

# PREVENIR ET TRAITER LES CONTENTIEUX EN COPROPRIETE

# ASSEMBLEE GENERALE

## DEMANDE DE NULLITÉ D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE OU D'UNE DÉLIBÉRATION DE CETTE ASSEMBLÉE

- ▶ **Qualité à agir** : le copropriétaire opposant ou défaillant (article 42 de la loi du 10 juillet 1965)
- ▶ L'abstentionniste n'a pas qualité à agir
- ▶ **Délai de contestation** : deux mois à compter de la notification du procès-verbal (article 42 de la loi du 10 juillet 1965)
- ▶ **Formalisme** : par assignation devant le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble (représentation par un avocat obligatoire)

- ▶ **Motif(s) d'annulation** : vote à une mauvaise majorité, non respect du délai pour convoquer, abus de majorité (i.e décision d'assemblée générale contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou ayant été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires)...
- ▶ **Effet** : Le Tribunal peut annuler la résolution votée ou l'ensemble de l'assemblée mais n'a pas le pouvoir de se substituer à l'assemblée générale et imposer une décision.

# DEMANDE DE CONVOCATION D'UNE ASSEMBLEE GENERALE

- ▶ article 8 du décret du 17 mars 1967
- ▶ par le syndic, par le conseil syndical (s'il y a un), soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires (sauf si le règlement de copropriété prévoit un nombre inférieur de voix)
- ▶ par le président du conseil syndical après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours

- ▶ En l'absence de CS ou si le président du CS ne convoque pas, un copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret à savoir :
  - mise en demeure infructueuse pendant plus de 8 jours du copropriétaire au syndic de convoquer l'assemblée ;
  - puis saisine du Juge des Référé par assignation pour que le copropriétaire ou un mandataire de justice soit autorisé à convoquer l'assemblée générale.

## Demande de convocation d'un copropriétaire à ses frais (article 8-1 du décret du 17 mars 1967)

- ▶ Le copropriétaire notifie au syndic sa demande de convocation avec les projets de résolution et les documents requis
- ▶ Dans les 15 jours suivant la notification, le syndic doit aviser le copropriétaire du montant des frais prévisionnels et de ses honoraires.
- ▶ Dans un délai de 45 jours à compter du paiement de ces frais et honoraires, le syndic doit convoquer une assemblée générale.

# REGLEMENT DE COPROPRIETE



## DEMANDE TENDANT A DECLARER NON ECRITE UNE CLAUSE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (article 43 de la loi du 10 juillet 1965)

- ▶ L'assemblée générale a compétence pour reconnaître le caractère non écrit d'une clause du règlement de copropriété
- ▶ A défaut, c'est le Tribunal qui se prononce sur ce point.
- ▶ L'action peut être introduite à tout moment. Il n'y a pas de prescription.

# DEMANDE DE NOUVELLE REPARTITION DE CHARGES

Action en révision de la répartition des charges (en cas de répartition lésionnaire des charges résultant du règlement de copropriété) (article 12 loi 1965)

- ▶ Chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.
- ▶ Cette action en révision des charges peut être exercée :
  - dans les 5 ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier ;
  - par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier,

## **Action tendant à voir réputer non écrites les répartitions de charges contraires aux critères légaux (article 43 de la loi du 10 juillet 1965)**

- ▶ Exemple : clause stipulant que la répartition des charges entraînées par un élément d'équipement commun se fera sur une base autre que celle de l'utilité présentée par cet élément
- ▶ Action pouvant être exercée à tout moment.
- ▶ Si le Tribunal fait droit à la demande, c'est lui qui fixe la nouvelle répartition.

# **SYNDIC - ACTION EN RESPONSABILITE EXERCEE CONTRE LE SYNDIC OU TENDANT A SA REVOCATION**

# ACTION EN RESPONSABILITE EXERCEE CONTRE LE SYNDIC

- ▶ Le syndic a une mission d'exécution du règlement de copropriété et des décisions d'assemblée générale, d'administration de l'immeuble, de représentation du Syndicat des copropriétaires.
- ▶ Le syndic est responsable de sa défaillance dans l'exécution de sa mission.
- ▶ Il convient de démontrer une faute, un préjudice et un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

## La responsabilité d'un ancien syndic ne pourra plus être recherchée :

- ▶ si l'assemblée a ratifié l'initiative critiquée par une délibération spéciale ;

- ▶ si l'action en responsabilité est prescrite ;

Délai d'action de **5 ans** à compter du fait dommageable en matière civile ;

En matière pénale, le délai d'action est de **6 ans s'il s'agit d'un délit, et 1 an s'il s'agit d'une contravention de simple police.**

- ▶ si l'assemblée a donné quitus à ce syndic de sa gestion.

Le quitus emporte reconnaissance par l'assemblée de ce que le syndic a régulièrement assumé sa gestion de l'ensemble immobilier.

Le quitus n'a néanmoins force exonératoire que s'il n'est assorti d'aucune réserve et ne couvre pas les actes « cachés » dont le syndicat n'aurait pas eu connaissance ou n'aurait pas été à même d'apprécier les conséquences.

Le quitus donné au syndic pour sa gestion n'a pas d'effet sur l'action extracontractuelle d'un copropriétaire ou d'un tiers, contre un syndic de copropriété pour des fautes leur ayant causé un préjudice personnel même pour le copropriétaire qui a voté ce quitus,

- ▶ Il faut que la procédure soit votée en assemblée (article 55 du décret 67).
- ▶ **Procédure nouvelle** : Possibilité pour l'assemblée générale de voter une délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires à la majorité de l'article 25 ( article 15 et article 25 i de la loi du 10 juillet 1965)

Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires (article 15 de la loi du 10 juillet 1965).



# Sanctions disciplinaires

- ▶ Le conseil national de la transaction et de la gestion immobilière a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence des professionnels relevant de la loi « *Hoguet* ».
- ▶ Il comprend, en son sein, une commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilière ayant désormais pour seule mission d'instruire les cas de pratiques abusives portés à la connaissance du conseil.
- ▶ Elle adresse son rapport pour avis au conseil qui peut être transmis à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation, lorsque les pratiques dénoncées sont relatives à des infractions ou manquements mentionnés aux articles L.511-5 à L.511-7 du code de la consommation (*Répression des fraudes et des pratiques commerciales trompeuses*).

## Garantie financière

- ▶ Tout syndic professionnel de copropriété doit justifier d'une garantie financière suffisante en vertu des dispositions de l'article 3-2° de la loi du 2 janvier 1970.
- ▶ Cette garantie se distingue de l'assurance de responsabilité en ce qu'elle a pour vocation de garantir le remboursement ou la restitution des fonds reçus par le syndic pour le compte des copropriétés, dans l'exercice de ses fonctions.

## REVOCACTION DU SYNDIC EN COURS DE MANDAT (article 18 VIII de la loi du 10 juillet 1965)

- ▶ Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.
- ▶ L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

- ▶ Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.
- ▶ Pour révoquer le syndic en cours de mandat, il convient de justifier d'un motif légitime.
- ▶ A défaut, si la révocation est jugée abusive, le Syndicat des copropriétaires peut être tenu du paiement des honoraires du syndic jusqu'à la fin du contrat et/ou à des dommages et intérêts.

# COPROPRIETAIRES

# LES IMPAYES DE CHARGES

## Créance inférieure à 5.000 €

- ▶ Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 : Obligation de justifier d'une tentative infructueuse de médiation, de conciliation ou de procédure participative avant d'introduire une procédure.
- ▶ A défaut, la procédure introduite est irrecevable.

# Compétence

- ▶ Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble
- ▶ Avocat obligatoire pour les créances supérieures à 10.000 €
- ▶ L'habilitation du Syndicat n'est pas nécessaire pour l'action en recouvrement de créance. (sauf s'il s'agit d'une saisie en vue de la vente d'un lot, dans ce cas, une décision d'assemblée générale l'autorisant est obligatoire)(article 55 du décret)
- ▶ Il doit simplement rendre compte à la prochaine assemblée générale de l'action introduite (article 55 du décret)

# Délai de prescription

- ▶ 5 ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et article 2224 du Code civil)



# La procédure accélérée

- ▶ Mise en demeure par LRAR adressée au copropriétaire débiteur,
- ▶ Si la mise en demeure reste infructueuse passé un délai de 30 jours, possibilité d'assigner devant le Tribunal Judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond
- ▶ Il faut rapporter la preuve de la créance du Syndicat des copropriétaires en produisant notamment le procès-verbal de l'assemblée générale portant approbation de comptes, les décomptes de charges...

# Délais de grâce

- ▶ Dans le cadre de la procédure, le copropriétaire peut toujours demander les délais de grâce des articles 1343-5 et suivants du Code civil (échelonnement ou report compte-tenu de la situation du débiteur pour une durée de deux ans maximum).

- ▶ sont imputables au seul copropriétaire concerné :
  - Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire
  - ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ; (article 10 alinéa 1 loi du 10 juillet 1965)

- ▶ Cette procédure permet uniquement de recouvrer les charges impayés du budget prévisionnel de l'exercice en cours et les cotisations au fond de travaux.

# NON RESPECT PAR UN COPROPRIETAIRE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET TRAVAUX REALISES SANS AUTORISATION

- ▶ Délai d'action de 5 ans à compter du début du trouble (article 42 de la loi du 10 juillet 1965) ou de 30 ans en cas d'action en restitution d'une partie commune privatisée par un copropriétaire.
- ▶ Concernant les travaux touchant les parties communes réalisés sans autorisation préalable de l'assemblée générale, le copropriétaire peut solliciter la ratification a posteriori des travaux lors d'une assemblée générale.
- ▶ A défaut, il convient de faire voter une action à l'encontre du copropriétaire avant l'expiration du délai de prescription (sauf si action en référé).

# INCIVILITES

- ▶ Des dommages et intérêts peuvent être demandés en cas de troubles occasionnés par un copropriétaire engendrant un préjudice.