

CONFERENCE

COLLOQUE
DE L'ASSOCIATION JUSTICE-CONSTRUCTION
A LA COUR D'APPEL DE PARIS

LE 14 FEVRIER 2013

Introduction

LES TRAVAUX DANS LA COPROPRIETE

LA NOTION D'URGENCE ET LA RESPONSABILITE DU SYNDIC

Michel V. VASSILIADES*

Monsieur le Président,
Mesdames,
Messieurs,

La notion d'urgence pour les travaux en copropriété ne peut s'appliquer que pour des travaux en parties communes et pour des travaux sur des services collectifs.

L'urgence en matière de travaux à réaliser n'est pas définie dans le Code de la Copropriété, pas plus que le type de travaux s'y rapportant.

La notion d'urgence doit relever du bon sens : il doit être assuré aux résidents des copropriétés, copropriétaires, locataires et tiers extérieurs, le clos, le couvert, la sécurité, la salubrité et le bon fonctionnement de tous les services collectifs.

En conséquence, les travaux à réaliser d'urgence, si l'on s'en tient à la définition du dictionnaire, sont ceux qu'il faut réaliser immédiatement, sans délai, qui ne peuvent être différés.

Celui qui doit les réaliser est le mandataire du Syndicat des Copropriétaires qui lui-même a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble¹, à savoir le Syndic².

Voici donc les deux acteurs principaux responsables dans le cadre des travaux urgents :

- Le Syndicat des Copropriétaires qui est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers « *par le vice de construction ou le*

¹ Art. 14 L. 1965

² Art. 18 § 2 L. 1965

- Syndic de copropriété, expert près la Cour d'Appel de Paris, expert près des Cours Administratives d'Appel de Paris et de Versailles.

défaut d'entretien des parties communes » (art. 14 de la loi du 10 juillet 1965)

- Le Syndic qui est chargé « *d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien et en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci* » (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965).

Ces textes sont clairs et leur application devrait être d'une grande simplicité.

Nous tenterons de vous démontrer le contraire, la notion d'urgence n'étant pas définie dans les textes et dans l'imaginaire de tous les citoyens le syndic étant toujours, a priori, responsable.

Nous consacrerons la première partie à l'analyse de la notion de travaux urgents et des obligations du syndic à travers l'étude des textes en vigueur et de la jurisprudence, tandis que la seconde partie sera consacrée aux actions mettant en jeu la responsabilité des Syndics dans le cadre des travaux urgents.

1^{ère} Partie

LA NOTION DE TRAVAUX URGENTS ET LES OBLIGATIONS DU SYNDIC

La notion d'urgence dans les travaux en copropriété n'étant pas définie, nous tenterons de le faire à travers la lecture des textes légaux qui se rapportent aux travaux et à travers la jurisprudence qui nous donne des exemples de travaux urgents.

Après avoir délimité la notion des travaux urgents, nous rechercherons les obligations qui incombent à celui qui doit les mettre en œuvre avec leur corollaire, à savoir, les responsabilités du syndic.

A/ - Quels sont les travaux urgents

Afin de déterminer les travaux urgents, nous procéderons à l'analyse des articles du Code de la Copropriété puis à celle de la jurisprudence.

1) *Textes du Code de la Copropriété*

Dans le cadre de l'article 44 du décret du 17 mars 1967, les travaux « *autres que ceux de maintenance* » ne sont pas compris dans le budget prévisionnel et ils doivent être votés en assemblée générale³.

Ces travaux, nous dit l'article 44, « *concernent ceux qui sont nécessaires à la conservation ou à l'entretien de l'immeuble, ceux qui concernent des éléments d'équipements communs et les travaux d'amélioration ...* »

Ces travaux sont donc exceptionnels et doivent être votés lors de l'assemblée générale annuelle. Ces travaux importants peuvent donc être votés dans le calme et la sérénité !

Vous connaissez les obligations légales nécessaires à leur vote : les pièces et documents s'y rapportant doivent être joints à la convocation, et la convocation doit respecter les délais légaux, généralement donc de 21 jours.

³ Art. 14-2 L. 10 juillet 1965

Afin de mieux comprendre ce que sont les travaux mentionnés dans cet article 44 du décret du 17 mars 1967, il faut se reporter à l'article 45 dudit décret qui tente de définir ce que sont les travaux d'entretien courant à savoir des travaux « *exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ...* ».

Alors que sont ces travaux urgents : ce sont des travaux qui n'entrent dans aucune de ces deux catégories et qui reçoivent un complément de définition dans l'article 18§2 de la loi du 10 juillet 1965 complément aussi laconique qu'un S.O.S. !

Cet article « *ordonne* » que le syndic « *en cas d'urgence* » fasse « *procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci* »

Les travaux urgents sont donc définis ainsi : ce sont des travaux exceptionnels qui sont nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble !

Des exemples concrets compléteront cette notion théorique et permettront au mandataire du syndicat des copropriétaires de mieux l'appréhender . Ces exemples sont fournis par la jurisprudence des Tribunaux , des Cours d'Appel et de la Cour de Cassation .

2) *Analyse de la jurisprudence*

L'analyse de la jurisprudence permet de préciser cette notion de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. En voici quelques exemples :

- Travaux nécessaires à la suppression du défaut d'étanchéité d'une toiture-terrasse⁴ : un bâchage, indique la Cour de Toulouse, aurait dû être installé afin de mettre hors d'eau l'appartement situé sous cette toiture-terrasse.

Nous pensons que la solution de « bâchage » proposée par la Cour pour une toiture-terrasse, était inadéquate.

- Travaux nécessaires suite à l'effondrement du plafond d'une salle de bains⁵ ;
- Travaux de réparation de canalisation fuyarde passant en cave⁶ ;

⁴ Arrêt de la Cour d'Appel de Toulouse, Chambre 1, Section 1 du 9 juillet 2012, n°337, 11/02110 - n°jurisdata 2012-016612 (ou 016112)

⁵ Arrêt Cour d'Appel de Versailles, Chambre 4 du 14 mars 2012, n°11/01891 - n° jurisdata : 2012-011629

⁶ Arrêt Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 10 janvier 2012, n° 10-26.207, 62 Jurisdata 2012-000254

- Travaux de réparation de balcons délabrés mettant en danger la sécurité des personnes⁴ ;
- Travaux de réparation des fissures de façade provoquant des infiltrations dans les appartements⁴ ;
- Travaux de dévoiement des descentes d'eaux pluviales afin de supprimer les infiltrations (38 sinistres) d'eaux pluviales en provenance des toitures dans les loggias⁷ ou dans des locaux commerciaux⁸ ;
- Travaux nécessaires pour la suppression de désordres affectant gravement le gros-œuvre, ayant entraîné des arrêtés municipaux de péril⁹ ;
- Travaux nécessaires à la remise en état de la fermeture des parkings en sous-sol, détruite par un incendie¹⁰ ;
- Travaux de remise en état des colonnes d'eaux vannes et d'eaux sanitaires¹¹.

A cette analyse de la jurisprudence récente, nous trouvons d'autres travaux urgents dans différents jugements et arrêts répertoriés dans le Code de la Copropriété¹².

Ainsi donc ont été admis comme travaux urgents ceux nécessaires à la remise en état de :

- souches de cheminées menaçant ruine,
- au remplacement d'une chaudière,
- à la réparation du collecteur d'égouts.

A travers ces exemples de travaux urgents, le syndic appréhendera aisément cette notion d'urgence lorsqu'il aura à faire face à une situation mettant en péril l'immeuble.

⁷ Arrêt de la Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 20 septembre 2011, n°10-30-794, 1084, Jurisdata 2011-019722

⁸ Cour d'Appel de Versailles, Chambre 4, 1^{er} février 2010, n° 08/06579, n° Jurisdata 2010-002373

⁹ Arrêt de la Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 6 février 2002, n°00-17 324, n° Jurisdata 2002-012814

¹⁰ Cour d'Appel de Paris, Chambre 23, Section B, 6 juillet 2006, n°05/20936, n° Jurisdata 2006-307618

¹¹ Cour d'Appel de Versailles, Chambre 4, 28 mars 2011 n° 09/09630, n° Jurisdata 2011-005948

¹² Code de la Copropriété LexisNexis - Edition 2013 p.214

Code de la Copropriété - Dalloz Ed. 2013, p.180

B/ - Obligations et responsabilités du mandataire du Syndicat des Copropriétaires : le syndic

Avant d'étudier, à travers les textes, les obligations et responsabilités du syndic, nous devons analyser celles du Syndicat des Copropriétaires dans la mesure où le syndic est son représentant légal, le seul à pouvoir l'engager vis-à-vis des tiers.

1) Les responsabilités du Syndicat des Copropriétaires

Le seul article qui les définit est l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

a/ - Définition du Syndicat des Copropriétaires et son objet

« La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile ».

Le Syndicat des Copropriétaires est donc une personne morale de droit civil pouvant engager cette collectivité de copropriétaires et par voie de conséquence à assumer des responsabilités.

Le Syndicat des copropriétaires a pour objet *« la conservation et l'administration des parties communes »*.

Son objet implique obligatoirement des responsabilités.

Le texte de l'article 14 de la loi est clair.

b/ - Les responsabilités du Syndicat des Copropriétaires découlent de son objet

Le Syndicat des Copropriétaires est *« responsable des dommages causés aux copropriétaires ou autres tiers »*

Par voie de conséquence, les copropriétaires en particulier, peuvent engager la responsabilité du syndicat dès qu'ils subissent un préjudice dû soit à une défaillance de structure soit à celle d'un service collectif.

Le texte précise parfaitement que les dommages doivent être causés par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

En un seul article le cadre de la responsabilité du Syndicat vis-à-vis des copropriétaires a été posé.

Du fait de cette responsabilité, le syndic, personne morale, peut exercer une action récursoire à l'encontre de son mandataire, le syndic.

Ce dernier est le seul sachant pouvant prendre les initiatives de proposer les travaux qui s'imposent dans le cadre de l'entretien des services collectifs et de la conservation de l'immeuble.

Mais il ne faut pas oublier que ses pouvoirs sont limités par ceux de l'assemblée générale qui seule vote ou pas ces travaux sur proposition, recommandation et conseils du syndic.

Une exception au pouvoir de l'assemblée générale qui peut refuser les travaux venant d'être mentionnés, celui des travaux urgents nécessités par la **sauvegarde** de l'immeuble.

2) Les missions du syndic qui l'engagent

L'article 18 § 2 de la loi du 10 juillet 1965 définit les missions et les pouvoirs qu'il possède dans le cadre de l'urgence. Ces pouvoirs lui permettent de prendre des initiatives sous réserve de respecter certaines contraintes juridiques que nous retrouvons dans l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

a/ - Les obligations et les pouvoirs du syndic pour la sauvegarde de l'immeuble : l'article 18 § 2 de la loi du 10 juillet 1965

Le syndic est « chargé », dit la loi, « d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien ».

Le syndic doit donc entreprendre toutes les actions permettant d'atteindre les objectifs définis par la loi à la réserve majeure près que ces actions peuvent se heurter à l'opposition de l'assemblée générale qui est la seule à pouvoir autoriser le syndic à remplir les obligations énoncées ci-dessus et plus précisément les obligations concernant les travaux de « conservation ».

Un seul cas échappe au pouvoir souverain de l'assemblée générale : le « cas de l'urgence ».

Le même article 18 §2 indique que le syndic est chargé « en cas d'urgence de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ».

Dans cette situation, de sauvegarde, le syndic peut pleinement remplir son rôle de mandataire dans la mesure où il est le seul à décider de l'urgence. La contrepartie de ce pouvoir est la possibilité de voir sa décision critiquée et sa responsabilité mise en jeu par un ou des copropriétaires et par son mandant.

b/ - L'action du syndic dans l'urgence est encadrée : article 37 du décret du 17 mars 1967

Ainsi, le syndic qui engage les travaux « nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble » doit respecter un protocole juridique à savoir, informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

L'ordre chronologique de son action est le suivant :

- il agit par la mise en sécurité du bâtiment ou du service collectif ou par la mise hors d'eau ;
- il informe les copropriétaires par tout moyen : affichage ou lettre circulaire, le législateur n'ayant pas défini le mode de l'information ;
- il convoque « immédiatement » une assemblée générale. Le législateur n'a pas donné de délai minimum. Il faut simplement comprendre, à la lecture de l'article 9 § 2 du décret du 17 mars 1967, que le délai de 21 jours n'est pas à respecter ni aucun autre délai qui pourrait être inscrit dans un règlement de copropriété ;
- dans la mesure où il convoque le plus rapidement possible, le législateur ne fait pas obligation de joindre le ou les devis à la convocation. Il peut ou peuvent être présenté(s) directement lors de l'assemblée générale ;
- l'assemblée générale se prononcera sur ces travaux et leur coût à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 ;
- il peut demander immédiatement, sans l'avis préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, « le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux » nous indique l'article 37 § 2 du décret du 17 mars 1967. Le solde ne pourra être demandé aux copropriétaires qu'après une décision de l'assemblée générale qu'il a convoqué « immédiatement » (article 37 § 1 du décret du 17 mars 1967).

Voici donc exposé le cadre législatif, complété par la jurisprudence, dans lequel le syndic agit dans une situation d'urgence

2^{ème} Partie

LA MISE EN JEU DE LA RESPONSABILITE DU SYNDIC DANS LES TRAVAUX URGENTS

Nous savons donc que les travaux à réaliser d'urgence s'imposent au Syndic lorsque l'état de l'immeuble est gravement compromis ou lorsqu'un ou des copropriétaires subissent des préjudices importants. Il a le pouvoir mais aussi le devoir d'engager ces travaux sous peine de voir sa responsabilité engagée. Mais sa responsabilité peut être également engagée pour le non respect du formalisme prescrit par les textes.

Nous étudierons en premier lieu le sens de la jurisprudence au regard des actions ou inactions du syndic, puis en second lieu nous étudierons les diverses possibilités de la mise en jeu de sa responsabilité au regard de ces actions ou inactions.

A/ - Les erreurs du Syndic sanctionnées par la jurisprudence

Les erreurs les plus courantes du Syndic sont les suivantes : le défaut d'action ou d'action tardive du Syndic, l'erreur d'appréciation de l'urgence et le non respect du formalisme imposé par les textes du Code de la Copropriété.

1) Le défaut d'action ou action tardive du Syndic

Un arrêt de la Cour d'Appel de Toulouse du 9 juillet 2012¹³ a considéré que la responsabilité du Syndic doit être retenue dans la mesure où « *il n'a fait preuve ni de l'efficacité, ni de la célérité qui s'imposaient* » pour remédier aux défauts d'étanchéité de la toiture-terrasse.

Un arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 28 mars 2011¹⁴ a sanctionné un Syndic qui n'a pas fait réaliser les travaux urgents de réparations sur une colonne d'eaux usées, ce qui a entraîné d'importants dégâts dans l'appartement d'un copropriétaire. Cet arrêt est intéressant dans la mesure où il a également condamné le Syndicat des Copropriétaires en appliquant les articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

¹³ Cour d'Appel de Toulouse, Chambre 1, Section 1, 9 juillet 2012, n°337, 11/02160, n° jurisdata 2012-016612

¹⁴ Cour d'Appel de Versailles, Chambre 4, 28 mars 2011, n° 09/09630, n° jurisdata 2011-005148

Un autre arrêt de la Cour d'Appel de Versailles¹⁵ du 1^{er} février 2010 a constaté la « carence du syndic qui a attendu un an après la connaissance des dégâts des eaux pour faire réparer la descente d'eaux pluviales ».

Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 6 juillet 2006¹⁶ a sanctionné un Syndic qui, à la suite d'un incendie dans les parkings situés au sous-sol d'un immeuble, n'a pas assuré la fermeture du parking un an après ledit incendie. La Cour a sanctionné le Syndic pour ne pas avoir fait réaliser des travaux réparatoires dans le cadre des travaux urgents.

Enfin, un arrêt intéressant de la Cour de Cassation¹⁷ du 6 février 2002 a cassé un arrêt de la Cour d'Appel d'Aix qui avait condamné un Syndic pour ne pas avoir réalisé des travaux urgents constatés par un expert judiciaire, sans retenir que l'assemblée générale, informée par l'expert, avait refusé l'exécution de ces travaux urgents. Ici, l'inaction du Syndic était justifiée.

2) Le défaut d'urgence

Un arrêt de la Cour de Cassation du 7 février 2012¹⁸ sanctionne un Syndic qui a fait réaliser des travaux relatifs à la vétusté des ascenseurs dans le cadre de l'urgence, alors même que le procès-verbal de l'assemblée générale ne faisait pas état de cette vétusté et que ces travaux n'étaient pas nécessaires à la **sauvegarde** de l'immeuble.

Un autre arrêt de la Cour de Cassation du 30 mai 2012¹⁹ a indiqué que la souscription d'un contrat de 15 ans de télésurveillance, même à Grigny II, n'entraîne pas dans la catégorie des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

3) Le défaut de convocation d'une assemblée générale : l'article 37 du décret du 17 mars 1967 exige le respect de plusieurs formalités par le Syndic

Pour mémoire, le Syndic qui engage en urgence les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble doit informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

¹⁵ Cour d'Appel de Versailles, Chambre 4, 1^{er} février 2010, n° 08/06579, n° jurisdata 2010-002373

¹⁶ Cour d'Appel de Paris, Chambre 23, Section B, 6 juillet 2006, n°05/20936, n° jurisdata 2006-307618

¹⁷ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 6 février 2002, n°00-17.324, n° jurisdata 2002-012814

¹⁸ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 7 février 2012, n°11-11.05.1.194, n° jurisdata 2012-001844

¹⁹ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 30 mai 2012, n°11-11-993

L'analyse de la jurisprudence de la Cour de Cassation permet de constater qu'elle ne se prononce majoritairement que sur l'absence de convocation immédiate d'une assemblée générale. Sur cette question, sa position est constante.

Un arrêt de la Cour de Cassation du 20 septembre 2011²⁰ a sanctionné le fait que le Syndic n'avait pas informé les copropriétaires, mais surtout qu'il n'avait pas convoqué immédiatement une assemblée générale alors même que les travaux réparatoires avaient mis fin aux infiltrations et au refoulement des eaux pluviales d'une part, et que d'autre part le coût de ces travaux avait été pris en charge par l'assurance. Précisons également que ces travaux « *avaient été ratifiés que près de deux ans après* ».

Cet arrêt est intéressant également dans la mesure où il reproche à la Cour d'Appel de Montpellier d'avoir justifié les travaux réalisés en urgence au motif qu'ils étaient nécessaires à la **conservation** de l'immeuble, au lieu de rechercher s'ils étaient nécessaires à la **sauvegarde** de l'immeuble (article 18 § 2 L. 10 juillet 1965). Rappelons ici la différence entre « **conservation** » et « **sauvegarde** » : la **conservation** nous dit le dictionnaire est l'action de maintenir intact, dans le même état . La **sauvegarde** est l'acte de protéger, de préserver de la perte , de la destruction.

Un arrêt de la Cour de Cassation²¹ du 17 janvier 2007 a cassé un jugement du Tribunal d'Instance de Neuilly sur Seine du 13 avril 2005 qui n'avait pas sanctionné le défaut de convocation immédiate de l'assemblée générale pour des travaux réalisés en urgence. Dans cette affaire, le Tribunal avait considéré que la ratification des travaux réalisés en urgence était implicite par l'approbation des comptes.

Un arrêt de la Cour de Cassation²² du 1^{er} février 2005 a cassé un arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 15 septembre 2003 qui avait considéré qu'une assemblée générale pouvait ratifier des travaux réalisés en urgence et inscrits dans l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle, ceci dans son pouvoir souverain. Le syndic n'avait pas convoqué une assemblée immédiatement.

Un arrêt de la Cour de Cassation²³ du 12 février 2003 a cassé un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 5 avril 2001 qui avait considéré que l'autorisation d'une assemblée générale n'était pas nécessaire dans la mesure où les travaux réalisés par le Syndic relevaient de la catégorie des travaux urgents (il s'agissait d'une importante fuite d'eau).

²⁰ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 20 septembre 2011, n°10-30.794, 1084, n° jurisdata 2011-019722

²¹ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 17 janvier 2007 n° du pourvoi : 05-17119

²² Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 1^{er} février 2005, n° 09-19787, n° jurisdata 2005-026823

²³ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 12 février 2003, n° 01-12.872, n° jurisdata 2003-017777

Un arrêt de la Cour de Cassation²⁴ du 20 janvier 1999 a sanctionné un jugement du Tribunal d'Instance de Sannois du 30 mai 1996 qui avait considéré comme suffisant le fait que le syndic fasse exécuter des travaux urgents et qu'il en informe les copropriétaires.

La Cour de Cassation a sanctionné l'absence de convocation d'une assemblée générale immédiate.

B/ - Les motifs permettant la mise en cause du Syndic dans le cadre des travaux urgents

La responsabilité du Syndic peut être recherchée dans le cadre des travaux urgents par les copropriétaires, des tiers extérieurs et bien sûr par le syndicat lui-même.

Mais le plus souvent il faut que les copropriétaires mettent en jeu dans le même temps la responsabilité du Syndicat des Copropriétaires. Ce dernier pourra, dans ce cas, mettre en cause à son tour le Syndic. Cependant, il existe quelques situations particulières qui exonèrent le Syndic de toute responsabilité.

1) Le sens de la jurisprudence

a) - Le défaut de convocation immédiate d'une assemblée générale

L'analyse de la jurisprudence de la Cour de Cassation, ainsi que nous le disions précédemment, sanctionne systématiquement le défaut d'une convocation d'assemblée générale immédiate dans le cadre des travaux urgents et refuse la validation a posteriori de la réalisation des travaux urgents par une assemblée générale.

Mais aucun arrêt n'indique comment « couvrir » cette faute. A ce jour, seuls des jugements de Tribunaux et des arrêts de Cours d'Appel ont tenté de combler ce vide juridique :

- un jugement du Tribunal de Sannois du 30 mai 1996 a considéré que le Syndic qui a fait réaliser et régler, à juste titre, des travaux urgents et a informé tous les copropriétaires, peut valablement poursuivre les copropriétaires défaillants dans le règlement de leur quote-part sur ces travaux urgents. Ce

²⁴ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 20 janvier 1999, n°97-16.735, n° jurisdata 1999-000209

jugement a été évidemment censuré par la Cour de Cassation le 20 janvier 1999 (déjà mentionné)²⁵.

- Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris, 23^{ème} Chambre, Section B du 5 avril 2001 (déjà mentionné) a effectué une tentative originale. En effet, considérant que les travaux visant à la suppression d'une fuite importante entraient dans la catégorie des travaux urgents « *l'autorisation de l'assemblée n'est pas nécessaire* » et bien plus « *le devis préalable n'est pas une condition de validité de l'engagement des travaux* ». Cet arrêt a été cassé par la Cour de Cassation le 12 février 2003²⁶. La conséquence de cet arrêt de Cassation a été immédiate : le copropriétaire défaillant a été dispensé de participer aux coûts de ces travaux urgents.
- Un arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 15 septembre 2003 a considéré que la demande d'annulation d'un point à l'ordre du jour d'une assemblée générale portant sur la ratification des dépenses relatives aux travaux urgents décidés par le Syndic devait être rejetée, ceci dans son « *total pouvoir souverain d'appréciation* ».

La Cour de Cassation, dans son arrêt du 1^{er} février 2005, a cassé²⁷ cet arrêt.

Il faut donc s'interroger sur les raisons pour lesquelles le syndic ne convoque pas une assemblée générale immédiatement. Elles sont au nombre de deux :

- soit le Syndic est ignorant des obligations légales ou négligent,
- soit le Syndic, sous la pression du Conseil Syndical, ne convoque pas cette assemblée générale.

Le premier cas de figure se passe de commentaires, mais le second cas mérite une explication.

Les travaux urgents sont par essence nécessaires. En conséquence, les copropriétaires, mais surtout les Conseils Syndicaux, ne voient pas la nécessité de convoquer une assemblée générale puisqu'il n'existe pas d'autre choix que de réaliser ces travaux. La convocation d'une assemblée générale représente un coût qui est loin d'être insignifiant pour de grands ensembles immobiliers, parfois de plusieurs centaines de lots. Cette assemblée générale peut représenter jusqu'à 10% du coût des travaux urgents.

²⁵ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ. 20 janvier 1999, n°97-16.735, n° jurisdata 1999-000209

²⁶ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 12 février 2003, n° 01.12.872, n° jurisdata 2003-017777

²⁷ Cour de Cassation, 3^{ème} Ch. Civ., 1^{er} février 2005, n° 03-19787, n° jurisdata 2005-026823

C'est ainsi que le Conseil Syndical peut exonérer le Syndic de cette obligation qui risquerait en passant outre d'entraîner une réaction négative des copropriétaires lors du renouvellement de son mandat. Mais ce faisant le syndic commet une erreur !

b) - Les erreurs d'appréciation du Syndic sur l'urgence

Ne sont pas des travaux urgents des travaux d'entretien importants votés en assemblée générale qui font l'objet de travaux supplémentaires, nécessaires et obligatoires. Ainsi, l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 février 2012²⁸, a sanctionné un Syndic qui, exécutant des travaux importants sur des ascenseurs vétustes votés en assemblée générale, a largement dépassé le budget voté en s'appuyant sur l'urgence alors même que ladite assemblée générale n'avait pas fait état d'une quelconque urgence.

En revanche ne commet pas une erreur d'appréciation le Syndic qui ne réalise pas des travaux urgents lorsqu'il s'agit de malfaçons rendant l'immeuble impropre à sa destination, ceci dans le cadre de la garantie décennale. En effet, le Syndic diligente, par voie de référé, une expertise judiciaire alors même que l'eau s'écoule dans le séjour ou une chambre du copropriétaire sous toiture-terrasse. Dans ce type de procédure, le copropriétaire lésé ne pourra pas « s'attaquer » au Syndic mais pourra faire valoir un préjudice certain dans le cadre de cette procédure à moins qu'il ne soit reproché au syndic de ne pas avoir tenté de trouver une réparation amiable du préjudice par la mise en jeu préalable de l'assurance dommage-ouvrage.

2)- La mise en cause du Syndic

Ceux qui veulent rechercher la responsabilité du Syndic dans le cadre de l'urgence doivent obligatoirement mettre en cause auparavant ou dans le même temps la responsabilité du Syndicat des Copropriétaires. Ce dernier pourra à son tour rechercher la responsabilité de son mandataire sur le fondement de l'article 1992 du Code Civil²⁹.

²⁸ Cour de Cassation, 3^{ème} Chambre Civ. 7 février 2012, n°11-11051194, n° jurisdata 2012-001844

²⁹ Art. 1992 du Code Civil « *Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion* »

L'arrêt de la Cour de Cassation du 2 octobre 2012³⁰ a résumé parfaitement la procédure à engager pour la mise en cause de la responsabilité du Syndic :

« *Le Syndicat des copropriétaires est, même sans faute de sa part, responsable à l'égard des copropriétaires des fautes commises par le syndic de copropriété, son mandataire, dans l'exercice de ses fonctions* », la Cour de Cassation faisant référence aux articles 1382³¹ et 1998³² du Code Civil.

a/ - Les copropriétaires

Lorsque les copropriétaires mettent en cause le Syndic pour son inaction face à des travaux urgents à réaliser, cette démarche est compréhensible et justifiée. Cependant, deux exceptions existent : celle découlant d'une procédure en décennale et celle découlant d'un refus de l'assemblée générale de voter l'exécution des travaux urgents à dire d'expert judiciaire³³ par exemple .

Mais ils utilisent parfois les « erreurs » du Syndic dans la procédure des travaux à réaliser en urgence afin de ne pas régler leur quote-part financière sur ces travaux ainsi que nous l'avons démontré précédemment, ce qui est à nos yeux une faille juridique de notre Code.

b/ - Les tiers étrangers à la copropriété

La responsabilité du Syndic peut être recherchée à titre personnel par des tiers extérieurs, en particulier des prestataires. Ainsi en a décidé la Cour de Cassation dans son arrêt du 23 septembre 2009³⁴. En voici les termes : si le Syndic « *ne déclare pas, lors de la passation d'un marché de travaux, agir en qualité de mandataire du Syndicat des Copropriétaires, le Syndic de copropriété s'engage personnellement à l'égard de l'entrepreneur et peut se voir actionner en paiement* ».

³⁰ Cour de Cassation, 3^{ème} Chambre Civ., 2 octobre 2012, n°11-24200, 1123, n° jurisdata 2012-022389

³¹ Art. 1382 du Code Civil : « *Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* »

³² Art. 1998 du Code Civil : « *Le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire conformément au pouvoir qui lui a été donné. Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement* »

³³ Cour de Cassation, 3^{ème} Chambre Civ, 6 février 2002, n° 00-17324, n° jurisdata 2002-01-2814

³⁴ Cour de Cassation, 3^{ème} Chambre Civ, 23 septembre 2009, n° 08-18.282, n° jurisdata 2009-049611

CONCLUSION

Il est nécessaire de s'interroger sur la situation actuelle du droit de la copropriété en matière de travaux urgents.

Nous avons démontré que la Cour de Cassation n'acceptait pas la validation a posteriori de la réalisation de travaux urgents, ce qui a pour conséquence l'impossibilité de poursuivre un copropriétaire qui refuserait de régler sa quote-part sur ces travaux urgents.

La solution pour sortir de cette impasse est actuellement inconnue. Il est déraisonnable de penser que le Syndic qui n'aurait pas respecté le formalisme des textes, à savoir la convocation d'une assemblée générale, doive régler sur ses deniers ces travaux ou sur ceux de son assureur : le législateur a osé le prévoir dans son article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 à propos des copropriétés « en pré-difficultés » ! Considérons que le syndic puisse être sanctionné, par exemple, par le non renouvellement de son mandat, mais cela ne résoudra pas pour autant le règlement des travaux urgents ...

La question qui se pose est la suivante :

Pourquoi convoquer dans les plus brefs délais une assemblée générale pour valider des travaux urgents qui par essence s'imposent et permettent rarement un appel d'offre ?

L'assemblée générale convoquée n'a d'autre choix que de les approuver. Cela est donc inutile. De plus, la plupart des Syndics (mis à part ceux qui ne respectent pas les textes) qui ne convoquent pas l'assemblée générale afin de valider des travaux urgents, ne le font pas dans la mesure où le Conseil Syndical ou les copropriétaires trouvent inutile d'effectuer une telle dépense qui pour de grandes copropriétés peut représenter 10% du montant des travaux urgents à réaliser.

Il faut donc envisager d'amender le « régime parlementaire de la copropriété » et vous faisons trois propositions :

- Première proposition

Une voie médiane pourrait être envisagée à savoir : le Conseil Syndical, informé, confirmerait l'urgence et en cas de divergence avec le Syndic, et seulement dans ce cas, ce dernier convoquerait immédiatement une assemblée générale afin de faire entériner ces travaux. Dans le premier cas ces travaux seraient soumis évidemment à

vote lors de l'assemblée générale ayant à approuver les comptes. Cette proposition doit cependant être nuancée par l'importance du coût de ces travaux. Il faudrait donc prévoir en même temps des seuils en dessous desquels cette proposition pourrait s'appliquer.

- Deuxième proposition

Pourquoi ne pas donner une délégation au Conseil Syndical³⁵ d'autoriser le Syndic à réaliser des travaux urgents à concurrence d'un certain montant suivant l'importance de la copropriété et ceci, sans convocation de l'assemblée générale, étant précisé que le Syndic, seul responsable de sa gestion, dans le cas de l'opposition du Conseil Syndical sur l'urgence des travaux, pourrait passer outre et convoquer une assemblée générale immédiatement.

- Troisième proposition

Pour les copropriétés de 20 lots principaux maximum, l'accord unanime des copropriétaires pourrait être recueilli par écrit dans un délai de 10 jours. Passé ce délai, la règle générale s'appliquerait.

En conclusion finale, force est de constater que le législateur, portant fort prolixé dans le Code de la Copropriété dont au moins 20% de son contenu serait à supprimer, n'a toujours pas « trouvé » la solution pour le règlement des travaux urgents qui n'auraient pas été approuvés par une assemblée générale convoquée immédiatement.

³⁵ Article 25 de la loi de 1965 et article 21 du décret de 1967 ; art. 26 du décret de 1967