

UN SYNDIC AVOCAT, EST-CE POSSIBLE ET UTILE ?

Par Pierre ROUSSEaux, avocat, Président SNP Charleroi

1. LA MISSION DU SYNDIC

La complexité de sa tâche et les possibles mises en cause de sa responsabilité ne sont plus à démontrer. Ainsi, il n'est pas rare de voir un copropriétaire préjudicié, par exemple suite à un dégât d'eau en provenance d'une partie indivise, assigner tant l'Association des Copropriétaires, propriétaire des parties indivises, que le syndic, en voulant démontrer, à charge de ce dernier, une responsabilité liée à son inertie à agir, ce qui serait à la base de l'aggravation du dommage.

Un syndic qui ne conclut pas une assurance professionnelle prend des risques inconsidérés, tant les devoirs liés à sa charge sont nombreux.

L'article 577-8 § 4 du Code Civil reprend la mission du syndic chargé de :

1. Convoquer l'Assemblée Générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
2. Consigner les décisions de l'Assemblée Générale dans le registre visé à l'article 577-10 § 3.
3. Exécuter ou faire exécuter ces décisions.
4. Accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.
5. Administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires.
6. Représenter l'Association des Copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
7. Fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1 dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.
8. Communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale, la date des Assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ces demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée.

L'article 577-8 § 5 rappelle que le syndic est seul responsable de sa gestion.

Impossible dès lors pour le syndic d'éluider des responsabilités liées à sa mission en invoquant que sa fonction a été partiellement déléguée.

2. LA PERSONNE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE CHOISIE

Le syndic peut être soit une personne physique, copropriétaire ou non, soit une personne morale.

Si celui-ci, agent immobilier, exerce son activité à titre professionnel, il y a obligation d'inscription à la liste des titulaires ou des stagiaires auprès de l'Institut Professionnel des agents immobiliers, et ce sur base de l'Arrêté Royal du 6 septembre 1993 qui protège le port du titre et l'exercice de la profession d'agent immobilier.

En conséquence, la personne qui, de manière professionnelle, prêterait en qualité de syndic sans être inscrite à l'I.P.I. ou à un autre ordre dont il dépend s'il n'est pas agent immobilier, commettrait un délit sanctionné pénalement et, de surcroît, serait susceptible d'être partie défenderesse dans une action en cessation de son activité irrégulière sur base des articles 93 et 94 de la loi du 14 juillet 1991.

3. LA POSSIBILITÉ POUR UN AVOCAT D'ÊTRE DÉSIGNÉ SYNDIC

Finis le temps où l'avocat se cantonnait dans son rôle de plaideur.

Il conseille, construit des solutions juridiques et peut aussi être titulaire de mandats de justice, tels que curateur de faillite, curateur à succession vacante, administrateur provisoire, médiateur de dettes.

Peut-on envisager que l'avocat « s'attaque » aussi à la fonction de syndic suite à un mandat qui lui est conféré par l'Assemblée Générale ?

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 24 mars 2005 (JLMB, 29.04.2005, p. 725), a eu à connaître du problème lié à une demande d'annulation introduite par l'I.P.I. portant sur le Règlement de l'Ordre des Barreaux Francophones et Germanophone du 19 avril 2004 relatif à l'avocat syndic d'une Association de Copropriétaires, publié au Moniteur Belge du 12 mai 2004.

La Cour a rejeté la demande d'annulation en relevant notamment dans la seconde branche ce qui suit :

« Que l'article 496 du Code Judiciaire lui (à l'Ordre) donne le pouvoir d'arrêter les règlements appropriés en ce qui concerne les conséquences visées à l'article précédent (l'article 495 qui a pour mission de veiller à l'honneur, aux droits et aux intérêts communs des avocats).

Attendu qu'en autorisant les avocats à exercer la fonction de syndic de biens immobiliers en copropriété, l'Ordre des Barreaux Francophones et Germanophone, à qui il revenait d'apprécier si et dans quelle mesure cette activité était compatible avec la profession d'avocat, n'a fait qu'exercer sa mission de veiller aux intérêts professionnels des membres de ces Barreaux ».

4. L'OPPORTUNITÉ DE VOIR UN AVOCAT DÉSIGNÉ COMME SYNDIC

Même si notre Cour suprême n'a pas considéré incompatible la mission de syndic et celle d'avocat, encore faut-il se poser la question **déterminante** suivante : l'avocat est-il à sa place pour exercer une telle mission ?

La spécificité des tâches d'un syndic, qui brasse certes des problèmes juridiques, mais surtout, dans le quotidien de sa gestion, de multiples problèmes techniques, nécessite une disponibilité telle qu'il peut être craint que le cabinet d'avocat appelé à exercer cette fonction de manière inhabituelle n'ait pas l'infrastructure suffisante. Imagine-t-on un syndic-avocat, non versé dans le domaine de la construction, lors d'infiltrations consécutives à une toiture non étanche, le week-end, se rendre sur les lieux, demander rapidement prix auprès d'une liste d'entrepreneurs, comparer ceux-ci, venir ultérieurement sur place pour surveiller les travaux, etc... ?

Certes, au vu du « marché » existant, l'on pourrait envisager quelques cabinets d'avocats se spécialisant dans cette branche d'activités en se structurant en conséquence.

Toutefois, l'adaptation de la structure ne suffira pas si la connaissance des matières techniques est insuffisante.

*
* *

Selon nous, il reste toutefois une sphère d'activités possible pour l'avocat : celle du mandat de syndic **provisoire** avec une mission bien **limitée**.

L'article 577-8 § 7 stipule : « en cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. »

Inutile d'insister sur le nombre croissant de conflits portés devant les juridictions cantonales suite à une paralysie de l'Assemblée Générale consécutive, selon certains copropriétaires, «à l'empêchement ou à la carence du syndic ».

Dans le cadre de tels conflits, il importe que soit préparée l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à désigner un nouveau syndic.

Si le Juge de Paix considère réunies les conditions d'application de l'article 577-8 § 7, dans le dispositif de son jugement, il libelle comme première mission pour le syndic provisoire celle de préparer et convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire.

Jusqu'à la tenue de cette Assemblée Générale appelée à désigner un syndic, le Juge de Paix peut conférer d'autres missions au syndic provisoire dans la mesure où la copropriété doit pouvoir être gérée jusqu'à la prochaine Assemblée.

Souvent, cette période transitoire est difficile car elle baigne, vu les conditions réunies pour l'application de l'article 577-8 § 7, dans un climat de tension et de méfiance.

5. CONCLUSION

Le syndic est une profession à part entière qui nécessite des qualités multiples :

- › Don d'écoute des copropriétaires
- › Disponibilité
- › Sens de l'organisation
- › Efficacité pour mener à bien les décisions prises en Assemblée Générale
- › Autorité naturelle pour diriger les débats et prendre les décisions utiles dans la sphère de sa mission
- › Compétence technique
- › Aussi, compétence juridique

Cette dernière compétence ne doit bien naturellement pas occulter toutes les autres.

Ainsi, s'il est vrai que, pour les mandats à durée limitée, l'apport de l'avocat syndic peut être réel, c'est essentiellement parce qu'en période de « crise », le respect des balises que sont les règles de droit peut éviter une plus grande crispation du climat et amener plus sereinement la copropriété à vivre jusqu'à désignation d'un nouveau syndic.

Mais il nous paraît préférable qu'alors cette mission de syndic provisoire de l'avocat soit bien limitée dans le temps et, si possible, confinée à des tâches limitativement énumérées dans le dispositif du jugement rendu par le Juge de Paix sur base de l'article 577-8 § 7.