Image not found or type unknown

Détournements et autocratie en copropriété

Commentaire d'arrêt publié le **12/09/2023**, vu **5166 fois**, Auteur : Habitat et autogestion

Un arrêt important du 13 juillet 2023 rendu par la Cour de cassation paraît édifiant. Il prouve que si la gestion en copropriété est non collégiale, les citoyens encourent des risques graves.

Détournements

Dans un arrêt n° 22-14.535 du 13 juillet 2023 qui sera publié, la 3e chambre civile de la Cour de cassation évoque la situation d'un immeuble où un salarié du syndic a détourné 231 627 €.

Le syndic a ensuite été placé en liquidation judiciaire.

Les professionnels de l'immobilier sont tenus de souscrire une garantie financière concernant les sommes qui leur sont remises dans le cadre de leur activité (art. 3, 2°, loi 70-9 du 2 janvier 1970).

Le syndicat des copropriétaires a réclamé en référé à la société de garantie financière une provision correspondant au montant des sommes détournées.

Le référé est une procédure d'urgence où le juge peut accorder des provisions lorsqu'il n'existe pas de contestation sérieuse (art. 835 du Code de Procédure Civile).

Mauvaise foi et garantie financière

La société de garantie financière a tenté de résister à la demande du syndicat des copropriétaires. Elle a prétendu qu'il existait une contestation sérieuse, notamment à cause de la liquidation judiciaire du syndic.

Ni la Cour d'appel de Chambéry, ni la Cour de cassation n'ont été abusées par ces arguties de la société de garantie financière.

C'est justement parce que les syndics indélicats peuvent faire faillite qu'une société de garantie financière doit pouvoir être condamnée rapidement à rembourser les sommes détournées.

La société de garantie financière a donc fait preuve d'une extrême mauvaise foi en résistant au remboursement d'une créance dont le montant n'était pas contestable.

Elle a été condamnée à rembourser à titre de provision les montants détournés.

Le fait qu'elle ait résisté jusqu'à la Cour de cassation est, néanmoins, extrêmement inquiétant. Les citoyens doivent donc s'interroger sur l'attitude de tout un milieu professionnel qui gravite autour de la copropriété.

Propagande

Dans de nombreux projets d'aménagement urbain, il est projeté de créer des immeubles en copropriété. Hélas, les élus ne se rendent généralement pas compte des dangers encourus par la population.

Toute une propagande est même développée par des aménageurs. Selon eux, la copropriété combinerait les atouts de la propriété individuelle et de l'habitat collectif.

Malheureusement, la réalité n'est pas celle-là. Trop souvent, les ménages qui achètent en copropriété auraient préféré acquérir un pavillon et se désintéressent de la gestion collective. C'est là un phénomène ancien, apparu dès la naissance de la copropriété en France après la loi du 28 juin 1938 (voir Albert MEISTER *Coopération d'habitation et sociologie du voisinage. Etude de quelques expériences pilotes en France*, Editions de Minuit, Paris 1957, 178 p.).

En copropriété, on peut même craindre le cumul des inconvénients des modèles pavillonnaire et collectif. Comme les détenteurs de pavillons qui pensent à leur jardin et leur maison, les copropriétaires ne se soucient parfois que de l'intérieur de leur appartement. Il faut y ajouter les difficultés de voisinage et les divergences d'intérêts impliquées par la coexistence d'une pluralité de personnes dans le même immeuble.

Pour ne rien arranger, les pratiques problématiques sont très fréquentes de la part des professionnels, comme le révèle la jurisprudence de la Cour de cassation.

Abus récurrents

Un syndic avait ainsi mis en place une société écran pour percevoir des émoluments cachés sans aucun fondement, sous la forme de facturations de prestations fictives.

Le syndicat des copropriétaires payait des prestataires pour des montants plus élevés que le coût réel des prestations. Les entreprises prestataires versaient ensuite des pots-de-vin au syndic en lui réglant des factures ne correspondant à aucun service.

Ces manœuvres constituaient un abus de confiance au détriment des copropriétaires (Cass. crim., 15 déc. 2004, n° 03-86.646).

Souvent, les détournements sont plus directs encore, le syndic ou l'un de ses salariés se contentant de prélever les fonds contenus dans le compte du syndicat des copropriétaires.

On peut ainsi évoquer les 127 066 € détournés par le gérant d'un cabinet de syndic professionnel (voir Cass. 1ère civ., 23 nov. 2022, n° 21-10.206), les au moins 25 000 € détournés par le salarié d'un cabinet syndic professionnel (voir Cass. 1ère civ., 10 nov. 2021, n° 20-14.367) ; les168 636 € détournés par un syndic dit ''bénévole'' et son épouse (Cass. crim., 22 févr. 2017, n° 15-87.443) et les 86 065 € détournés sur divers syndicats de copropriétaires dauphinois par un syndic professionnel indélicat et dont la garantie financière avait pris fin (voir Cass. 1ère civ., 24 avr. 2013, n° 12-15.246).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

67 %

À ceux qui prétendraient que ces malheureuses affaires constitueraient des cas particuliers, il convient de rappeler la teneur d'une enquête des services de la répression des fraudes.

Dès qu'un syndic est rétribué, qu'il soit professionnel ou non, il doit conclure avec le syndicat des copropriétaires un contrat conforme à des clauses types établies par décret (Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015).

Or, selon la direction de la répression des fraudes, dans 67 % des contrats de syndics, on pouvait relever des ''anomalies'' en 2017 (Entretien établi par Agnès LEBATTEUX : « L'enquête de la DGCCRF de 2018 relative aux pratiques anti-concurrentielles des syndics : entretien avec Olivier Safar, syndic », *Loyers et Copropriété*, sept. 2021, pp. 9 à 11).

Deux tiers des syndics de copropriété ont donc un rapport compliqué à la loi.

Les conséquences des abus en copropriété sur Grigny 2 ou sur Marseille sont dramatiques au plan sécuritaire (Ixchel DELAPORTE, « Grigny 2, ma copropriété dégradée va craquer », *L'Humanité*, 23 mars 2017, Emmanuelle ANIZON, « Les tours infernales de Marseille », *L'Obs*, 31 oct. 7 nov. 2018, pp. 44 à 49).

Rétro-commissions

La copropriété ordinaire représente donc un danger pour la République.

Ce n'est pas là une question d'errements individuels isolés. Le système de la copropriété à la française est problématique.

Le syndic, censé surveiller la bonne exécution de leurs contrats par les prestataires de l'immeuble, est très facilement tenté de fermer les yeux sur les erreurs commises, parfois en échange de cadeaux discrets difficiles à repérer.

Le sénateur NAVARRO, dans une question écrite du 30 juin 2011, avait eu raison de s'en inquiéter (Question n° 19169).

Tout ceci résulte d'un trop grand pouvoir personnel conféré au syndic, alors même que la copropriété a toujours une dimension collective.

Intérêts partagés

En effet, la copropriété est un régime légal, c'est-à-dire un ensemble de règles qui s'appliquent lorsque certaines conditions sont remplies.

On rappelle que l'immeuble en copropriété est toujours divisé en lots détenus par des personnes différentes.

« *Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.* » (art. 1 I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

Lorsque tous les lots sont réunis dans les mêmes mains, il n'y a plus de copropriété (Cass. 3e civ., 28 janv. 2009, n° 06-19.650

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

).

La copropriété implique donc toujours la notion d’intérêts partagés par des propriétaires différents. Or, dès 1965, la loi a introduit un paradoxe dans le régime applicable.

Jeux de la tentation

Dans tout immeuble en copropriété, il existe automatiquement un syndicat des copropriétaires chargé de l’entretien et de l’amélioration de l’immeuble ainsi que de l’administration des parties communes (art. 14, al. 4, loi du 10 juill. 1965).

Ce syndicat, qui représente la collectivité des copropriétaires, a la personnalité civile (à l’image des sociétés commerciales, des établissements publics ou des associations).

Le représentant légal du syndicat est le syndic. Et de manière imprudente, la loi dispose, à propos de ce syndic, que : « *Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.* » (art. 18 IV, loi du 10 juill. 1965).

Le syndic dispose donc seul de la signature sur le compte où sont déposés les fonds d’un syndicat des copropriétaires. C’est de l’autocratie (étymologiquement le pouvoir concret exercé par un seul, du grec ancien ??????????? [*autokrateia*]).

Une telle dérive semble extrêmement dangereuse, mais aussi contraire à l’esprit initial ayant guidé la naissance du système de la copropriété. Cette dernière visait à organiser la coexistence des intérêts de copropriétaires différents. La domination solitaire du représentant légal s’oppose à cette dynamique collective.

Alternative

La solution semble évidente et la loi offre depuis 1965 une alternative à la gestion autoritaire et solitaire en copropriété.

Les deux premiers alinéas de l’article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 (anciennement intégrés dans le corps de l’article 17) disposent :

« *Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.*

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat. »

Dans ce cadre, un syndic qui détournerait des fonds pourrait être immédiatement révoqué, à

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

condition que les conseillers syndicaux surveillent les mouvements financiers sur le compte de l'immeuble, bien entendu.

Et qui sont ces conseillers syndicaux ?

Collégialité

Selon l'article 21 alinéa 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés […], les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. ».

Les conseillers syndicaux sont des copropriétaires ou leurs proches. Ils ne peuvent pas être rétribués (article 27 alinéa 1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

Si cette forme coopérative avait été pratiquée dans l'ensemble des immeubles ayant connu des détournements de fonds, aucune malversation n'aurait pu avoir lieu, sauf à corrompre la totalité des conseillers syndicaux, ou à moins qu'ils ne soient totalement passifs.

Le devoir des pouvoirs publics, notamment locaux, est donc d'entraîner les conseillers syndicaux à contrôler régulièrement les comptes de l'immeuble. Ainsi, on évitera les drames relevés dans la jurisprudence.

La collégialité dans la prise des décisions semble, dès lors, essentielle et doit être encouragée.

Malheureusement, cette évolution est combattue par des acteurs influents réunis au sein du MIPIM (qui se tiendra en mars 2024).

Lutter contre la pensée unique distillée par ces réseaux d'influence implique de souligner les risques qui menacent les citoyens. Il était donc bel et bien nécessaire d'évoquer les arrêts fustigeant les détournements de fonds en copropriété.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés