

# Quizz et cas pratiques

# 1

Mandataire abstentionniste et contestation d'une  
décision d'AG

# Cas pratique

- Vous n'avez pas pu assister à la dernière AG et avez confié votre pouvoir à un autre copropriétaire.
- Lors de l'AG les copropriétaires ont décidé des travaux de jardinage pour 4000 euros sans devis joint à la convocation.
- Le copropriétaire qui vous représentait ne sachant que voter s'est abstenu.
- Vous vous opposez catégoriquement à la réalisation des travaux dont vous trouvez le montant excessif.

# Question :

**Pouvez-vous contester cette décision ?**

**A** - Oui. Je n'étais pas présent à l'AG, je suis donc considéré comme défaillant !

**B** – Oui. La décision prise est illégale !

**C** – Non. J'étais représenté à l'AG !

**Réponse : C**

# Commentaires :

- L'action en contestation des décisions d'assemblée générale est réservée aux copropriétaires «*défaillants*». (Art42 de la loi de 1965)
- C'est-à-dire ceux qui n'ont pas participé à l'assemblée générale, n'y étaient pas représenté et n'ont pas voté par correspondance ainsi qu'aux copropriétaires «*opposants*» qui ont voté contre la résolution litigieuse.

# 2

Travaux d'intérêt collectif affectant les parties  
privatives d'un lot

# Cas pratique

- Des travaux d'étanchéité doivent être effectués sur une des terrasses de votre copropriété.
- L'entreprise prévoit d'accéder à cette terrasse en passant par votre appartement.
- Vous vous y opposez, il y a une autre solution : l'entreprise peut intervenir au moyen d'une échelle ou d'un échafaudage qui reposerait au rez-de-chaussée dans le jardin à usage privatif d'un autre copropriétaire.

# Question :

**Pouvez-vous vous opposer au travaux, tels que prévus par l'entreprise ?**

**A-** Oui, puisqu'il y a une autre solution

**B-** Non, si la décision a été votée en AG, je dois m'y soumettre

**Réponse B -**



# Commentaires :

- depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020, un copropriétaire ne peut pas faire obstacle à l'exécution, dans ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

# 3

Utilisation du fonds de travaux

# Cas pratique

- Vous projetez de procéder à l'élagage d'arbres et à la plantation d'une haie sur votre copropriété.

# Question :

**Est-il possible d'utiliser le fonds de travaux pour financer vos projets ?**

A – Oui, les espaces verts sont des parties communes autant que l'immeuble

B – Non le fonds de travaux ne peut être utilisé que pour des opérations définies par la Loi Climat et Résilience

**Réponse B ..... sauf danger immédiat**

# Commentaires :

L'article 171 de la loi Climat et résilience publiée le 24 août 2021 définit l'utilisation du fonds travaux :

- *Pour des travaux programmés par un plan pluriannuel de travaux,*
- *pour des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,*
- *ou, hors plan pluriannuel, pour des travaux de sauvegarde de l'immeuble, la santé et la sécurité des occupants ou les économies d'énergie.*

Si la sécurité des occupants nécessite un élagage le projet peut être financé par le fonds travaux.

# 4

- L'entretien de la chape de terrasse, parties communes à jouissance privative

# Cas pratique

- Les appartements situés au dernier étage de l'immeuble bénéficient de la jouissance privative de terrasses.
- Des infiltrations commencent à apparaître.
- Le règlement de copropriété précise :
  - Sont parties communes les terrasses dans leur gros-œuvre, étanchéité et chape de protection,
  - Le revêtement de sol des terrasses est partie privative
  - Les charges de nettoyage, d'entretien courant et les dégradations des revêtements de sols sont supportées par les copropriétaires ayant l'usage exclusif des terrasses.
  - Les dépenses d'étanchéité constituent des charges communes

# Réponses :

**Qui à la charge de l'entretien et notamment du nettoyage de la chape d'étanchéité située sous les carreaux de ciment des terrasses ?**

A – C'est une charge commune, puisque le règlement indique que les réparations et réfections constituent des charges communes.

B – C'est à la charge du copropriétaire qui en a la jouissance privative, en plus c'est lui qui en doit l'entretien.

**Réponse A**



- Sous réserve de l'interprétation souveraine du juge en cas de litige, il appartient au syndicat des copropriétaires d'assurer les travaux de maintenance et, éventuellement de réparation, de la chape des terrasses.
- Les copropriétaires titulaires d'un droit de jouissance privatif sur les terrasses n'ont à leur charge que l'entretien, et donc le nettoyage, de leur revêtement superficiel.

# 5

- Création d'un emplacement de stationnement dans la cour de l'immeuble

# Cas pratique

- Vous habitez dans une copropriété comprenant un immeuble d'habitation, 8 garages donnant sur une cour et des espaces verts. Le règlement de copropriété interdit tout stationnement dans la cour fermée.
- Pourtant, certains copropriétaires souhaitent la création de parkings privatifs dans la cour et sur une partie des espaces verts.
- Vous craignez que ces parkings causent des nuisances aux appartements en rez-de-jardin.

# Question :

**Cette création de parkings est-elle réalisable ? Si oui, à quelle majorité ?**

A- Oui, ces travaux sont réalisables si on modifie le règlement de copropriété à la majorité de L'art 26, puisqu'il s'agit d'un acte de disposition des parties communes.

B- non, car cela risque de gêner les copropriétaires du rez-de-jardin.

C- Oui mais à l'unanimité, si tout le monde est d'accord c'est possible.

**Réponse C**

# Commentaires :

- L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble et qu'elle ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification aux modalités de jouissance de ces parties privatives telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

# 6

- Nuisance d'un locataire, carence du copropriétaire bailleur et résiliation de bail

# Cas pratique

- Un locataire de votre immeuble ne respecte pas le règlement de copropriété et notamment l'obligation de jouissance paisible des locaux. Le propriétaire de l'appartement ne fait rien.

# Question :

La résiliation du bail peut-elle être demandée par une autre personne que le copropriétaire ?

A- Non, seul le propriétaire du logement peut agir en résiliation de bail.

B- oui, mais pas n'importe qui !

**Réponse B**



# Commentaires :

- Si le locataire n'a pas de lien direct avec le syndicat des copropriétaires, il doit respecter les obligations contenues dans le règlement de copropriété.
- Lorsqu'un locataire cause des nuisances au sein de l'immeuble, c'est le copropriétaire bailleur qui doit lui rappeler ses obligations et agir, éventuellement, en résiliation du bail.

**En cas de carence du bailleur, la jurisprudence a reconnu au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, le droit d'exercer l'action oblique contre le locataire afin d'obtenir la résiliation du bail lorsque celui-ci a violé le règlement de copropriété**

# 7

- A quelle majorité de vote doit être prise la décision pour l'octroi d'un droit de jouissance privative dans les combles, parties communes

# Cas pratique

- Vous devez réaliser des travaux dans votre appartement situé au dernier étage de votre résidence.
- Vous souhaiteriez installer le ballon d'eau chaude dans les combles de l'immeuble, au-dessus de l'appartement.
- Les combles sont définis comme des parties communes dans le règlement de copropriété.

# Réponses :

**Si je dois demander une autorisation au syndicat des copropriétaire, à quelle majorité doit-elle être ?**

A – pas besoin d'autorisation, je suis le seul à qui les combles peuvent servir.

B – Il me faut l'autorisation de la copropriété à la majorité de l'article 25

C- Il me faut l'autorisation de la copropriété à la majorité de l'article 26

**Réponse : C**

# Commentaires :

- Lorsqu'il s'agit d'octroyer au copropriétaire concerné un droit de jouissance exclusive sur une partie commune, c'est un vote à la majorité de l'article 26 de la loi qui est requis c'est-à-dire la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
- L'octroi au profit d'un lot du droit de jouissance privative sur les combles par l'assemblée générale, devra donner lieu à une modification du règlement de copropriété de l'immeuble qui devra en faire expressément mention.

# 8

- Création d'une porte fenêtre sur la façade de l'immeuble et majorité de vote

# Cas pratique

- Vous envisagez de créer une porte-fenêtre donnant accès directement depuis votre lot à une cour intérieure, partie commune.

# Questions :

**A quelle majorité ces travaux peuvent-ils vous être accordés ?**

A- A la majorité de l'art 25

B- A la majorité de l'article 26

**Réponse A**



# Commentaires :

- Lorsqu'un copropriétaire souhaite réaliser à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à sa destination, il doit solliciter au préalable l'assemblée générale qui vote l'autorisation à la majorité de l'article 25.
- Un vote à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965 n'est nécessaire que si les travaux envisagés entraînent une emprise constituant une véritable appropriation des parties communes

# 9

- Révocation d'un membre du conseil syndical

# Cas pratique

- Vous êtes cinq membres au conseil syndical de votre copropriété, élus pour trois ans.
- L'un des conseillers élus n'assiste jamais aux réunions du conseil syndical que vous organisez et ne cesse d'envoyer des courriers personnels au syndic et aux copropriétaires à propos de la gestion de l'immeuble.
- De plus, il conteste régulièrement les initiatives du CS.
- Vous souhaitez l'exclure du conseil syndical sans attendre la fin de son mandat.

# Question :

## Comment procéder ?

A- Il peut être révoqué par un vote à la majorité des membres du conseil syndical

B- Il peut être révoqué par un vote en assemblée générale

C- Il peut être révoqué simplement par le syndic

**Réponse B**

# Commentaires :

- Les conseillers syndicaux sont désignés et révoqués par les copropriétaires en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965

10

AG – Formulaire de vote par correspondance  
et case non cochée

# Cas pratique

- Le syndic a reçu un formulaire de vote par correspondance sur lequel, pour certaines résolutions inscrites à l'ordre du jour , aucune des 3 cases (pour / contre / abstention) n'est cochée

# Question :

- Pour ces résolutions, comment le copropriétaire doit-il être considéré par le syndic ?
  - A : « Abstentionniste »
  - B : « Défaillant »

Réponse -> B : **DEFAILLANT**



# Commentaires :

- Aucune disposition légale n'évoque le cas où le copropriétaire omet de cocher l'une des 3 cases du formulaire
- La jurisprudence considère que "**l'abstention**" ne vaut pas **opposition** ni **défaillance**, de sorte que les copropriétaires abstentionnistes sont irrecevables à contester les décisions d'assemblée.
- Pour ces raisons, la jurisprudence considère le copropriétaire comme « **défaillant** » à l'égard des résolutions concernées.
- Cette situation est comparable à celle du copropriétaire (ou de son mandataire) qui s'absente au moment du vote d'une résolution, ..... s'il a pris soin de faire noter son absence momentanée sur la feuille de présence ou le procès verbal de l'AG.

# 11

Délai de signature du Procès-Verbal de l'A.G

# Cas pratique

- Le décret n° 2020-864 du 2 juillet 2020 a modifié l'article 17 du décret du 17 mars de 1967 en permettant que le procès-verbal de l'A.G soit signé soit « **en fin de séance** », soit « **dans les 8 jours suivant la tenue de l'A.G** »

# Question :

- Ce nouveau délai s'applique-t-il uniquement dans le cas où l'AG s'est tenue en :
  - A : « distanciel » par visioconférence
  - B : dans tous les cas, y compris en « présentiel »

Réponse -> B : dans tous les cas, y compris en « présentiel »

# Commentaires :

- Auparavant l'article 17 du décret de 1967 imposait que le procès-verbal soit signé « à la fin de la séance » par : le président, le secrétaire et le ou les scrutateurs
- Cette exigence constituait une condition de validité de l'A.G
- Le procès-verbal doit être toujours rédigé au cours de l'A.G, mais les signataires ont le choix, y compris si elles ont assisté physiquement à la réunion , de le signer postérieurement en respectant un **délai maximal de 8 jours**
  - *Ce qui permettra une relecture attentive du document qui n'est pas toujours possible, faute de temps le jour même de l'A.G*

12

Pouvoir ou formulaire de vote par correspondance

# Cas pratique

- Avant l'A.G, le syndic reçoit d'un même copropriétaire un **pouvoir** signé indiquant (ou pas) le nom d'un mandataire ainsi que le **formulaire de vote par correspondance** complété et signé,

# Question :

- **Que doit-il prendre en compte ?**
  - **A : le formulaire de vote par correspondance**
  - **B : le pouvoir**

Réponse -> B : **le pouvoir**



# Commentaires :

- Désormais, un copropriétaire qui ne peut pas assister physiquement ou à distance (en visioconférence) à l'A.G, a le choix de se faire représenter par un mandataire ou de voter par correspondance
- L'article 14-1 du nouveau décret du 17 mars 1967, prévoit que « **au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou le mandataire est présent à l'A.G, quelle que soit la date à laquelle a été établi et reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire** »

# 13

Conjoint d'un copropriétaire  
et désignation du conseil syndical

# Cas pratique

- Un copropriétaire et son conjoint , propriétaires de plusieurs lots en indivision, font partie tous les deux du conseil syndical de l'immeuble
- Un copropriétaire conteste aujourd'hui la composition du conseil syndical

# Question :

A-t-il raison ?

A : **OUI**

B : **NON**

Réponse -> A : **OUI**

# Commentaires :

- Sont éligibles au conseil syndical : les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, ainsi que les associés , les accédants ou acquéreurs à terme
- 2 conjoints qui sont chacun propriétaire d'un lot distinct dans l'immeuble peuvent tous les deux faire partie du conseil syndical
- Ce qui n'est pas le cas s'ils sont propriétaires d'un ou plusieurs lots en indivision, car alors seul l'un deux peut faire partie du conseil syndical

# 14

Location d'une partie commune  
à l'un des copropriétaires

# Cas pratique

- Un copropriétaire d'un lot à usage commercial souhaite louer le local à poubelles pour son usage exclusif
- Selon le règlement de copropriété, le local à poubelles est qualifié de « parties communes générales »

○ Le syndicat des copropriétaires est-il en droit de louer cette « partie commune » ?

○ A : **OUI**

○ B : **NON**

Réponse -> B : **NON**



# Commentaires :

- La loi du 10 juillet 1965 ne prévoit pas la possibilité pour le syndicat des copropriétaires de louer des parties communes
- En pratique il peut arriver qu'un copropriétaire le demande pour pouvoir l'utiliser à titre privatif pendant une période limitée. Ce qui suppose une autorisation du syndicat des copropriétaires votée en A.G
- Dans le cas présent, il n'est pas possible, par une décision majoritaire, de priver les autres copropriétaires de l'usage d'un local à poubelles défini comme une partie commune générale par le règlement de copropriété

# 15

Durée du mandat  
des membres du conseil syndical et du syndic

# Cas pratique

- Les membres du conseil syndical doivent-ils être désignés en même temps que le syndic et pour la même durée ?
  - A : **OUI**
  - B : **NON**

Réponse -> B : **NON ... pas obligatoirement**

# Commentaires :

- Malgré les similitudes, la désignation du syndic et celle des membres du conseil syndical sont des résolutions distinctes qui sont indépendantes l'une de l'autre.
- Dans les 2 cas, la durée maximale du mandat est de 3 ans, mais l'A.G est libre de prévoir une durée plus courte, et aucune disposition n'impose que la durée du mandat des conseillers syndicaux soit identique à celle du mandat du syndic.

# 16

Approbation des comptes  
de travaux exceptionnels

# Cas pratique

- Des travaux importants, votés en mai **2019**, ont été réalisés et réceptionnés par le syndic en février **2020**
- Les comptes relatifs à ces travaux ont fait apparaître un solde positif de **15 000 €**
- Le conseil syndical souhaite que soit inscrite à l'AG **2020** une résolution destinée à approuver les comptes des travaux afin de restituer les 15 000 € aux copropriétaires.

# Question :

- Le syndic doit-il inscrire la résolution à l'A.G 2020 ?
  - A : OUI
  - B : NON

Réponse -> B : **NON**

# Commentaires :

- Contrairement à ce que souhaite le conseil syndical, les comptes des travaux votés en A.G ne peuvent pas être approuvés dès leur achèvement.
- Les comptes des travaux achevés en 2020 doivent être approuvés avec l'ensemble des comptes de l'exercice comptable 2020; c'est-à-dire lors de l'A.G convoquée en 2021



Merci de votre attention !