

LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Pierre-Edouard Lagraulet

Docteur en droit - Avocat

Collection Guides de la copropriété

Edilaix

Le code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des paragraphes 2 et 3 de l'article L122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, sous réserve du nom de l'auteur et de la source, que « les analyses et les courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information », toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans consentement de l'auteur ou de ses ayants droit, est illicite (art. L122-4).

Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, notamment par téléchargement ou sortie imprimante, constituera donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle.



ISBN 9782365030451 / 978-2-36503-044-1

© éditions Edilaix
www.edilaix.com

Avant-propos

Depuis de nombreuses années, le *Guide de la copropriété des immeubles bâtis* rédigé par le regretté Professeur Christian ATIAS, publié aux éditions Edilailx, était l'une des références incontournables pour qui s'intéressait au statut mis en place par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

Sa présentation des textes (par domaines et par articles) en faisait un outil commode et efficace. Cependant, au fil des années, l'inflation législative aidant, l'ouvrage était devenu difficile à manier par les particuliers comme par les praticiens.

La collection *Guides Copro* vient se substituer au guide originel. Elle est composée d'ouvrages thématiques reprenant les principaux axes du statut légal (le syndic, l'assemblée générale, les charges, etc.). L'objectif reste identique à celui qui avait animé Christian ATIAS : vous faire connaître les arcanes du droit de la copropriété, ses applications pratiques et son évolution.

Jean-Marc ROUX
Directeur scientifique des éditions Edilailx

PRINCIPALES ABRÉVIATIONS

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

Le syndic de copropriété

D. act. : Dalloz actualités

D. aff. : Dalloz affaires

Defrénois : Répertoire du notariat Defrénois

DGCCRF : Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes

Dir. : Sous la direction de

Dr. et patr. : Revue Droit et patrimoine

Éd : Édition

Ex : Exemple

Fasc. : Fascicule

Gaz. Pal. : Revue Gazette du Palais

Ibid. : Idibem

Infra : Ci-dessous

IRC : Informations rapides de la copropriété

JCl. : Jurisclasseur

JCl. Civil : JurisClasseur civil Code

JCl. Construction : JurisClasseur Construction

JCl. Copropriété : JurisClasseur Copropriété

JCl. Notarial : JurisClasseur Notarial

J.-Cl. Soc. : JurisClasseur Sociétés

JCP G : Semaine juridique Générale

JCP N : Semaine juridique Notariale et immobilière

JO : Journal officiel

JOAN : Journal officiel des débats de l'assemblée nationale

JO Sénat : Journal officiel des débats du Sénat

Jur. : Jurisprudence

L. : Loi

LEDIU : Revue L'essentiel du Droit de l'immobilier et urbanisme

Lexbase éd. priv. : Revue hebdomadaire de droit privé

L.G.D.J. : Librairie générale de droit et de jurisprudence

Loi Hoguet : Loi n° 70-2 du 2 janvier 1970

Loyers et copr. : Revue Loyers et copropriété

LPA : Revue Les petites affiches

N° : Numéro

Not. : Notamment

Obs. : Observations

P. : Page

Pan. : Panorama

Rapp. : Rapport

REDI : Revue d'économie et de droit immobilier

RDC : Revue des contrats

RDI : Revue de droit immobilier

Rec. CE : Recueil des décisions du Conseil d'État

Rec. proc. coll. : Revue des procédures collectives

Rép. civ. : Répertoire Dalloz de droit civil
Rép. com. : Répertoire Dalloz de droit commercial
Rép. min. : Réponse ministérielle
Rev. sociétés : Revue de droit des sociétés
Rev. hab. fr. : Revue habitat français
Rev. loyers : Revue des loyers et des fermages
RTD Civ. : Revue trimestrielle de droit civil
RTD Com. : Revue trimestrielle de droit commercial
Spéc : Spécialement
Supra : Ci-dessus
TGI : Tribunal de grande instance
TI : Tribunal d'instance
TJ : Tribunal judiciaire

« Eh bien, voici le moment. (...) Je vous dis que tout était prévu. Ils avaient prévu que je me tiendrais devant cette cheminée, (...), avec tous ces regards sur moi. Tous ces regards qui me mangent... (...) Alors, c'est ça l'enfer. Je n'aurais jamais cru... Vous vous rappelez : le soufre, le bûcher, le gril... Ah ! quelle plaisanterie. Pas besoin de gril : l'enfer, c'est les Autres. »

Sartre, huis clos.

PRÉFACE

Il faut un certain courage à un auteur pour écrire un ouvrage sur le syndic à un moment où des publicités proposent précisément de se passer de syndic. La modernité est-elle encore du côté d'une telle institution ? La question mérite d'être posée. Après tout ne pourrait-on pas faire table rase du passé et ce compris en matière de copropriété ?

Mais d'abord pourquoi faudrait-il faire table rase ? Que reproche-t-on au syndic ? Pour l'essentiel d'être trop cher et trop peu efficace, d'être la parfaite illustration d'un mauvais rapport qualité prix. Il est cependant difficile de prendre position sur la juste rémunération d'une profession dont les honoraires sont, pour l'essentiel, libres. Les critiques ciblent d'ailleurs souvent des cas particuliers qui ne sont pas nécessairement représentatifs des 300 000 copropriétés gérées par un syndic, professionnel dans 90% des cas.

En réalité, il faut savoir dépasser l'émotionnel et le ponctuel pour revenir aux fondamentaux.

Le syndic reste un élément clé du droit de la copropriété. Son statut est révélateur tant de la conception française de la copropriété que des évolutions subies par le droit de la copropriété.

1. La copropriété à la française est bâtie autour d'un droit de propriété légèrement remanié. Contrairement à d'autres systèmes juridiques qui privilégient une vision collective, qui, parfois, ne donne aux copropriétaires qu'un droit d'associé, le droit français a voulu que le copropriétaire soit d'abord et avant tout un propriétaire. Ce choix le conduisait à faire une distinction entre une propriété pleine et entière sur les parties privatives et une propriété indivise sur les parties communes. Il amenait également à conférer à la collectivité des droits relativement réduits, puisque ne pouvant empiéter sur les parties privatives considérées, par ailleurs, comme constituant l'essentiel des droits conférés, ainsi que l'article 6-1 de la loi de 1965 le confirme.

Dès lors, se posait sous un jour particulier la question de la gestion des aspects collectifs de la copropriété. Au regard du caractère plutôt marginal de ces derniers, ne pouvaient être reprises les règles applicables aux associations ou aux

sociétés. Il aurait été toutefois possible de s'inspirer de celles des associations syndicales créées un siècle avant l'émergence du droit moderne de la copropriété. Mais les deux institutions étaient trop dissemblables puisqu'aucun lot n'existe dans une association syndicale. L'argument n'est cependant pas déterminant dans la mesure où un système tel qu'existant à l'époque avec un président et des syndics comme organe collectif d'administration aurait pu être envisagé. Mais, dans une association syndicale, les services offerts ne sont pas l'essentiel et, pour ne prendre qu'un exemple, des terres non irriguées restent exploitables même si leur rendement est faible. En revanche, dans une copropriété, la gestion de l'immeuble et des parties communes est un élément indispensable. Les décisions à prendre conditionnent donc directement la vie de chacun. Dès lors à qui fallait-il les confier ? Trois possibilités étaient envisageables : Soit la décision était prise par un homme seul, émanation du groupe, soit par un organe de décision collectif restreint, soit par l'ensemble du groupe.

Le législateur a choisi la troisième solution, seule, dans son esprit, à être compatible avec l'existence d'un véritable droit de propriété offert à chaque habitant de l'immeuble. La gestion de la copropriété, affaire de tous, est donc soumise au vote de chacun, pour l'ensemble des décisions. Toute idée de conseil d'administration ou de président disposant de pouvoirs propres se trouvait donc, dès lors, écartée. Mais puisque le président de l'assemblée des copropriétaires n'y a qu'un rôle purement éphémère limité au temps de la réunion, il était nécessaire que les décisions prises soient mises en œuvre par quelqu'un. Le syndic devenait, dès lors, nécessaire comme organe d'exécution.

Mais ce rôle limité n'était tenable qu'à partir du moment où aucune autre décision que celles prises en assemblée générale n'était nécessaire. Cependant, la copropriété, dont l'objet principal est un immeuble, exige que soient prises un certain nombre de décisions courantes. Le syndic ne peut donc être la simple courroie de transmission des choix de l'assemblée générale. Il doit nécessairement disposer d'une certaine autonomie. Il en va d'autant plus ainsi que, contrairement à une association qui vit de ses cotisations annuelles, ou à une société qui, étant à but lucratif, doit au minimum s'autofinancer, la copropriété concerne un bien source de dépenses mais pratiquement jamais générateur de recettes. Dès lors, elle ne peut vivre que grâce aux contributions financières régulières de ceux qui en profitent. Et ce fonctionnement financier, d'autant plus lourd que la copropriété est grande, ne peut être laissé, quant à son fonctionnement courant, à la seule assemblée générale. Si celle-ci prend bien les décisions, il faut quelqu'un pour les appliquer qui, sera là encore, le syndic, percepteur de l'immeuble.

Dès lors on comprend que, dans la plupart des cas, ce syndic ne puisse être qu'un professionnel car rares seront les copropriétaires qui auront la disponibilité, les compétences et le recul nécessaire pour exercer cette fonction à titre bénévole. Les chiffres des deux catégories (257 000 et 33 000) parlent d'eux-mêmes.

2. Le syndic est également au cœur des trois évolutions de la copropriété que sont la consomérisation, la publicisation de l'immeuble et la numérisation de la profession.

Le droit de la consommation n'est plus une nouveauté puisque les lois Scrivener introduisant ce concept en droit français, ont été promulguées il y a plus de 40 ans. Il était néanmoins inconnu en 1965 et ce n'est que peu à peu que le droit de la copropriété a été gagné par les règles de protection du consommateur. Cela s'est cependant fait de manière assez particulière puisque le syndicat des copropriétaires n'est pas un consommateur lui-même et que tous les copropriétaires ne sauraient entrer dans cette catégorie alors qu'existent des copropriétés où ne cohabitent que des sociétés qui n'ont nul besoin de protection particulière.

Le syndic de copropriété suscite, néanmoins, une certaine méfiance des pouvoirs publics. Le libéralisme n'est pas considéré comme devant régir totalement son activité. Même si, pour l'essentiel, les prestations du syndic ne sont pas tarifées et si ses honoraires sont libres, le gouvernement tend, au travers de la loi, à encadrer ses missions pour assurer, au minimum, une clarté de sa rémunération. De même, depuis la loi Hoguet, la compétence et la solvabilité du syndic sont strictement réglementées, ce qui a considérablement limité les dérives. Si l'on ajoute que, désormais, l'argent des copropriétaires, c'est-à-dire le patrimoine du syndicat ne peut transiter sur un compte bancaire du syndic, l'on voit que le législateur n'a pas ménagé ses efforts pour assurer et rassurer les copropriétaires. L'encadrement du contrat de syndic est une nouvelle preuve que la liberté contractuelle n'est pas, en la matière, la règle. Si l'équilibre entre liberté et contrainte est, dans une certaine mesure, en constante évolution, les contraintes prennent, sur le long terme, le pas sur la liberté. Mais, en même temps, le législateur a su intelligemment accepter de ne plus enfermer toutes les copropriétés dans des règles identiques. Depuis la loi ELAN de 2018, une différence fondamentale est ainsi faite entre celles qui intègrent des lots à usage d'habitation et les autres. Dans ces dernières, les modalités de gestion de la copropriété sont libres. Cela signifie donc que le rôle du syndic mais aussi le contrat de syndic peuvent être librement discutés. Ainsi, dans la période récente, la liberté du Syndic a régressé en matière d'habitation mais s'est considérablement accrue dans les copropriétés exclusivement commerciales ou de bureaux.

La deuxième source d'évolution du statut du syndic tient à une forme de publicisation de l'immeuble. Le législateur a du, en effet, tenir compte du rôle que joue l'immeuble dans la ville et plus généralement dans l'environnement. Jusqu'à une période assez lointaine, l'entretien et l'évolution du bien étaient laissés au pouvoir exclusif de ses propriétaires avec la conséquence qu'un certain nombre d'immeubles se retrouvaient en état de péril ou d'insalubrité. Aucune commune, pas davantage que l'État, ne peut désormais accepter de voir se développer sur son territoire des immeubles à la dérive. De même, le développement considérable de la réglementation visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments conduit à une multiplication des obligations de diagnostic et de travaux qui complexifie considérablement la gestion de

l'immeuble et augmente corrélativement les coûts de la copropriété. Ces aspects nouveaux ne peuvent que modifier et accroître le rôle du syndic. Celui-ci apparaît, aujourd'hui, à bien des égards, comme une courroie de transmission entre la volonté de l'État et les copropriétaires alors que, précisément, il n'a ni pouvoir de décision ni pouvoir de contrainte. Une conception de l'écologie qui pourra apparaître à certains copropriétaires comme punitive prend ainsi en otage un syndic qui se retrouve entre le marteau et l'enclume. Lui qui était déjà le perceuteur devient par la grâce de la loi sinon l'ordonnateur des dépenses du moins celui qui doit constamment rappeler aux copropriétaires leur nécessité. Même si le bien-fondé d'une telle politique écologique ne peut être remis en cause, il place le syndic dans une position encore plus inconfortable.

La troisième évolution, qui est sans doute encore devant nous, est celle de la numérisation des fonctions. Le syndic 2.0. est à la mode, générateur d'autant de craintes que d'espoir. Mais peut-on imaginer réellement que demain l'intelligence artificielle puisse prendre la place du syndic ? Les progrès technologiques sont tels que de nombreuses tâches de gestion d'un immeuble pourraient, demain, être faites de manière automatique. Cependant, la dimension proprement humaine du métier de syndic ne peut être omise. On imagine mal un ordinateur répondre aux questions des copropriétaires et s'il peut en théorie choisir des prestataires ce n'est pas lui qui ira vérifier sur place la bonne réalisation des travaux. Le bon syndic sera toujours un syndic réactif et efficace. Tout le contraire d'une plate-forme téléphonique.

Le syndic est aujourd'hui trop précieux pour les copropriétaires et trop utile aux pouvoirs publics pour que sa suppression ou même son évolution profonde puissent être sérieusement envisagée. La question principale est peut-être ailleurs, dans les 182 000 syndicats (37%) qui n'ont pas de syndic, professionnel ou bénévole, ce qui montre une aspiration dangereuse de beaucoup de copropriétés vers un inquiétant trou noir de non droit.

Le droit du syndic évoluera et se complexifiera sans doute mais le syndic restera. D'où l'utilité de l'ouvrage que lui consacre Pierre Edouard LAGRAULET et où il présente, en détail, l'ensemble de la réglementation applicable à cette profession, après avoir fait une thèse sur le même sujet sous la direction de l'auteur de ces lignes. On ne peut donc souhaiter à cet ouvrage une aussi longue vie que celle de la fonction de syndic dont il traite.

Hugues Périnet-Marquet
Professeur à l'université Panthéon Assas (Paris2)

INTRODUCTION

1. Le temps de la simplicité du droit de la copropriété est révolu. L'organisation d'une indivision quelque peu indéterminée dans son statut, considérée comme une étrangeté¹, 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 »².

L'unique article 664 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 éparses. Dernièrement³, aux lois relatives à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU)⁴ et pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)⁵ se sont ajoutées celles pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON)⁶, et relative à la transition énergétique pour la croissance verte⁷, la loi ELAN⁸ visant à répondre à

1. Demolombe, *Cours de Code Napoléon, Traité des servitudes ou services fonciers*, Paris, Lahure éditeur, t. 1, 1882, p. 492 et s.; Baudry-Lacantinière, *Précis de droit civil*, Paris 1888, t. 1, p. 895; Desmares, *De la copropriété avec indivision forcée*, Thèse, Paris, 1899, p. 76-77.

2. Ch. Atias, Préface de l'ouvrage *La copropriété en questions*, Fl. Bayard-Jammes, Edilax, 2014.

3. V° sur ces évolutions législatives, JeL Civil Code, *LexisNexis*, App. Art.544 à 577 – fasc. 10 : Copropriété. – Historique et généralités, D.-C. Jaffuel, § 32 et s; P. Capoulade et D. Tomasin, *La copropriété*, Dalloz, 2020, n° 01.11 et s.

4. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

5. Loi n° 2014-336 du 24 mars 2014.

6. Loi n° 2015-990 du 6 août 2015.

7. Loi n° 2015-992 du 17 août 2015.

8. Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ; V° sur les propositions de réforme qui ont précédé son adoption et celle de l'ordonnance du 30 octobre 2019 : H. Périnet-Marquet (dir.), *Avant-projet de réforme du droit des biens*, 2020, <http://henricapitant.org/storage/app/media/pdfs/travaux/avant-projet-de-reforme-du-droit-des-biens-version-finale.pdf>; H. Périnet-Marquet (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 ; 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; CCLX, « 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.

« une attente sociétale grandissante »¹, l'ordonnance du 30 octobre 2019², le décret du 2 juillet 2020³, la loi CLIMAT⁴, et quelques 3 000 arrêts de la Cour de cassation⁵.

C'est ainsi que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965⁶ dédié au syndic de copropriété a connu 14 modifications depuis 1965 et que, plus généralement, cette loi a été réformée plus de 60 fois depuis son entrée en vigueur. Composée de 45 articles à son origine, elle en comptait 110 en 2018 et en compte désormais 145⁷ !

Ces modifications, de plus en plus fréquentes, n'ont ainsi pas amélioré la situation dans laquelle se trouve le syndicat de copropriétaires et son représentant, le syndic de copropriété, dont les fonctions sont relativement méconnues⁸ et se trouvent de plus en plus difficiles à appréhender en raison de la diversité croissante des sources. C'est pourquoi, pour mieux les définir, et même les

1. 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>.

2. Ord. n° 2019-1101 du 30 oct. 2019.

3. D. n° 2020-834 du 2 juill. 2020.

4. L. n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

5. Le chiffre de 2880 était donné par Monsieur le Professeur H. Périnet-Marquet *in* « Entretien avec M. Le Professeur Hugues Périnet-Marquet », *Loyers et copr.* n° 11, nov. 2017, entretien 1.

6. Il était à l'origine composé de 1 213 caractères contre 8 268 aujourd'hui, ce qui est assez révélateur de l'inflation qu'a connu la matière.

7. Depuis son adoption, la loi de 1965 a été réformée ou complétée près de 60 fois et il ne reste plus que 14 articles qui n'ont pas connu de modifications sur les 145 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 ; n° 2021-1104 du 22 août 2021 ; *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° 2014-366 du 24 mars 2014 ; n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 ; n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 ; n° 2015-1324 du 22 octobre 2015 ; n° 2017-86 du 27 janv. 2017 ; n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ; ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 ; n° 2020-71 du 29 janv. 2020 ; n° 2020-105 du 10 févr. 2020 (liste non exhaustive).

8. Un même constat a pu être fait dans d'autres pays : v° par exemple au Maroc : S. Gignoux, *Essai de préaxéologie juridique et politique : l'exercice de la copropriété à Tanger*, Thèse, Grenoble, 2019, spéc. p. 183 et s.

découvrir, il nous paraît nécessaire de présenter au moins brièvement l'évolution historique de la copropriété et en particulier de l'institution du syndic (*Chapitre 1*), avant de présenter ce qu'est devenu, aujourd'hui, cet acteur incontournable de la copropriété (*Chapitre 2*).

Chapitre 1. Approche historique des fonctions du syndic de copropriété

2. Sans prétendre retracer l'ensemble de l'évolution du droit de la copropriété, et en particulier du syndic, nous soulignerons les origines de l'institution trouvant leur source dans l'ancien droit (Section I), avant de présenter son évolution moderne (Section II) ayant abouti à l'institution contemporaine que nous connaissons (Section III).

Section I. Ancien droit

3. **Les origines anciennes et orientales de la copropriété.** – Si Decugis imagine l'origine de la propriété collective à l'âge paléolithique¹ 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. Selon le Code d'Hammourabi², cette situation résultait de la vente du rez-de-chaussée d'un bâtiment dont le vendeur se réservait l'étage ou encore à l'indivision des murs mitoyens.

Plus tard, les institutions du droit romain furent assez réservées quant à la copropriété, tant à l'égard de la propriété collective que de l'indivision. Néanmoins, selon Monsieur le Professeur J.-Fr. Brégi³, la copropriété s'est développée sous le Bas-Empire pour répondre à des besoins économiques, avec la substitution du principe de la prise de décision à l'unanimité par celui de la majorité dans deux cas de copropriétés précises et préexistantes : les sociétés et les indivisions. 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. Michalopoulos⁴ précise en ce sens que les Phéniciens pourraient être à l'origine, au 10^e siècle, d'un système ressemblant à notre copropriété. D'autres auteurs⁵ confirment cette analyse et précisent que, dès le

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

2. *Le Code de Hammurabi*, Cerf, trad. A. Finet, 4^e éd., 2002.

3. J.-Fr. Brégi *Droit romain, les biens et la propriété*, Ellipses, 2009.

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

5. C. Van der Merwe (dir.), *European condominium law (the common core of European private law)*, Cambridge university press, 2015, p. 12 et s.

6^e siècle, le Digeste¹ de Justinien pouvait contenir la reconnaissance de la copropriété – dans un sens proche de celui que nous connaissons, ce qui aurait permis ce développement oriental de la copropriété.

4. L'émergence de la copropriété occidentale et du syndic sous l'Ancien droit. – Les coutumiers du Moyen-âge, réglant 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 et 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 torchis, etc ». Par ailleurs, dans l'esprit de l'ancien droit romain, la coutume du Berry prévoyait même, selon Desgodets, qu'en cas de refus de contribuer aux charges, le copropriétaire devait être sévèrement sanctionné par l'attribution aux autres copropriétaires des fruits et revenus de sa propriété et même par l'attribution de sa propriété si elle demeurerait improductive². Ce mécanisme n'est pas sans rappeler celui contemporain de la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur du syndicat... De manière générale, selon Julliot, toutes les coutumes, de Montargis, du Nivernais, du Bourbonnais, d'Orléans, du Berry et de Bretagne, disent la même chose³ et créèrent ensemble, avec le temps, l'embryon du droit de la copropriété. Toutefois, dans la plupart des cas, la copropriété ne fut que peu ou pas du tout organisée, ce qui paraît avoir entraîné, d'après le Professeur C. Michalopoulos⁴, un important contentieux et causé un assez vif rejet de l'institution.

Il faut néanmoins relever l'exemple de la copropriété telle que pratiquée à Grenoble⁵, ville qui fut sans doute, avec Rennes, le lieu de perfectionnement de la technique de division des immeubles, en l'absence d'une législation appropriée au 18^e siècle. Il semble en effet que c'est dans cette cité que les premières techniques juridiques pour organiser la copropriété se sont perfectionnées. Ce serait là que seraient apparus, avec la pratique, le syndic, qui, avec le concierge, formaient « les deux pivots essentiels de l'édifice divisé par étages »⁶. Ces deux pivots, selon Julliot, étaient alors 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

1. *Corpus* de droit civil du droit romain antique du début du 6^e s. ap. J.-C.

2. Desgodets, *Les loix du bâtiment suivant la Coutume de Paris avec notes de Goupy*, Paris, 1777, t. I, p. 79.

3. Julliot, *Traité-formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, 1922, Paris, Administration du journal des notaires et des avocats, p. 45.

4. *Précit.*

5. J.-L. Halpérin, *précit.*, p. 127 et s.

6. Julliot, *précit.*

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.

Section II. Émergence du droit de la copropriété moderne

5. L'abandon de la réglementation des fonctions du syndic au règlement de copropriété jusqu'en 1938¹. – Bien que le droit français, à la fin du 18^e siècle soit, pour bonne part, le fruit d'une harmonisation et d'une modernisation du droit coutumier, de la jurisprudence et de l'usage, la copropriété est demeurée hors le Code, sauf l'article 664², règle supplétive insérée au chapitre des servitudes et non à celui de la propriété³. Le syndic, et plus largement le syndicat des copropriétaires, demeurait donc inconnu du législateur et, en l'absence de toute réglementation, le contentieux fut assez abondant.

Il faudra attendre les travaux de Julliot en 1922, soutenu par H. Capitant⁴, pour qu'une véritable réflexion juridique soit menée sur la question. La pratique s'en était tout de même emparée et prévoyait dans les règlements de copropriété les modalités d'élection du syndic et, parfois, qu'à défaut de sa désignation, la loi ne l'imposant pas, « le propriétaire le plus fort imposé par les contributions

1. V° sur ce sujet, M. Ortolani, « La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence et la doctrine du XIX^e siècle », *RHDFE* 2000, p. 249.

2. 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.

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 » ; Cet article fut inspiré, selon Mourlon (*Répétitions écrites sur le Code civil*, éd. Garnier frères, 10^e éd., 1896, t. I, p. 925), par la coutume d'Orléans et, selon J. Foyer, par la jurisprudence du tribunal d'appel de Grenoble (« De l'article 664 du code civil à la loi de 1965 », *AJDI* 2006, p. 526).

3. 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 (dir.), *précit.*, p. 25 et s.

4. V° H. Capitant, préface de Julliot, *op. cit.*

foncières et des portes et fenêtres de l'immeuble sera(it), de droit, syndic de la copropriété »¹. Cette désignation 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 selon le même mécanisme.

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 intéressés². 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 fonctions de chargé de travaux et de comptable du syndic semblent alors tout à fait essentielles.

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 anonyme³. L'idée d'un parallèle entre les deux institutions⁴ ne semble donc pas nouvelle.

6. 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 celle-ci, et résorber la crise du logement - *déjà* – a entraîné une généralisation de la construction en copropriété au lendemain de la première guerre mondiale⁵. Cette situation 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 1938⁶ tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements. L'inspiration du texte est alors libérale et laisse une large place à la technique contractuelle des règlements de copropriété, puisque ses dispositions sont de nature supplétive. On trouva en conséquence 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 Corse⁷.

1. Pour des exemples de règlements de copropriété de l'époque V° Julliot, *op. cit.*, p. 301 et s.

2. *Ibid.*

3. Julliot, *op. cit.*, p. 292.

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

5. Sur l'émergence de la copropriété dans l'après-guerre : J.-L. Halpérin, *précit.*, n° 174, p. 255 et s.

6. 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. Piedelièvre, « La copropriété par appartements », in J. Carbonnier (dir.), *L'immeuble urbain à usage d'habitation*, LGDJ, 1963, p. 181.

7. En ce sens, Jacquier, *De la division par étages de la propriété des maisons*, Thèse, Aix en Provence, 1935, p. 24.

Toutefois, comme l'avait proposé Julliot, la loi du 28 juin 1938 prévoit 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, qualifié « d'agent officiel du syndicat »¹, chargé de représenter le syndicat en justice « tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains des copropriétaires »² et « 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 »³.

Le syndic est alors nommé dans le règlement de copropriété, ou en l'absence d'un tel document, à la majorité des voix des copropriétaires, ou, à défaut, sur requête de l'un des copropriétaires par ordonnance du président du tribunal civil. La loi prévoyait enfin que « 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 (...) »⁴.

Malgré les progrès dans la définition de la copropriété, de son fonctionnement et de sa représentation par un syndic, les fonctions de ce dernier restaient très peu encadrées. La réglementation de l'époque restait donc sommaire, bien que l'institution du syndicat, représenté par un syndic pour lequel est précisée une « fonction socle » consistait en une avancée notable pour le droit naissant de la copropriété, ce qui favorisa le recours à cette technique de division de la propriété. L'absence de personnalité morale, ou du moins l'incertitude qui était laissée sur cette notion, comme le note le rapporteur de la loi de 1965 devant l'Assemblée Nationale⁵, laissa toutefois l'institution inachevée jusqu'en 1965.

Section III. Droit moderne de la copropriété et réformes contemporaines

7. 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

1. Art. 7, L. 1938.

2. Art. 7 alinéa 2, L. 1938.

3. Art. 10, L. 1938.

4. Art. 10, L. 1938.

5. 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. ».

droit de la copropriété, bien qu'il eût été nécessaire dès 1948¹ avec les travaux de reconstruction, ayant entraîné une extension considérable de la copropriété², et par la même occasion une diffusion de la propriété³, qui avait alors l'aspect d'une « des formes les plus modernes de l'accès à la propriété »⁴. Sans doute a-t-elle perdu les charmes de cette modernité d'alors, notamment face au perfectionnement de la technique de division en volumes, ou encore face à l'émergence du bail réel solidaire et plus généralement des techniques composant ce que l'on appelle parfois le « foncier solidaire ». Elle n'en demeure pas moins une technique efficace et éprouvée, bien que complexe, d'appropriation et de gestion des biens.

8. 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

1. V° en ce sens Cazin, *Technique et doctrine de la copropriété*, Éd. du centre d'études de la copropriété, 1948, p. 19 à 30 ; P. Malaurie et L. Aynès, *Les biens*, LGDJ, coll. Droit civil, 6^e éd., 2015, p. 243.

2. 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° 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 ; Aujourd'hui la part des copropriétés dans le parc de logements représenterait 28,1% d'après une source Filocom, en 2013, citée par l'INSEE, *Les conditions de logement en France*, éd. 2017, Insee Références.

3. En ce sens, J.-L. Halpérin, *précit.*, n° 232, p. 347 et s.

4. J. Foyer, *précit.*, *JOAN*, p. 818.

le texte, notamment celles qui concernent le recouvrement des parts contributives de chaque copropriétaire et les délais impartis pour l'exercice de certaines actions »¹.

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 des copropriétaires. L'assouplissement des règles de majorité selon la nature des mesures envisagées, 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 des lois ALUR et ELAN qui poursuivent elles aussi, 50 ans plus tard, le même abaissement. Surtout, la loi de 1965 vint régir bien plus strictement, avec un cadre obligatoire et non plus supplétif, la copropriété des immeubles bâtis. 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 : d'une mission abandonnée à la volonté des copropriétaires assemblés, le syndic se voit doté de fonctions légalement définies. Toutefois, 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 syndicats professionnels. »².

L'article 17 de cette loi disposait tout de même 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 sa mission et qui perdure encore aujourd'hui.

L'article 18 ajoute une série de pouvoirs auxquels peuvent s'agréger des pouvoirs délégués 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, la conservation de l'immeuble et la représentation du syndicat dans tous les actes civils et en justice.

L'article 19 ajoute que le syndic a 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.

1. *Ibid.*

2. R. Zimmerman, *précit.*, p. 819.

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 le droit des sociétés et l'organisation de la direction d'une société anonyme : assemblée générale des associés, direction générale et conseil d'administration.

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 à son origine la loi de 1965 à l'égard du syndic, mais c'était déjà un « renforcement »¹ assez considérable de sa position et de ses fonctions dont la détermination n'était plus abandonnée à la liberté des copropriétaires.

9. Le décret du 17 mars 1967. – Les précisions utiles sur la mission du syndic avaient été renvoyées à l'établissement d'un « règlement d'administration publique », qui fut adopté en 1967². Douze articles de ce décret étaient directement consacrés aux prérogatives du syndic de copropriété et disposaient que le syndic, personne physique ou morale, pouvait voir ses fonctions renouvelées et que les conditions de sa rémunération étaient adoptées par l'assemblée générale. Le décret prévoyait également que le syndic pouvait se faire représenter par l'un de ses préposés à l'occasion de l'exécution de sa mission, qu'il engageait et congédiait le personnel du syndicat, établissait et tenait à jour une liste des copropriétaires avec l'indication des lots qui leurs appartiennent, qu'il détenait les archives du syndicat, tenait une comptabilité séparée, préparait le budget prévisionnel et pouvait exiger certains versements.

Le décret précisait en outre qu'il devait informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale s'il faisait 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 devait être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Le décret de 1967 prévoyait enfin les modalités de désignation du syndic à défaut de nomination par l'assemblée générale, ainsi que les limites de ses pouvoirs pour les actions en justice intentées par ou contre le syndicat de copropriétaires.

Le syndic moderne est ainsi né avec ce décret, et grandit quelques années plus tard avec la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui encadrera son activité en instaurant les conditions d'accès et d'exercice à la profession de syndic. Du néant dans lequel était le syndic, il s'est alors fort rapidement trouvé sous le poids d'une multitude de règles à articuler³ qui n'ont depuis cessé de croître.

1. En ce sens, J. Vuyant, *précit.*, p. 517.

2. 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.

3. Ce décret d'application de la loi de 1965 a été réformé près de 25 fois depuis son adoption et seuls 4 articles subsistent en leur état d'origine sur les 185 articles (148 articles en 2018...)

10. L'encadrement de l'activité professionnelle de syndic. – Le législateur ayant institué un syndic professionnel¹ 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.

11. 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 alors 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 souscrire 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 les conditions dans lesquelles le syndic 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

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 ; n° 2018-11 du 8 janvier 2018 ; n° 2019-650 du 27 juin 2019 ; n° 2019-966 du 18 septembre 2019 ; n° 2019-1419 du 20 décembre 2019 ; n° 2020-834 du 2 juillet 2020 (liste non exhaustive).

1. D'après le registre des copropriétés, au 2^e trimestre 2021, en France, 267 237 syndicats de copropriétaires sont administrés par un professionnel et 33 963 par un non-professionnel (on notera que sur les 483 438 syndicats immatriculés au 2^e trimestre 2021, 182 238 syndicats seraient sans syndic – en fait, il s'agit bien davantage nous semble-t-il de syndicats qui ont « oublié » de mettre à jour le registre, ce qui a entraîné le détachement automatique de la fiche du syndicat de leur compte de télédéclarant... Il est ainsi difficile de déterminer le volume exact des syndicats désorganisés, et parmi les autres, la part de ceux administrés par des professionnels et des non-professionnels). D'après l'Insee, selon les enquêtes logement de 2013, 90,7% des syndicats seraient administrés par un professionnel, *précit.*

détermination de la rémunération, et l'indication de la partie qui en aura la charge. L'article 8 de la loi de 1970, dans sa version d'origine, posait également une condition financière à l'obtention ou au renouvellement de la carte professionnelle : pour exercer, le syndic professionnel devra dorénavant 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 assez considérablement renforcées¹.

12. Le décret du 20 juillet 1972. – Le décret du 20 juillet 1972 a institué deux cartes distinctes selon la nature des activités exercées. Celle concernant le syndic portait la mention « gestion immobilière », selon l'article 1^{er}, et, si le titulaire exerçait une activité de transaction, il devait 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 précisait également aux articles 3 et 4 les modalités de la demande ainsi que les pièces qui devaient accompagner celle-ci (justification de satisfaction des conditions d'aptitude professionnelle, l'attestation de garantie, du paiement du droit, etc.). Le décret indiquait aussi les conditions d'aptitude professionnelle, définissant la formation ou l'expérience requise (art. 11 à 16).

Le texte définissait en outre les différents modes de garanties financières prévus par la loi du 2 janvier 1970 et faisait état de l'obligation d'assurance de responsabilité civile professionnelle. Il précisait aussi les obligations comptables particulières concernant les intermédiaires garantissant.

Le décret ajoutait quelques dispositions particulières à la gestion immobilière, y compris l'activité de syndic, dont l'obligation de tenir un registre des mandats.

Le décret définissait enfin les modalités de renouvellement des cartes professionnelles, qui n'étaient alors valables qu'un an (art. 80), et le contrôle qui pouvait être effectué de leur titulaire. Ce texte a donc eu, sans aucun doute, une

1. Depuis 1970, cette loi a fait l'objet de plus de 20 réformes et pas un article 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 ; 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 ; n° 2017-86 du 27 janvier 2017 ; n° 2017-86 du 27 janvier 2018 ; n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 ; n° 2018-1125 du 12 décembre 2018 ; n° 2019-486 du 22 mai 2019 ; n° 2019-964 du 17 septembre 2019 ; n° 2019-1015 du 2 octobre 2019 ; n° 2020-71 du 29 janvier 2020 ; n° 2020-1444 du 16 septembre 2020 (liste non exhaustive).

portée particulièrement importante pour le syndic dès lors qu'il a organisé les modalités pratiques de l'exercice professionnel de ses fonctions¹.

13. Avec ces quatre textes, fondateurs, le syndic se trouvait institué par un statut légal unitaire et il dû se faire, pêle-mêle, organe d'exécution, d'administration et de représentation. A travers ses diverses missions il devint alors secrétaire, maître d'ouvrage délégué, 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.

C'est ainsi que l'évolution, et l'extension, permanente de ces missions diverses et parfois éparses, outre la responsabilité croissante qu'elle entraîne, paraît empêcher l'adoption d'une définition synthétique de la fonction de syndic et l'appréhension simple de ce qu'il est.

Aussi, malgré le luxe de précisions apportées par les réformes successives, de nombreuses difficultés survinrent et durent être appréhendées en dehors des textes.

13. L'encadrement extra-législatif. – Face au manque de clarté et d'organisation des textes subissant une réforme continue, le législateur avait 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.

13.1. La jurisprudence. – Le rôle de la jurisprudence dans l'appréhension des fonctions du syndic est incontestable². 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 générale³ ou les conséquences de l'inscription par le syndic d'un projet de résolution vague ou équivoque⁴. La jurisprudence a aussi précisé que le syndicat

1. 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 ; n° 2019-179 du 7 mars 2019 ; n° 2019-966 du 18 septembre 2019 (liste non exhaustive).

2. V° également au Québec : Y. Papineau et M. Laflamme-Leblond, « La jurisprudence dans l'évolution du droit de la copropriété au Québec », *Rev. Dr. et ville*, janv. 2016, n° 81, p. 165.

3. Cass. Civ. 3^e, 8 juill. 1980, n° 79-13.009 : *Bull. civ.* III, n° 133 (pour la réalisation de travaux) ; Cass. 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).

4. Cass. Civ. 3^e, 29 janv. 2003, n° 01-01.685 : *Bull. civ.* III, n° 22 ; Cass. 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.

de copropriétaires disposait d'une possibilité d'action directe contre le garant financier du syndic¹ ou encore les limites du rôle du syndic de copropriété lorsque son mandat est expiré : il ne peut plus poursuivre sa gestion², ni convoquer d'assemblée générale³. Il serait vain de lister le nombre de précisions apportées par la jurisprudence ici, tant elles sont nombreuses et importantes. 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 syndicats, les copropriétaires, les syndics, et leurs conseils, qu'ils soient avocats, notaires, géomètres, architectes, etc.

13.2. 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 »⁴. Forte de cette mission et face aux nombreuses difficultés dont le législateur avait alors conscience, la commission a formulé et régulièrement actualisé 26 recommandations⁵. Pourtant, malgré la réelle utilité

1. 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.

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

3. Cass. 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.

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

5. 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 ;

de la commission, le législateur a cru devoir la supprimer en 2014, comme si la loi ALUR avait résolu tous les problèmes rencontrés jusqu'alors.

La commission a ainsi disparu sans être véritablement remplacée par le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI). Il n'a en effet, malheureusement, jamais reçu la compétence de formuler des avis publics. C'est ainsi que la commission de la copropriété a laissé derrière elle un grand vide, qu'il reste à combler.

13.3. 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 abusives¹. 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'avis² et le rapport³ 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 inspiré le législateur qui adopta le 10 mars 2010 un arrêté⁴ afin d'améliorer la distinction entre les prestations courantes et les prestations particulières instaurées par l'arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 puis adopta le décret le 26 mars 2015⁵ définissant le contrat type de syndic de copropriété⁶.

14. L'influence du droit étranger. – Le « rapport BRAYE »⁷, qui a pour bonne part influencé le législateur dans les mesures adoptées par la Loi ALUR⁸, était motivé dans une large mesure par des comparaisons avec les législations

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.

1. Recomm. n° 96-01 du 17 nov. 1995 du CCA, *BOCCRF* du 24 janv. 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.

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

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

4. 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.

5. 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.

6. V° sur celui-ci, *infra* I.1.26 et § II.3.2.

7. D. Braye, *précit.*

8. 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>.

voisines. Celles-ci avaient déjà fait l'objet d'études par le Sénat¹ et l'ANIL². Il avait par exemple pu être remarqué dans l'ensemble de ces études, l'obligation des syndicats en Belgique d'ouvrir un compte bancaire séparé³, 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, 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 litige⁴.

À l'exception de l'interdiction de voter des copropriétaires débiteurs, 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 ainsi l'occasion à nouveau de voir, à travers cet ouvrage, que le droit étranger peut être source d'inspiration à de biens nombreux égards.

15.1. Les réformes contemporaines : la loi ALUR. – Alors même que la loi de 1965 était jugée satisfaisante par la doctrine qui considérait qu'elle devait vivre longtemps, « dès lors qu'elle saurait se couler dans l'air du temps »⁵, 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 à propos de la loi ALUR et de sa kyrielle de décrets. A travers ces textes, 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 réforme est particulièrement longue et le

1. 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>.

2. ANIL, sous la direction de B. Vorms, « Étude 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_etrange.pdf.

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

4. Pour une étude de droit comparé, en langue anglaise, sur la question des difficultés financières et en particulier le cas du recouvrement des charges, v. °C. Van Der Merwe (dir.), *précit.*, p. 317 et s.

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