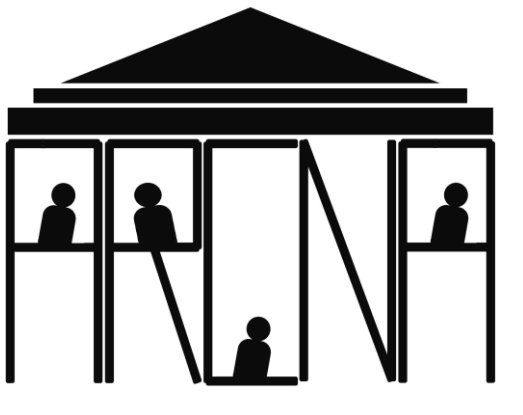


# Les problèmes récurrents rencontrés en copropriété



17/10/2023

17/10/2023

# L'ASSEMBLEE GENERALE

- Nous examinerons ci-après :
- **En premier lieu**, les motifs d'annulation de l'assemblée générale toute entière,
  - A. Inobservation des formalités prescrites pour la convocation de la réunion et la tenue de l'assemblée,
  - B. Violation des règles de fonctionnement des assemblées.
- **En deuxième lieu**, les décisions d'assemblée générale susceptibles d'annulation,
  - A. Violation des règles de forme,
  - B. Violation des règles de fond.
- **En troisième lieu**, les conditions de l'action en annulation
  - A. Qualité pour agir,
  - B. Délai pour agir,
  - C. Procédure,
  - D. Conséquences.

# L'assemblée générale

## La convocation

- Le lieu
- Le délai
- La fréquence
- Ordre du jour complémentaire
- Qui convoquer
- Qui convoque

# L'assemblée générale

- **Le déroulement**
  - Le pouvoir
  - Le bureau de séance
  - Quitus et approbation des comptes
  - Le procès-verbal
- **Violation des règles de forme**
- **Décisions atteintes d'illégalité**
- **Contestation**
  - qui peut contester
  - délai de contestation
  - motif de contestation
  - conséquences

# LE CONSEIL SYNDICAL

**Obligatoire**

**Nomination et composition**

**Les exclusions**

**Problèmes courants au sein du conseil syndical**

- Démission générale  
CS divisé
- CS ne travaille pas
- Président minoritaire

**Problèmes courants avec le syndic**

- Collusion du Pdt avec le Syndic
- Refus du syndic de communiquer les pièces
- Refus du syndic de convoquer le CS pour la préparation du budget et de l'ordre du jour

# LES TRAVAUX

## Travaux collectifs

- Travaux urgents
- Travaux d'entretien
- Travaux d'amélioration
- Travaux rendus obligatoires par la législation
- Travaux d'intérêt collectif sur parties privatives
- Honoraires du syndic pour travaux exceptionnels

# **LES TRAVAUX** individuels ou privatifs

- Travaux modifiant l'aspect de l'immeuble
- Travaux affectant les parties communes
- Travaux avec changement d'usage d'un lot
- Travaux ne nécessitant pas l'autorisation d'une A.G.

Refus de l'A.G. : abus de pouvoir, autorisation du tribunal

# Respect du règlement de copropriété

**Nuisances sonores, olfactives, visuelles**

**Occupation des parties communes**

- Temporaire
- Définitive

**Clause d'occupation**

- Mixte : habitation – commerce
- Bourgeoise

**Modification du revêtement de sol**



# LES CHARGES

- **Contestations les plus courantes**
  - Mode de calcul entraînant une dépense estimée plus importante
  - Dépense répartie aux millièmes et non en fonction de l'utilité
  - Appartement non raccordé à un équipement collectif
  - Appartement non occupé
  - Répartition des charges d'eau froide aux millièmes
  - Mauvaise imputation des dépenses

# Diapo : 1

## LES PROBLEMES RECURENTS EN COPROPRIETE

Après maintes réformes de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, le statut de la copropriété est devenu d'une extrême complexité et la dernière loi Alur, les ordonnances de 2019 et le décret de 2020 n'ont rien arrangé. Aujourd'hui nous n'évoquerons pas les problèmes liés au syndic qui fera l'objet d'une formation particulière, et survolerons les problèmes liés au CS et aux travaux qui feront également l'objet de formations ultérieures.

A noter que les demandes en annulation d'assemblée générale sont d'environ au nombre de plus 3000 par an auprès des **Tribunaux Judiciaires**.

## Diapo : 2

### L'Assemblée générale

Nous examinerons ci-après :

- **En premier lieu**, les motifs d'annulation de l'assemblée générale toute entière,
  - A. Inobservation des formalités prescrites pour la convocation de la réunion et la tenue de l'assemblée,
  - B. Violation des règles de fonctionnement des assemblées.
- **En deuxième lieu**, les décisions d'assemblée générale susceptibles d'annulation,
  - A. Violation des règles de forme,
  - B. Violation des règles de fond.
- **En troisième lieu**, les conditions de l'action en annulation
  - A. Qualité pour agir,
  - B. Délai pour agir,
  - C. Procédure,
  - D. Conséquences.

# Diapo : 3

- **La convocation**

- **Lieu** : Réunion dans la commune du lieu de la copropriété sauf mention contraire dans le règlement de copro. Peu importe le local chez le syndic ou autre endroit.

- **Délai de convocation** : Minimum de 21 jours en LRAR ou contre émargement. Ce délai court le lendemain de la première présentation. Afin d'éviter tout problème avec un résident à l'étranger, celui-ci doit communiquer au syndic une adresse en France.

**Adresse du domicile principal notifié au syndic**

Le nouvel art 42-1 de la loi de 65 issu de la loi du 24 mars 2014 stipule que les notifications et mise en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. Le décret du 2 juillet 2020 dans son article 64 en fixe les règles.

**Délai non respecté même à un jour près.**

- **Obligation de tenir l'AG** : Dans les 6 mois de la clôture des comptes. Malheureusement si ce délai n'est pas respecté aucune sanction n'est prévue.
- **Convocation à l'initiative d'un propriétaire** : Tout propriétaire peut demander à tout moment l'inscription d'une question dans l'ordre du jour de la prochaine AG, celle-ci doit être adressée par LRAR au minimum 1 mois avant la date de l'AG pour que le syndic puisse compléter l'ordre du jour et avant la mise sous pli.
- **Qui convoquer** :
  - Le mari et la femme en cas de communauté universelle
  - En cas de vente : au vendeur tant que le syndic n'a pas reçu la notification de la vente de la part du notaire
  - En cas d'indivision : les indivisaires doivent nommer un mandataire
  - Pour une SCI c'est la SCI qui est convoquée.

- Qui convoque :

Si le syndic n'a pas fait renouveler son contrat en temps utile, l'assemblée générale convoquée par le syndic dont les pouvoirs sont expirés est annulable. (Cass. 3e civ. 12 sept. 2006)

**Mais la convocation est régulière** si le mandat du syndic, expiré au jour de la tenue, était toujours en cours lorsqu'il a notifié la convocation.

Est nulle l'assemblée générale convoquée par le Président du conseil syndical sans mise en demeure du syndic.

Est nulle l'assemblée générale convoquée par un copropriétaire en application de l'article 17 dernier alinéa de la loi alors que le syndicat n'était pas dépourvu de syndic.

- Le Pdt du conseil syndical en cas de carence du syndic
- Un administrateur provisoire nommé par décision du Tribunal.

Sans contestation dans le délai prévu (on y reviendra plus tard) l'AG bien qu'entachée d'une irrégularité aux règles de la copropriété sera considérée comme conforme.

## Diapo : 4

- Le déroulement

- Le Pouvoir :

- Peut détenir un pouvoir, toute personne sauf : le syndic, son conjoint, ses salariés et leur conjoint, ascendants ou descendants
- le gestionnaire de biens peut recevoir au maximum 3 pouvoirs selon loi du 12 mai 2009 n° 2009-526
- le syndic bénévole idem syndic professionnel
- un copropriétaire possédant plusieurs lots ne peut donner qu'un seul pouvoir global et non lot par lot
- Mari et femme peuvent recevoir 3 pouvoirs chacun. Un copropriétaire peut disposer de plus de trois pouvoirs si l'addition de ses voix (s'il est lui-même copropriétaire) auxquelles s'ajoutent celles des pouvoirs obtenus ne dépasse pas 10 %.
- Le syndic doit remettre tous les pouvoirs en blanc qu'il a reçus

- Non-respect des consignes de vote par le mandataire : il s'agit d'un problème entre le propriétaire et le mandataire. Le mandant est engagé par le vote émis par son mandataire.
- En cas d'indivision les propriétaires indivis doivent désigner un mandataire.
- **Le vote par correspondance :**
  - Défaut de formulaire avec la convocation.
  - La résolution a été amendée sans que le copropriétaire ne soit assimilé à un défaillant.
- **Le bureau de séance :**
  - Le Président  
Pour donner suite à un jugement de la Cour de cassation, il en ressort que seul un copropriétaire peut être élu Président.  
Celui-ci ne peut cumuler la fonction de Président et de secrétaire.
  - Les scrutateurs  
Leur nombre peut être défini dans le règlement de copropriété le non-respect de cette disposition peut entraîner la nullité de l'AG. Dans le cas contraire l'art 15 du décret de 67 prescrit la désignation d'au moins un scrutateur.
- **Quitus et approbation des comptes :**
  - Le quitus n'est valable que pour les éléments dont les copropriétaires ont eu connaissance. Un débat peut exister entre la position de l'ARC qui incite ses adhérents à ne pas donner systématiquement le quitus, et le fait qu'au vu de ce qui a été dit préalablement, cela peut être une erreur ... le débat reste ouvert.
  - En cas d'anomalies constatées, approuvez les comptes en mentionnant les réserves sur les erreurs constatées ; **il est important que les comptes soient approuvés.** En effet un mauvais payeur pourra invoquer la non-approbation pour ne pas payer ses charges, et en cas de saisi de la justice par la copropriété le tribunal lui donnera raison.

- **Le procès-verbal :**

Celui-ci n'est valable qu'aux conditions suivantes :

Un Pdt de séance régulièrement élu

Le dépouillement des votes a lieu en cours d'assemblée

Le procès-verbal doit mentionner le résultat des votes

La version originale doit être signée par le Président, le ou les Scrutateur(s) et le Secrétaire (dans les 8 jours)

La mention de l'Art.42 n'est pas retranscrite en fin de PV

- **Violation des règles de forme**

- Notification non conforme
- Absence ou irrégularité de la notification des documents exigés par l'article 11-I
- Document à joindre concernant l'approbation des comptes
- Délibérations votées ne figurant pas à l'ordre du jour
- Délibérations votées ou un ordre du jour imprécis ou équivoque
- Calcul du nombre de voix de chaque copropriétaire
- Conditions de majorités acquises
- Le procès-verbal d'assemblée générale

- **Décisions atteintes d'illégalité**

Trois catégories de décisions peuvent être retenues :

1° décisions relevant d'un **excès de pouvoir** de l'assemblée générale.

2° décisions qui, tout en étant adoptées selon les règles de forme et de fond du statut, **portent injustement atteintes aux droits de certains propriétaires au profit d'autres copropriétaires.**

3° Décision votée non inscrite à l'ordre du jour.

- **Qui peut contester**

- Propriétaire non convoqué
- Propriétaire absent
- Propriétaire opposant ou défaillant

Un copropriétaire ne peut demander l'annulation d'une assemblée générale en son entier s'il a voté en faveur de certaines résolutions.

- **Délai pour agir :**

2 mois à compter de la notification du PV de l'AG et **le recours en nullité est formé par la délivrance de l'assignation dans le délai de deux mois au greffe du tribunal** et non par simple lettre recommandée au syndic. Ce délai passé toutes les décisions prises seront considérées comme valables et applicables à tous.

L'action en nullité doit être engagée exclusivement **contre le syndicat des copropriétaires pris en la personne de son représentant légal, le syndic en exercice à la date de l'assignation.**

Le délai est respecté dès lors que l'assignation est délivrée avant son expiration. Une protestation par voie d'huissier est inopérante.

Cependant, si une décision est prise en contrevenant aux dispositions d'ordre public de la loi ou de son décret, l'action engagée n'est pas imprescriptible et dans ce cas le délai d'action de 2 mois prévu par l'Art. 42 ne s'applique pas.

- **CONSEQUENCES :**

**Situation pendant l'instance**

Les décisions adoptées par l'assemblée générale sont exécutoires tant que leur annulation n'est pas prononcée par le tribunal, et ce quelle que soit leur irrégularité.

Le recours exercé par un copropriétaire, opposant ou défaillant, n'a pas, sous la réserve ci-après, d'effet suspensif, sauf au requérant à solliciter du tribunal un sursis à exécution s'il est en mesure de démontrer la réalité d'un préjudice personnel particulièrement grave que lui causerait la mise en application de la décision contestée.

**Exception en matière de travaux d'amélioration**

La loi du 31 décembre 1985 a introduit une exception au principe de l'effet immédiat des décisions d'assemblée en complétant comme suit l'article 42, alinéa 2, de la loi :

**Article 42 Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37**

« (...) Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article (...). Le texte a eu pour but d'éviter certains abus consistant à commencer des travaux parfois importants aussitôt après la réunion de l'assemblée générale, et à placer de la sorte les copropriétaires devant le fait accompli, rendant illusoire tout recours en nullité.

Conformément au droit commun, l'annulation prononcée par le juge est rétroactive.

L'annulation judiciaire ne s'oppose pas à l'adoption d'une nouvelle résolution régulière reprenant la même décision. C'est généralement le cas lorsqu'elle est de pure forme.

- **Rôle du syndic :**

En dehors de la dérogation ci-dessus visée, le syndic est fondé à poursuivre immédiatement l'exécution des décisions prises par l'assemblée, sans attendre l'expiration du délai de recours offert aux copropriétaires défaillants ou opposants à l'issue de l'instance, **ce qu'il fait généralement pour le recouvrement des charges communes après l'approbation des comptes par le syndicat.**

Dans l'éventualité d'un recours en nullité engagé par un copropriétaire opposant ou défaillant, la prudence doit l'inciter à attendre l'issue de la procédure à **moins que ce sursis soit de nature à entraîner des conséquences dommageables évidentes pour la copropriété.**

## Diapo : 5

### LE CONSEIL SYNDICAL

- **Obligatoire**

l'art 21 de la loi de 65 dispose que : « Dans tout syndicat de copropriétaires un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. » mais l'AG peut décider à la majorité de l'art 26 de ne pas instituer de CS.



Même dans une toute petite copro de quelques membres il est préférable d'avoir un CS.

- **La nomination et sa composition**

Les membres du CS sont élus par l'AG à la majorité de l'art 25 et ce sont les membres du CS qui élisent parmi eux un Président. Cette élection peut avoir lieu soit à la fin de la séance, soit à l'occasion de la première réunion du CS. Le nombre de membre peut être défini par le règlement de copropriété, dans le cas contraire le nombre défini par l'AG et sera fonction de l'importance de la copropriété, il est toujours préférable que le nombre de membre soit impair.

- **Les exclusions**

L'art 21 de la loi de 65 modifié par la loi du 24 mars 2014 fait interdiction au syndic, à son conjoint, à son partenaire lié par un pacte de solidarité, à ses descendants, à ses ascendants, à ses salariés même s'ils sont propriétaires, d'être membre du CS.

Reste le problème d'un concierge copropriétaire dans l'immeuble qui n'est pas réglé à ce jour ... Il est certes copropriétaire MAIS également le salarié lié au Syndic ... même si c'est le Syndicat des Copropriétaires qui le paye.

- **Problèmes courants au sein du CS :**

- Démission générale : à éviter car il n'existe plus aucun contrôle sur l'action du syndic.
- CS divisé : toujours prévoir un nombre impair de membres comme dit plus haut et en cas de problème il suffit de passer au vote. Prévoir également une organisation rigoureuse ce qui aura pour effet de reléguer au second plan les problèmes de personnes.
- CS ne travaille pas : prévoir des taches précises pour chacun.
- Président minoritaire : Prévoir à l'ordre du jour de la prochaine réunion du CS « Révocation du Président et élection d'un nouveau Président ».

## ● Problèmes courants avec le Syndic

- Collusion du Pdt et du Syndic : De même que précédemment.
- Refus du syndic de communiquer les pièces demandées : Mise en demeure par LRAR en lui rappelant l'art 21 § 3, voir l'art 8 du décret de 67. **« En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compte de la demande du Conseil Syndical, les pénalités par jour de retard – fixées à 15 Euros – sont imputées sur les honoraires de vase du Syndic ».**
- Sans réponse de sa part le mettre en demeure de convoquer une AG avec pour ordre du jour : révocation du syndic pour faute grave et élection d'un nouveau syndic.
- Refus du syndic de convoquer le CS pour établir l'ordre du jour de l'AG et le budget prévisionnel : Lettre recommandée pour que les points souhaités soient mis à l'ordre du jour et L'AG aura tout loisir de voter le budget qu'elle souhaite.

## Diapo : 6

### Les Travaux

Ce point a fait l'objet d'une formation particulière.

## ● Travaux collectifs

Les problèmes rencontrés le plus souvent concernent l'application entre les différentes majorités selon les différents types de travaux. Les problèmes rencontrés sont essentiellement d'ordre technique. A noter que la loi ALUR a réduit certaines majorités en particulier pour les travaux d'amélioration qui passent de l'art 26 à 25 et les travaux rendus obligatoires par la législation passent de l'art 25 à 24. On distingue les différents types de travaux suivants :

- Travaux urgents
- Travaux d'entretien

- Travaux d'amélioration : Désormais vote à l'art 25 mais pas possible d'utiliser l'Art 25-1
- Travaux rendus obligatoires par la législation
- Travaux d'intérêt collectif sur parties privatives. (l'AG peut voter des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre réalisés sur des parties privatives aux frais des copropriétaires concernés, ex : pose de double vitrage.)
- Délégation de pouvoir au conseil syndical ne fixant pas le budget ou dépassant la durée ou les missions autorisées

- **Honoraires du syndic pour travaux exceptionnels**

- La loi Boutin du 25/03/2009

Les honoraires pour travaux sont votés en même temps que l'AG qui décide la réalisation des travaux.

Pour ma part j'ai toujours préconisé que ceux-ci soient décidés en fonction du travail effectif passé pour ce dossier sur la base d'un tarif horaire, or le contrat de syndic tel que défini par la Loi ALUR précise qu'ils sont dégressifs en fonction du montant hors taxe des travaux, et doivent être établi en pourcentage.

## Diapo : 7

- **Travaux individuels ou privatifs**

- **Travaux modifiant l'aspect de l'immeuble et Travaux affectant les parties communes.**

- Tout propriétaire réalisant des travaux sans l'accord de l'AG s'expose à ce que la copropriété demande la remise en état. La prescription dans ce domaine est de 5 ans.
- Par exemple : La devanture d'un magasin ne peut être modifiée qu'avec l'accord de l'AG, (majorité : art 25) en effet les tribunaux considèrent qu'une telle modification est de nature à affecter « l'aspect extérieur de l'immeuble. »

- **Travaux avec changement d'usage d'un lot**

Tout propriétaire a le droit de modifier librement de l'affectation de son lot sous réserve du droit des autres copropriétaires et de la destination de l'immeuble et des autorisations administratives si nécessaire. Les copropriétaires ne peuvent donc refuser arbitrairement les travaux modifiant l'affectation d'un lot (ex : un entrepôt situé dans une cour, transformé en appartement.) L'AG peut dans le cadre de son autorisation exigée que les travaux soient surveillés par l'architecte de la copropriété.

- **Travaux ne nécessitant pas l'autorisation de l'A.G.**

En cas de refus de l'A.G. → abus de pouvoir – autorisation du tribunal

## Diapo : 8

### **Respect du règlement de copropriété**

- **Nuisances sonores, olfactives, visuelles :**

Le bruit excessif est l'exemple type de trouble anormal de voisinage et qui fait l'objet de nombreux contentieux : par exemple les aboiements intempestifs d'un chien. A ce sujet la détention d'un animal de compagnie ne peut être interdite sauf pour les chiens de catégorie 1. Le problème vient essentiellement de la preuve à apporter, par voie d'huissier essentiellement.

Dans ce cadre on peut aussi citer l'utilisation de barbecue sur un balcon qui incommodent les voisins par les odeurs.

Le juge des référés peut donner injonction à un copropriétaire de faire cesser les dommages par son fait et sa carence aux autres copropriétaires victimes du comportement des occupants de son local.

Le problème se rencontre régulièrement avec un local à usage commercial. Cela peut être aussi l'illégalité d'une activité.

Attention... La copropriété ne pourra agir en justice qu'à condition que le trouble subi ait un caractère collectif.

- **Occupation des parties communes :**

On rencontre 2 types d'occupation :

- **temporaires** : par exemple un vieux matelas ou un vieux meuble abandonnés dans un couloir. Il appartient au syndic de mettre en demeure le responsable de respecter le règlement de copropriété. Vous pouvez à titre personnel attaquer votre voisin en justice si vous pouvez prouver un préjudice personnel. L'action contre un copropriétaire qui encombre indument une partie commune est de 5 ans.

- **définitive** : l'exemple le plus courant est l'appropriation d'un bout de couloir : soit la personne régularise la situation ou demande sa régularisation lors d'une assemblée générale, soit il ne s'exécute pas, il appartient alors à la copropriété après mise en demeure de saisir le tribunal. A noter qu'au bout de 30 ans cette acquisition devient définitive.

- **Clause d'occupation :**

C'est le règlement de copropriété qui va en déterminer le type.

- Mixte, habitation – commerce
- Bourgeoise : les professions libérales sont en principe autorisées, sauf clause stipulant expressément l'interdiction d'une profession libérale.

- **Modification du revêtement de sol :**

Le propriétaire, qui a enlevé la moquette pour la remplacer par du carrelage diminuant ainsi l'isolation phonique, sera déclaré responsable de l'augmentation du bruit par le voisin du dessous. Comme toujours il s'agit d'en apporter la preuve, le trouble ne sera sanctionné que s'il présente un caractère anormal.

# Diapo : 9

## Les charges

### ○ Contestations les plus courantes

#### - Mauvaise imputation des dépenses :

Il appartient au CS lors de la vérification des comptes annuels de demander au syndic de procéder à la régularisation des imputations erronées.

#### - Mode de calcul entraînant une dépense estimée trop importante :

Modification possible seulement à l'unanimité. A moins d'être lésé du plus quart et avoir engagé une action devant le juge dans les 5 ans de la publication du règlement de copropriété ou 2 ans en cas d'acquisition.

#### - Dépense répartie aux millièmes et non en fonction de l'utilité :

C'est le cas par exemple de charges d'ascenseur décomptées aux propriétaires du rez de chaussée qui n'en n'ont pas l'utilité.

Mesurer l'utilité n'est pas toujours simple et les méthodes varient selon le type de service ou d'équipement, celle utilisée pour la répartition des charges de chauffage ne peut évidemment servir à celle de la répartition des charges d'eau chaude ou à la répartition des charges d'ascenseur. Par ailleurs les spécialistes pour un même équipement ne sont pas toujours d'accord sur la méthode à employer.

La jurisprudence fourmille de nombreux jugements sur cet aspect de la répartition des charges en fonction de l'utilité sur chaque type de dépense et de situation qu'il est possible de rencontrer dans une copropriété.

- **Lot non raccordé à un équipement collectif :**

Deux cas :

- Le lot a la possibilité de bénéficier du service ou de l'équipement : le propriétaire doit en assumer les charges.
- Le lot ne peut en bénéficier : la clause du règlement de copropriété qui affecte des charges à des lots qui ne peuvent en bénéficier doit être réputée non écrite, mais tant que la décision n'a pas été contestée devant le juge, elle s'applique !!! Cependant la modification peut être décidée par l'AG à l'unanimité, certaines exceptions sont possibles en particulier lorsque la répartition des charges est contraire à l'art 10. Dans ce cas la jurisprudence considère qu'un vote à la majorité de l'art 24 est suffisant pour adopter une nouvelle répartition conforme aux critères de l'art 10. (utilité objective).

Prenons le cas d'un immeuble comportant une conciergerie et des commerces au RdC, les commerces vont être tentés de refuser de participer aux charges relatives au concierge, s'agissant d'une charge commune générale la Cour de cassation a jugé qu'ils devaient y participer même s'ils n'en retiraient pas les mêmes services qu'un propriétaire.

Appartement non occupé : tout propriétaire est redevable des charges même en cas d'inoccupation.

Répartition des charges d'eau froide aux millièmes : En l'absence de compteur individuel le règlement de copropriété peut décider de la répartition de ces charges sur la base des charges communes générales. Il est vrai que cette répartition ne correspond pas à la consommation réelle de chacun. La décision d'installer des compteurs individuels peut être prise à la majorité de l'Art 25.