérieurement une action précédemment et irrégulièrement introduite,

— celle de la portée de l'autorisation et de son incidence sur l'objet de l'action du syndic,

ont connu ces dernières années de larges développements en doctrine et en jurisprudence.

Aussi nous est-il apparu opportun d'en faire, dans ce bref article qui envisage essentiellement les questions ci-dessus évoquées sous l'angle des recours à l'encontre des locataires d'ouvrages immobiliers, une synthèse à vocation didactique.

L'état du droit positif actuel peut, selon nous, être traduit globalement par les 7 règles ci-après.

1ère règle : *l'action du syndicat représenté par le syndic est subordonnée à l'autorisation préalable donnée à ce dernier par l'assemblée générale des copropriétaires.*

La jurisprudence tant judiciaire qu'administrative réaffirme constamment cette exigence en application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 (1), la modification de ce texte par le décret du 9 juin 1986 pris en application de la loi du 31 décembre 1985 n'ayant pas eu pour effet de conférer à cette disposition réglementaire comme il a été soutenu à tort par une partie de la doctrine (2)

1. V. notamment Cass. Civ. 3ème, 26 février 1975, JCP 1975 II 18021 ; obs. Guillot ; GP 1976 I, p. 15 note Morand ; A.J.P.I. 1976, p. 219, note J.R. Bouyeure et nombreuses décisions citées par P. Baudouin in «L'habilitation du syndic à agir en justice» A.J.P.I. 1984, p. 466 et suivantes.
2. Guillot v. notamment «L'autorisation de l'assemblée générale est-elle indispensable pour rendre recevable une action intentée en justice par le syndic au nom du syndicat ?» D. 1987, chronique p. 55 et suivantes ; v. également «Administrer» janvier 1987 p. 7 et mai 1988 p. 8.

contre l'avis d'une autre partie importante de la doctrine (3) un caractère d'ordre public qui n'aurait été jusqu'alors que relatif.

Cette **nécessité absolue** de l'autorisation préalable implique que :

— l'autorisation donnée par certains copropriétaires **ne peut suppléer** l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (4) ;

— l'autorisation donnée par le conseil syndical **ne peut suppléer** l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires dès lors que celui-ci n'a pas qualité pour donner mandat au syndic (5) ;

— l'autorisation **n'est pas nécessaire pour défendre** en justice puisque le texte ne l'envisage que lorsqu'il s'agit «d'intenter» une action en justice (6), voire même d'initier une action en garantie (7) tandis qu'en ce qui concerne les demandes reconventionnelles il semble, selon un auteur (8) qu'il faut distinguer celles qui, constituant une véritable défense à l'action principale ou se limitant à une réclamation de dommages et intérêts pour abus d'agir en justice, ne nécessiteraient pas une autorisation préalable, et celles constituant une demande qui, non présentée reconventionnellement auraient nécessité une assignation introductive d'instance et pour laquelle une **autorisation serait requise** ;

— **l'autorisation n'est pas nécessaire pour exercer une voie de recours** lorsque le syndicat des copropriétaires était à l'origine défendeur à l'action (9) tandis **qu'elle le serait** (encore que la question ne soit pas clairement tranchée actuellement en jurisprudence) lorsque le syndicat était **demandeur** à l'action (10).

On remarquera à cet égard que la Cour de cassation a estimé que lorsque le syndicat des copropriétaires est intimé devant la Cour d'appel, le syndic qui le représente n'a pas à être spécialement auto-

3. *Givord et Giverdon notamment in R.D.I. 1987 p. 280 et 1988 p. 247.*
4. V. notamment Cass. Civ. 3ème 14 mai 1974, JCP 1974 II 17195, note E.J. Guillot ; G.P. 1974 II, jur. p. 916 note Morand ; A.J.P.I. 1975 p. 120, obs. J.R. Bouyeure.
5. Cass. Civ. 3ème 14 juin 1989 ; Bull. Civ. III n° 137 p. 75 ; obs. Givord et Giverdon R.D.I. 1989 p. 506 ; C.A. Versailles 4ème Ch. 19 janvier 1990 SDCP du 7 rue de la Station et 6 ter rue Denis Papin à Asnières c/SCI de l'Industrie et autres, inédit.
6. V. notamment Cass. Civ. 3ème, 17 décembre 1973, JCP 1974 II 17696, obs. Guillot ; l'article 55 du décret dans sa rédaction issue du décret du 9 juin 1986 pris en application de la loi du 31 décembre 1985 le précise désormais expressément.
7. Cass. Civ. 3ème, 7 janvier 1981, Bull. Civ. III n° 6 p. 5, G.P. 1981 I, p. 256 note J. Viatte ; Administrer avril 1981 p. 28, note Guillot ; toutefois, en sens contraire C.A. Paris, 25ème Ch. 23 octobre 1981 D. 1982, I.R. p. 437 ; obs. Giverdon.
8. P. Baudouin dans la chronique précitée sous renvoi n° 1.
9. Pour un appel, C.A. Paris, 23ème Ch. 8 juillet 1980, D. 1981, I.R. p. 106 ; obs. Brane ; Cass. Civ. 3ème 9 juillet 1985, Bull. Civ. III n° 108 p. 83 ; C.A. Paris 20 mars 1987, 25ème Ch. B, R.D.I. 1976 p. 485 ; obs. Givord et Giverdon ; D. 1987 I.R. p. 99, pour un pourvoi en cassation Cass. Civ. 3ème 14 décembre 1976, Bull. Civ. III n° 351 p. 461.
10. V. chronique précitée de P. Baudouin sous renvoi n° 1.

risé (11). Ainsi la Cour Suprême justifie la recevabilité de l'appel incident par la qualité d'intimé donc de défendeur.

La Cour de Versailles, s'appuyant sur une analyse contestable et contestée de l'action en justice (12) a estimé que la réitération de l'habilitation à chaque phase de la procédure n'était pas nécessaire et que dès lors le syndic avait été autorisé à agir au nom du syndicat en qualité de demandeur en première instance, n'avait pas à solliciter l'autorisation de l'assemblée à l'effet d'interjeter appel.

La Cour Suprême ne s'est pas à ce jour prononcée, sauf indirectement dans le cadre de l'analyse ci-dessus rapportée à propos de la recevabilité d'un appel incident, qui condamne implicitement la solution adoptée par la Cour de Versailles.

Le défaut d'habilitation entraîne bien évidemment l'irrecevabilité de l'action du syndicat représenté par son syndic, mais également de celles des copropriétaires qui seraient intervenus à l'instance pour former eux-mêmes des demandes personnelles (13).

A l'inverse, l'action régulièrement introduite par le syndic et ne tendant pas à la réparation d'un trouble collectif concernant l'ensemble des copropriétaires n'interrompt pas le délai d'action en garantie décennale relativement à des demandes qui seraient formées par des copropriétaires concernant leurs parties privatives (14).

L'autorisation préalable n'est pas nécessaire en cas d'urgence.

De fait, cette dispense d'autorisation en cas d'urgence était expressément envisagée par l'article 55 du décret dans sa rédaction issue du décret du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965 qui liait la condition d'urgence notamment à l'introduction d'une procédure de référé.

Dans sa rédaction issue du décret du 9 juin 1986 pris en application de la loi du 31 décembre 1985, l'article 55 ne vise plus la notion d'urgence mais stipule une dispense d'autorisation notamment pour les «demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés» dont on sait que la compétence n'est plus conditionnée par l'urgence.

Cela signifie que dans le cadre du nouvel article 55 toute demande en référé — et notamment aux fins d'obtention d'une provision (article 809 alinéa 2 du NCPC) — ne requiert pas une autorisation préalable, tandis que l'urgence ne serait plus une condition de dispense d'autorisation dans les autres cas, notamment dans le cas d'une procédure au fond.

On observera à cet égard que si l'article 55 dans son ancienne rédaction envisageait la condition d'urgence, elle ne liait pas pour autant cette condition à la procédure de référé à laquelle elle ne faisait que renvoyer «notamment» si bien que les juges du fond pouvaient par application de l'article 55 dans son ancienne rédaction accueillir, si l'urgence était démontrée, une action au fond du syndicat représenté par son syndic même non autorisé préalablement ; cependant, à notre connaissance et à une exception près (15) les juges du fond n'ont jamais eu l'occasion de statuer à cet égard.

11. Cass. Civ. 3ème, 7 décembre 1988, Bull. Civ. III n° 178 p. 97.

12. C.A. Versailles 4ème Ch. 27 mai 1988 ; obs. Givord et Giverdon ; R.D.I. 1988 p. 506.

13. Cass. Civ. 3ème, 12 octobre 1988, D. 1989 p. 53 ; obs. Givord et Giverdon.

14. Cass. Civ. 3ème, 10 décembre 1985, Bull. Civ. III n° 163 p. 124.

15. C.A. Paris 19ème Ch. 18 janvier 1979, D. 1980 I.R. p. 146, obs. Brane. La Cour après avoir posé la règle selon laquelle le syndic peut agir seul si la nécessité d'agir rapidement fait matériellement obstacle à la convocation préalable d'une assemblée générale, déclare que la condition n'est pas remplie en l'espèce.

2ème règle : Les tiers notamment les constructeurs et leurs assureurs sont recevables et fondés à invoquer l'irrégularité de fond tenant au défaut de pouvoir du syndic et affectant la validité de l'action de celui-ci.

La solution contraire qui avait été admise de façon isolée par le Tribunal de grande instance de Paris (16) à l'encontre de la position affirmée du moins de façon implicite par la Cour de cassation statuant à propos de l'impossibilité de couvrir cette irrégularité de fond postérieurement à l'expiration du délai de l'action (17) est désormais condamnée (18).

Cette irrégularité de fond peut être soulevée en tout état de cause c'est-à-dire même pour la première fois en cause d'appel par application de l'article 118 du nouveau Code de procédure civile sans que celui qui l'invoque ait pu justifier d'un grief par application de l'article 119 du nouveau Code de procédure civile, sauf la possibilité pour le juge de condamner à des dommages et intérêts ceux qui se seraient abstenus dans une intention dilatoire de la soulever plus tôt (article 118 du nouveau Code de procédure civile).

3ème règle : En revanche les tiers ne peuvent se prévaloir de l'irrégularité de forme ou de fond de l'assemblée générale.

C'est ainsi que, notamment, les tiers ne peuvent se prévaloir du fait que la question n'avait pas été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée qui a autorisé le syndic à agir.

La jurisprudence est maintenant bien fixée dans ce sens (19).

Seuls les copropriétaires sont recevables à l'exclusion des tiers à contester la régularité de la décision de l'assemblée.

Les tiers ne peuvent se prévaloir que du défaut de l'autorisation et non pas de l'irrégularité de celle-ci.

4ème règle : Le juge peut relever d'office l'irrecevabilité du syndic à agir en justice en l'absence d'autorisation préalable.

La jurisprudence est constante sur ce point (20).

Il s'agit de la stricte application de l'article 120 du nouveau Code de procédure civile si l'on admet une assimilation entre le défaut de «capacité» et le défaut de «pouvoir» (21) ou si l'on estime que l'irrégularité de fond dont s'agit a un caractère d'ordre public.

5ème règle : Une assemblée générale de copropriétaires postérieure à l'introduction de l'action peut cependant suppléer l'absence d'autorisation préalable.

16. TGI Paris 8ème Ch. 29 février 1988 G.P. 1988 I, p. 376 avec commentaires approbatifs de J.R. Bouyeure «Les tiers défendeurs à l'action du syndic peuvent-ils se prévaloir du défaut d'habilitation du syndic à agir en justice» in G.P. 1988 II doctr. p. 701.

17. Cass. Civ. 3ème, 16 janvier 1985, Bull. Civ. III n° 12 p. 9 ; Cass. Civ. 3ème, 27 janvier 1988, Bull. Civ. III n° 20 p. 9, D. 1988 I.R. p. 41 ; G.P. 1988 II somm. p. 319 obs. Souleau.

18. Cass. Civ. 3ème, 16 janvier 1985, Bull. Civ. III n° 140 p. 76, D. 1979 jur. p. 53 et note approbative de MM. Givord et Giverdon ; C.A. Paris 23ème Ch. B 2 décembre 1988 D. 1989 p. 56 et note approbative de MM. Givord et Giverdon ; v. également notamment Cass. Civ. 3ème 14 juin 1989 précité sous renvoi 5 et C.A. Versailles 4ème Ch. 19 janvier 1990 également précité sous renvoi 5 ; v. aussi Cass. Civ. 3ème 14 février 1990, Bull. Civ. III n° 50 p. 26.

19. Cass. Civ. 3ème, 23 novembre 1983, Bull. Civ. III n° 241 p. 183 ; Cass. Civ. 3ème 16 avril 1986, Bull. Civ. III n° 43 p. 34 ; Cass. Civ. 3ème 17 février 1988, Bull. Civ. III n° 36 p. 19.

20. V. notamment TGI Paris 20 décembre 1975 D. 1976 I.R. p. 63 ; C.A. Paris 23ème Ch. B 2 décembre 1988, D. 1989 jur. p. 56 avec note approbative de MM. Givord et Giverdon.

21. Comparer les articles 117 et 120 du NCPC.

IMMOBILIER

Etudes et commentaires

Et ce, en tout état de cause, c'est-à-dire même en cause d'appel dès lors que cette régularisation intervient avant que le juge n'ait statué définitivement (22).

Il ne s'agit que de la stricte application de l'article 121 du nouveau Code de procédure civile qui stipule que la nullité d'un acte de procédure ne sera pas prononcée si sa cause a disparu au moment où le juge statue.

6ème règle : La régularisation par une assemblée générale de copropriétaires ultérieurement à l'expiration du délai de prescription de l'action n'est plus possible.

La jurisprudence est maintenant bien fixée en ce sens (23).

7ème règle : L'autorisation de l'assemblée générale se réfère sur son objet.

C'est-à-dire que plus son objet sera large, plus l'autorisation sera à l'abri de critiques.

La jurisprudence confirme cette appréciation en décidant qu'elle n'est valable qu'à l'encontre **des personnes qu'elle vise** expressément et semble-t-il seulement relativement **aux seuls désordres** apparus antérieurement à l'autorisation.

Ainsi le caractère **limité** d'une autorisation interdit au syndic d'agir à l'encontre des personnes qui n'y sont pas visées expressément et pour d'autres désordres que ceux évoqués lors de l'assemblée et/ou à tout le moins pour les seuls désordres apparus antérieurement à l'assemblée.

C'est ainsi qu'il a été jugé que :

— l'autorisation d'agir contre un promoteur ou une société « promotrice » ne vaut pas autorisation d'agir à l'encontre des locataires d'ouvrages ou autres constructeurs (24) ;

22. Cass. Civ. 3ème, 1^{er} février 1983, Bull. Civ. III n° 32 p. 25 ; Cass. Civ. 3ème, 17 avril 1984, Bull. Civ. III n° 86 p. 68 ; Cass. Civ. 3ème, 7 novembre 1984, D. 1986 p. 10 note H. Souleau ; Cass. Civ. 3ème, 18 juin 1985, Bull. Civ. III n° 97 p. 74.

23. Cass. Civ. 3ème, 16 janvier 1985, Bull. Civ. III n° 13 p. 9 ; Cass. Civ. 3ème, 27 janvier 1988, Bull. Civ. III n° 20 p. 9 ; C.A. Paris 23ème Ch. B 2 décembre 1988, D. 1989 jur. p. 56 avec note approbative de MM. Givord et Giverdon.

24. C.A. Paris 19ème Ch. 18 janvier 1979 précité sous renvoi 15 ; C.A. Paris 19ème Ch. A, 29 avril 1975, inédit ; TGI Paris 6ème Ch. Supl. 8 mars 1983, SDCP du 99/103 rue de Sèvres c/SCI Sèvres Astorg inédit ; et une série d'autres décisions inédites du TGI de Créteil 31 mars 1987, de Dijon 9 mai 1985 et de Paris 7ème Ch. 20 mai 1986 ; C.A. Versailles 4ème Ch. 19 janvier 1990 inédit cité sous renvoi 5 ; Cass. Civ. 3ème 11 octobre 1989 obs. Givord et Giverdon RDI 1989 p. 506.

— l'autorisation habilitant le syndic à agir contre une SCI vendeuse pour « suspendre » la garantie décennale ne vaut pas autorisation à agir en responsabilité quasi délictuelle à l'encontre des architectes, bureaux d'études, entrepreneurs et assureurs (25) ;

— l'autorisation ne peut concerner que les désordres visés dans le procès-verbal de l'assemblée et/ou pour le moins apparus et connus notamment à la date de l'assemblée (26).

Si en revanche l'autorisation est large, la jurisprudence en tire la conséquence d'une très grande liberté d'action du syndicat.

C'est ainsi qu'il a été jugé que :

— l'autorisation donnée en termes généraux est valable à l'égard de toutes les personnes concernées par les problèmes de construction évoqués lors de l'assemblée (27) ;

— l'autorisation donnée par l'assemblée au syndic d'agir en justice pour mettre en œuvre la garantie décennale des constructeurs est valable à l'égard de « l'ensemble des personnes concernées par l'obligation de garantie » et par conséquent à l'égard des assureurs, assurant les conséquences de la responsabilité décennale (28).

En conclusion nous ne pouvons que suggérer au syndic de copropriété :

— de solliciter en temps opportun l'autorisation de l'assemblée générale pour agir en justice et/ou pour exercer une voie de recours ;

— de faire adopter par l'assemblée générale une autorisation qui soit à la fois la moins précise et la plus large possible quant à l'identification des personnes à l'encontre desquelles l'action doit être engagée et quant à l'objet même de l'action relativement aux désordres dont elle tend à obtenir la réparation et/ou l'indemnisation. **A**

Jean-Pierre KARILA

25. Cass. Civ. 3ème, 11 octobre 1989, précité au renvoi 24.

26. C.A. Paris 23ème Ch. B 2 décembre 1988 précité avec réserves de MM. Givord et Giverdon sur ce point, note précitée ; Cass. Civ. 3ème 14 février 1990 précité sous renvoi 18.

27. Cass. Civ. 3ème, 23 novembre 1983, Bull. Civ. III n° 241 p. 183.

28. Cass. Civ. 3ème, 17 février 1988, Bull. Civ. III n° 36 p. 19 ; G.P. 1988 II somm. p. 318.