

L'Association des Copropriétaires peut-elle, en son nom propre, agir contre l'entrepreneur et l'architecte en cas de vices dans l'immeuble ?

De Pierre ROUSSEAU, avocat, Président S.N.P. Charleroi

A. Importance de la question :

Tout Tribunal saisi d'une demande en justice doit vérifier si le demandeur a qualité et intérêt pour la former (article 17 du Code Judiciaire).

Si, en cas de vices vantés à un immeuble de copropriété, la condition d'intérêt pose rarement difficulté, celle de la qualité peut, par contre, entraîner de nombreux développements.

Certes, si tous les copropriétaires de l'immeuble affecté de malfaçons assignent en leur nom propre, les parties défenderesses (entrepreneur et/ou architecte) seront malvenues à contester leur qualité.

Si, toutefois, dans un souci de simplification et afin de comprimer les frais, ceux-ci entendent agir via l'Association des Copropriétaires, les parties défenderesses ne risquent-elles pas de soulever une question de procédure liée à la qualité du demandeur ?

Il n'est pas contestable que, dans les grandes propriétés, mener une procédure avec, comme partie demanderesse, chaque copropriétaire distinct, complique les débats.

Il se pose en effet de multiples questions :

- Quel avocat choisir ?
Laisser à chaque partie le choix de son conseil ou se mettre d'accord pour un conseil agissant pour l'ensemble des copropriétaires afin de comprimer les coûts ?
- Y aura-t-il approche semblable des diverses parties demanderesses ?
- Si, en cours de litige, une négociation peut intervenir, la présence de multiples demandeurs ne risque-t-elle pas de compliquer celle-ci ?
- Comment l'expert judiciaire dont la désignation est sollicitée conjointement par les demandeurs sera-t-il provisionné ?
A part égale par les copropriétaires ou au prorata de l'importance supposée de leur dommage ?

Certes, l'intentement de l'action par l'Association des Copropriétaires peut aussi soulever diverses difficultés.

Ainsi, ne risque-t-il pas d'y avoir tiraillement entre les copropriétaires qui ne sont plus maîtres du litige si celui-ci ne leur apparaît pas être mené comme ils l'entendent ?

Certains, couverts pour ce type de litige par une assurance en justice qu'ils ont souscrite, ne soutiendront-ils pas qu'ils n'ont pas à supporter à titre de charges de copropriété des frais qui leur auraient été remboursés par leur assurance s'ils avaient mené seuls leur action ?

Reconnaissons toutefois que, dans une copropriété dans laquelle existe une entente « suffisante », les avantages liés à une procédure menée par une seule partie, soit l'Association des Copropriétaires, sont plus grands.

Pensons notamment à la nécessité fréquente d'agir en Référé, vu l'urgence, si un vice justifie la désignation immédiate d'un expert. La réunion de tous les copropriétaires, la réception de leur avis, le choix d'un avocat prend énormément de temps et, dans l'attente, le préjudice peut s'aggraver.

Or, l'Association des Copropriétaires, par l'entremise de son Syndic, peut, quant à elle, agir vite d'autant plus que l'argument tendant à contester l'intentement de l'action en l'absence de production de décisions de l'Assemblée Générale est souvent écarté.

Le Tribunal de CHARLEROI a ainsi décidé :

« L'article 577-5 § 1^{er}, subordonne l'attribution de la personnalité juridique à l'Assemblée des Copropriétaires, à la double condition de la naissance de l'indivision et de la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques... La demanderesse produit aux débats la preuve de ladite transcription... La loi ne met pas d'autres conditions et il n'est donc pas requis que la demanderesse démontre qu'une Assemblée Générale des Copropriétaires aurait pris la décision d'intenter la présente action »

(Civil Charleroi, 4^{ème} chambre, 5/2/2003, J.L.M.B, 2004 - 36 page 1573)

Rien n'empêcherait qu'en cours de procédure, si un copropriétaire entend faire valoir un intérêt propre et distinct de celui de l'Association des Copropriétaires, il dépose une requête en intervention volontaire.

B. Discussion quant à la qualité à agir :

1. Thèse tenue par les partisans de l'irrecevabilité à agir au nom de l'Association des Copropriétaires.

Ceux-ci, à propos de l'action en responsabilité décennale de l'architecte ou de l'entrepreneur, relèvent que l'Association n'étant pas propriétaire des parties communes, elle n'a pas qualité pour agir en ce qui concerne les désordres affectant le patrimoine commun des copropriétaires.

2. Thèse tenue par les partisans de la recevabilité à agir au nom de l'Association des Copropriétaires.

Relevons la motivation de la décision rendue par le Tribunal de Première Instance de CHARLEROI (J.L.M.B. 2004 - 36 - page 1573)

*« Les parties défenderesses contestent la recevabilité de la demande au motif que l'Association des Copropriétaires n'aurait pas la qualité pour agir contre les édificateurs en raison d'inachèvements ou de malfaçons affectant l'ouvrage... Elles soutiennent aussi que l'Association des Copropriétaires créée par la Loi du 30/6/1994 a une personnalité juridique spéciale limitée à l'administration de l'immeuble... La demanderesse fait valoir à bon droit que tant la doctrine que la jurisprudence la plus récente, considèrent que : « la conjugaison des articles 577-5 § 3 et 577-9 § 1^{er} du Code Civil permet de fonder le pouvoir de l'Association des Copropriétaires d'ester en Justice dans le litige relatif à l'immeuble. Enfin, après avoir énoncé que l'Association des Copropriétaires peut ester en justice, l'article 577-9, §1^{er}, précise que « tout copropriétaire peut **néanmoins** exercer seul les actions relatives à son lot... » Tant cette précision que l'usage du terme souligné n'auraient aucun sens si l'Association des Copropriétaires ne pouvait ester en justice dans le litige relatif à l'immeuble. Il s'en suit que l'Association des Copropriétaires peut notamment exercer l'action en garantie décennale contre l'architecte ou l'entrepreneur ».*

Cette thèse, certes, donne une grande importance au terme « néanmoins » mais elle nous apparaît cohérente dans la mesure où le lien existant entre l'objet de l'Association des

Copropriétaires, soit la conservation et l'administration de l'immeuble et l'action judiciaire introduite, est réel.

Lors d'un article précédent (LE CRI de décembre 2004), nous avons relevé, sur base d'un jugement du Tribunal de Première Instance de NAMUR, le problème lié au recouvrement par l'Association des Copropriétaires via le Syndic des frais de service d'un appartement dans les résidences de service en relevant le fait qu'une telle action ne rentrait pas dans l'objet de l'Association des Copropriétaires qui porte sur la conservation et l'administration de l'immeuble.

Cet article avait entraîné une vive réaction de nombreux Syndics ainsi qu'une correspondance importante échangée avec notre journal.

En ce qui concerne l'action en garantie décennale, il nous apparaît que les données de base sont distinctes, dans la mesure où il n'est pas contestable qu'une demande trouvant sa source dans les vices de l'immeuble a un lien direct avec la conservation et l'administration de celui-ci.

C. Conclusion :

La thèse de la recevabilité de la demande est le résultat d'une évolution positive donnant au Syndic, personnage clé de l'Association des Copropriétaires, la possibilité d'agir dans l'urgence si nécessaire sans qu'il ne puisse lui être opposé par les parties défenderesses de quelconques moyens de procédure, à charge pour lui de devoir bien naturellement rendre compte de sa gestion et des actes posés devant l'Assemblée Générale.

Toutefois, on voit mal celle-ci pouvoir mettre en cause la responsabilité d'un Syndic diligent prenant l'initiative d'une procédure menée, ne fut-ce qu'à titre conservatoire au vu du délai de dix ans prévu pour la mise en cause de la responsabilité de l'édificateur et de l'architecte.

Une abstention à agir pourrait davantage être considérée comme une faute.