



**ARCNA**

*Association Régionale de Copropriétaires de Nantes Atlantique*

**Synthèse des Rencontres**  
**Nationales de la Copropriété**  
**Mars 2023**

**Formation du lundi 13 novembre 2023**

## Les points abordés

### Michel DROUERE traitera :

- **Les Garanties de Recouvrement**
- **Le Contentieux de Voisinage → Se thème sera traité dans une autre formation.**

### Puis j'interviendrai sur les points suivants :

- **Le Recours en Justice**

# Le Recours En Justice

---



**RENDRE  
LA JUSTICE**

# Le Recours en Justice

---

« Un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès ».

Il y a près de deux siècles, Balzac soulignait un état d'esprit qui perdure aujourd'hui



## Le Recours en Justice

Un coup d'œil sur l'évolution du nombre de contentieux de la copropriété :

- En 2007 → 33.565 jugements du 1<sup>er</sup> degré
- En 2017 → 41.687 ... soit une augmentation de 24 %

Ce chiffre est à comparer au 189.832 contentieux entre locataires et bailleurs en 2017.

# Le Recours en Justice

Nous allons évoquer :

- L'action collective → Le Syndicat des Copropriétaires contre ...
- L'action individuelle → Le(s) Copropriétaire(s) contre ...

# Le Recours en Justice

## Distinction fondamentale :

La distinction entre parties privatives et parties communes, a 2 conséquences déterminantes en matière d'action judiciaire :

- Chaque copropriétaire est titulaire de droits et d'obligations individuels.
- Chaque copropriétaire fait partie d'une organisation collective, le syndicat des Copropriétaires, qui a en charge la conservation et l'administration des parties communes.

De cette « superposition » de droits résulte une distinction, pas toujours parfaitement claire, entre action individuelle (celle du copropriétaire) et action collective (celle du syndicat).

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## L'action du syndicat des Copropriétaires doit être justifiée par :

- L'administration de la copropriété (recouvrement des charges)
- La sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, par exemple :
  - *Garantie décennale*
  - *Action contractuelle directe*
- La protection de la jouissance normale de l'immeuble, par exemple :
  - *Violation des clauses du Règlement de Copropriété*
  - *Atteinte aux parties communes*
  - *Trouble de voisinage*



# Le Recours en Justice : L'Action Collective

Dans certaines hypothèses, la compétence du syndicat n'est pas évidente, notamment en cas d'atteinte à la jouissance paisible des occupants. La jurisprudence a toutefois reconnu que lorsque des troubles sont ressentis collectivement, de manière équivalente par les copropriétaires, le syndicat pourra agir en justice, par exemple :

- En cas d'interruption du chauffage ou de l'eau
- En cas de troubles olfactifs

Ce quand bien même l'origine des troubles serait privative et aurait une incidence privative, dès lors qu'ils sont collectivement ressentis et subis de manière homogène. A défaut, l'action ne pourra qu'être individuellement engagée par le ou les copropriétaires.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## L'action collective : le syndicat des Copropriétaires contre...

*A. La représentation du syndicat par son syndic*

*B. La représentation du syndicat par quelqu'un d'autre (exception)*

*C. Quelques cas particuliers / exemples d'action du syndicat*

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## A. La représentation du syndicat par son syndic :

Le syndicat des copropriétaires a la personnalité civile.

C'est une personne morale de droit privé qui a pour objet de conserver et d'améliorer l'immeuble, et d'administrer les parties communes (art. 14, L. 1965).

Il a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, même contre certains copropriétaires. Il peut agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble (art. 15, L. 1965)

Il peut donc ester en justice dans une pluralité de situations, et assure ainsi une forme de représentation collective de l'intérêt commun des copropriétaires.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

Par principe, le syndic est le seul à pouvoir agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires. *Nous verrons que ce principe connaît quelques exceptions.*

S'il représente de plein droit le syndicat (art. 18, L. 1965), il doit être autorisé à agir en son nom, par l'assemblée générale délibérant à la majorité de l'article 24 (majorité « simple ») quoi que le défaut d'autorisation puisse être sans incidence sur certaines actions qu'il engagerait (art. 55, d. 1967).

L'autorisation à donner au Syndic d'agir en justice se vote à l'article 24.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

**Projet de résolution** : « Au vu des explications fournies par le syndic, et après en avoir délibéré, l'assemblée générale autorise son syndic, à engager au nom du syndicat, toutes actions judiciaires à l'encontre de ....., aux fins d'obtenir ... .

*Le syndic pourra désigner pour le syndicat l'avocat de son choix, effectuer toute démarche judiciaire pour parvenir au résultat escompté, et notamment participer à une procédure de médiation si elle est ordonnée par le Tribunal, former tous incidents, solliciter toute provision, faire liquider d'éventuelles astreintes, solliciter toute rectification/complément au jugement à intervenir en cas d'erreur matérielle ou d'omission de statuer, et interjeter appel ou se pourvoir en cassation.*

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du Syndic seront calculés conformément à son contrat et autorise le syndic à financer la procédure dans le cadre du budget du syndicat. »

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## Sémantique : habilitation *ou* autorisation ?

Bien que l'on utilise souvent le terme « *habilitation* », l'article 55 du décret du 17 mars 1967 vise l'*autorisation*. Ce n'est pas tout à fait la même chose.

- L'habilitation c'est le fait de déléguer un pouvoir.
- L'autorisation, c'est le fait de permettre l'utilisation, ce qui suppose que le pouvoir est déjà délégué.

C'est bien le cas en droit de la copropriété puisque le syndic est habilité de plein droit, par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 à ester en justice au nom du syndicat.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## L'autorisation depuis la réforme de 2020

Avant la réforme du décret de 1967 par le décret du 2 juill. 2020, le défaut d'autorisation produisait un effet pervers : les tiers pouvaient se prévaloir du mécanisme, voulu pour protéger le syndicat d'une action intempestive du syndic.

**C'est pourquoi, désormais, le défaut d'autorisation ne peut plus être opposé au syndicat agissant en justice que par les copropriétaires.**

***Art. 55, al. 1 et 2, d. 17 mars 1967 : « Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice. »***

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## Les exceptions :

Pour rendre efficace la représentation du syndicat, l'article 55 du décret de 1967 prévoit des exceptions – *en plus de l'inopposabilité du défaut d'autorisation*. C'est ainsi que pour un certain nombre d'actions, le syndic n'a pas besoin d'être autorisé :

- Actions en recouvrement de créance,
- La mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot,
- Les mesures conservatoires.
- l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation.



# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## Les exceptions :

- Les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés,
- Pour défendre aux actions intentées contre le syndicat,  
(Il a pu être jugé, de manière assez extensive, que l'appel en garantie était un moyen de défense pouvant être exercé par le syndic sans autorisation (Cass. 3e civ., 27 févr. 2020, n° 19-10.887))
- Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## Les qualités requises de l'autorisation :

Lorsqu'elle est requise, l'autorisation doit être précise. C'est-à-dire qu'elle doit mentionner clairement :

- L'objet de la demande en justice,
- La personne qui doit être assignée (*pas d'anticipation d'engager toute action en saisie-vente contre tout copropriétaire débiteur, par ex*) → Il peut être suffisant que la personne soit identifiable à défaut d'être parfaitement identifiée,
- Être délivrée au syndic exclusivement, cette autorisation est donnée au "syndic" ès qualité et donc se transmet aux syndics successifs,
- L'indication de la juridiction n'est toutefois pas nécessaire.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## La ratification possible de l'action introduite sans autorisation :

La jurisprudence a admis que le défaut d'autorisation pouvait être régularisé.

Cette régularisation, par le vote en assemblée générale de l'autorisation, peut même intervenir à tout moment, à condition qu'elle intervienne avant l'expiration du délai pour exercer l'action.

Elle doit également intervenir avant la décision définitive.

Elle doit enfin intervenir avant la décision du juge de la mise en état saisie de l'irrecevabilité (pour les procédures où il en est désigné un) ne soit rendue.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## Portée de l'autorisation :

L'autorisation est donnée pour toute la procédure.

Cela signifie que :

- Le syndic aura le pouvoir d'interjeter appel, ou de former pourvoi en cassation.
- le syndic aura le pouvoir de formuler des demandes reconventionnelles, au nom du syndicat, en lien avec l'objet de la demande formulée contre le syndicat.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## B. L'action du syndicat des copropriétaires représenté par quelqu'un d'autre (exception) :

Historiquement, il existe une exception à la représentation du syndicat par son syndic lorsqu'un conflit d'intérêt peut se manifester en raison du lien entre celui-ci et la construction de l'immeuble → désignation d'un mandataire « ad hoc ».

En outre, depuis l'ordonnance du 31 octobre 2019, deux nouvelles « figures » ont fait leur apparition :

- L'action *ut universi* engagée par le Président du conseil syndical
- L'action *ut singuli* engagée par un ou plusieurs copropriétaires.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## La représentation du syndicat par un mandataire *ad hoc* :

L'article 56 du décret du 17 mars 1967 permet à « tout intéressé » de demander au Président du Tribunal Judiciaire, sur requête, de désigner un mandataire *ad hoc* pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à :

- L'exécution de la construction de l'immeuble
- Aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion

**Si** le syndic, son conjoint, son concubin, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## Les actions « UT UNIVERSI » et « UT SINGULI » :

Derrière ces 2 termes « barbares », issus du Droit des Sociétés, se cachent 2 nouvelles attributions au Président du Conseil Syndical ou à un Copropriétaire :

« UT UNIVERSI » → Permet au Président du Conseil Syndical de se substituer au Syndic ou d'engager une procédure contre lui.

« UT SINGULI » → Permet à un ou plusieurs Copropriétaire (s) d'agir dans des cas bien précis.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## L'Action « UT UNIVERSI » :

L'article 57 du décret de 1967 dispose que le président du conseil syndical peut exercer « aux frais avancés » du syndicat des copropriétaires les procédures judiciaires prévues :

- A l'article 18-2 (archives)
- A l'article 21, al. 7 (liquidation astreinte contre syndic pour défaut de communication des pièces sollicitées par le CS)
- A l'article 29-1 A de la loi du 10 juill. 1965 (désignation administrateur ad hoc, copropriété en difficulté).



# Le Recours en Justice : L'action Collective

## L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

*« En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. (...)*

*En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires.*

*Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot. ».*

# Le Recours en Justice : L'action Collective

## L'Action « UT SINGULI » :

### Le même article 15 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que :

*« 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. »*

Dans ce cas, l'article 49-1 du décret de 1967 dispose que lorsqu'elle est exercée par au moins  $\frac{1}{4}$  des voix de tous les copropriétaires, le prés. du TJ saisi désigne un mandataire *ad hoc* représentant les intérêts du syndicat.

Le même article précise également que dans ce cas, ce sont les copropriétaires qui avancent les frais, et qui en supporteront définitivement les frais si l'action est rejetée par le juge.

# **Le Recours en Justice : L'action Collective**

On peut également remarquer qu'un copropriétaire ou quelques copropriétaires vont pouvoir, sur le fondement des articles 8 et 50 du décret de 1967, se faire habiliter judiciairement pour convoquer l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires

# Le Recours en Justice : L'action Collective

## DANS TOUS LES CAS

- Le syndic doit aviser chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet d'une instance intéressant le fonctionnement du syndicat ou dans lesquelles le syndicat est partie (art. 59, d. 1967).
- Le syndic doit rendre compte de toutes les actions qu'il introduit en justice à l'assemblée générale suivante (art. 55, d. 1967)
- Le syndic doit mettre à disposition des conseillers syndicaux toutes les assignations en justice délivrées au nom du SDC ainsi que toutes les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré. (art. 3-d n° 2019-502 du 23 mai 2019)

# **Le Recours en Justice : L'Action Collective**

## **C. Quelques cas particuliers :**

**La désignation d'un mandataire commun (indivision / démembrement).**

**L'action oblique du syndicat des copropriétaires contre les locataires.**

**L'action oblique d'un créancier du syndicat des copropriétaires contre les copropriétaires.**

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## La désignation d'un mandataire commun (indivision / démembrement) :

L'indivision ou le démembrement du droit de propriété sur un lot de copropriété entre une pluralité de nus propriétaires et usufruitiers suppose la désignation d'un représentant (art. 23, L. 65). A défaut, les décisions adoptées sont contestables. Par principe, la désignation de ce représentant, que l'on nomme « mandataire commun », se fait conventionnellement. A défaut, le syndic, ès qualité, a qualité pour agir en désignation d'un mandataire commun (art. 23, al. 2, L. 1965).

Il pourra assigner, au nom du syndicat, les intéressés devant le président du tribunal judiciaire, par le ministère d'un avocat, selon la procédure accélérée au fond (d. 67, art. 61) .

Afin de s'assurer du succès de la procédure, il faudra démontrer l'absence de mandataire commun, d'une part, et l'absence d'accord d'autre part.

Cette désignation, se fait « aux frais des indivisaires ou des nus propriétaires », ce qui est à la fois protecteur des intérêts du syndicat, et un moyen incitatif pour que les intéressés trouvent un accord.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## L'action oblique du syndicat contre les locataires :

La jurisprudence a ouvert au syndicat des copropriétaires cette action prévue à l'article 1341-1 du Code civil contre les locataires des copropriétaires bailleurs, à condition de démontrer leur carence, pour obtenir la résiliation du bail et leur expulsion.

La jurisprudence exige du syndicat, afin de qualifier son intérêt à agir, qu'il démontre la violation du contrat de bail et du règlement de copropriété et que cette violation cause un préjudice aux autres copropriétaires (*Civ. 3e, 22 juin 2005, n° 04-12.540*).

**Ce préjudice sera généralement caractérisé par une dégradation des parties communes ou un trouble de jouissance.**

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## L'action oblique d'un créancier du syndicat contre les copropriétaires :

Une autre hypothèse d'action oblique est celle engagée contre un copropriétaire défaillant, parfois qualifié dans ce cas de « sous-débiteur », par un créancier du syndicat disposant contre lui d'une créance certaine, liquide et exigible.

La procédure engagée devra avoir pour objet de désintéresser le syndicat des copropriétaires - c'est-à-dire de recouvrer pour lui la quote-part de charges du copropriétaire - et non, pour le créancier d'obtenir le paiement direct de la créance.



# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## L'action en restitution des archives :

L'article 18, in fine, de la loi du 10 juillet 1965 :

*« Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.. »*

Selon l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967, lors de la remise des archives, l'ancien syndic doit remettre un bordereau récapitulatif des pièces. Copie de ce bordereau doit être remise au conseil syndical.

# Le Recours en Justice : L'Action Collective

## L'action en restitution des archives :

En application de l'article 18-2, L. 1965, les anciens syndics du syndicat, de droit ou de fait, doivent remettre, spontanément, à leur successeur les archives dont ils ont possession.

L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne vise pas spécifiquement le syndic sortant mais plus généralement les anciens syndics, dont la « chaîne » d'obligation n'est pas rompue par la désignation d'un administrateur provisoire.

Le syndic n'a aucun droit de rétention sur ces pièces, documents et fonds en cas d'inexécution contractuelle du syndicat des copropriétaires.

A défaut de réception de l'ensemble des archives du syndicat, le nouveau syndic, comme le président du conseil syndical, peuvent assigner l'ancien syndic en référé.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## L'action individuelle : le(s) Copropriétaire(s) contre...

- A. L'action individuelle relative aux parties privatives et communes*
- B. L'action individuelle relative à la protection des droits des copropriétaires*

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

L'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que tout copropriétaire peut exercer **seul** les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

A ce titre, la jurisprudence a estimé que l'action d'un copropriétaire était recevable lorsqu'elle se rattachait à son droit de propriété, quand bien même elle concernait les parties communes.

La jurisprudence a également estimé que l'action d'un copropriétaire était recevable lorsqu'elle avait pour objet le respect des clauses du règlement de copropriété.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## **A. Actions relatives aux parties privatives et aux parties communes :**

Les copropriétaires peuvent exercer individuellement toute action en restitution des parties communes illicitement appropriées ; que ce soit par un copropriétaire ou un tiers.

Il va également pouvoir, à l'inverse, exercer toute action en protection des parties privatives dont il estime être propriétaire, y compris par prescription acquisitive, qu'il s'agisse d'un droit de propriété ou d'un droit de jouissance privatif.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## **B. L'action individuelle relative à la protection des droits des copropriétaires**

Le syndicat des copropriétaires est une personne morale de droit privé. Il est donc nécessairement représenté et l'est en principe par son syndic, qu'il soit provisoire ou non, ou éventuellement par son administrateur provisoire ou *ad hoc*. En conséquence, par application de l'article 654 du CPCiv., les actes de procédure ne peuvent lui être valablement signifiés que s'ils le sont à son représentant, ou à son fondé de pouvoir ou personne habilitée à cet effet par lui.

Pour éviter d'être confronté à une telle difficulté, le plus simple sera de citer à comparaître « Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ..., représenté par son syndic » ou encore « Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ..., pris en la personne de son syndic ».

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## L'action en contestation des décisions des assemblées générales

**Qui peut agir ?** Le syndicat ne peut agir en contestation des décisions des assemblées générales. Le syndicat ne peut donc agir en nullité de ses assemblées, ni de celle du syndicat principal dans le périmètre duquel il est inclus.

Seuls les copropriétaires opposants ou défaillants ont qualité à agir en nullité d'une résolution adoptée par l'assemblée générale.

Il s'agit d'une action attitrée aux seuls copropriétaires en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. Il est constant que les tiers sont dépourvus de cette qualité bien que pouvant avoir intérêt à agir. En ce sens, l'action est « attitrée ».

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Qualité d'opposant ...

Ainsi celui qui a voté dans le sens de la résolution n'a pas qualité à agir, quel que soit son intérêt à le faire ou l'illicéité constatée.

Le copropriétaire demandeur veillera ainsi à justifier soit de sa qualité d'opposant, qui consiste à avoir voté en sens contraire de la décision adoptée (« **contre** » une résolution adoptée ou « **pour** » une résolution rejetée), soit de sa qualité de défaillant qui consiste simplement à être absent, c'est-à-dire ni présent, ni représenté, ni votant par correspondance. C'est ainsi que le copropriétaire arrivant tardivement à une assemblée générale veillera à faire inscrire son retard pour conserver qualité à agir en nullité des résolutions adoptées en son absence.



# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Qualité de défaillant ...

Le défaillant est quant à lui celui qui ne participe pas au vote, et qui n'est donc pas, par principe l'abstentionniste (sauf à ce qu'il puisse démontrer que son abstention était une marque d'opposition ; ce qui est assez exceptionnel).

## Cas particulier de défaillance :

Le votant par correspondance a voté « pour » l'adoption une question dont le projet de résolution a été amendé.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Moment d'appréciation de la qualité d'opposant / défaillant

La jurisprudence a pu préciser que la qualité à agir ne pouvait être acquise qu'au jour de l'assemblée générale adoptant la décision litigieuse.

C'est ainsi que le copropriétaire acquéreur d'un lot postérieurement à l'assemblée n'a pas, par principe, qualité à agir.

A l'inverse le copropriétaire vendeur peut poursuivre l'action dès lors qu'il justifie encore d'un... intérêt à agir.

Il a néanmoins pu être admis que cette qualité était cessible par le vendeur à l'acquéreur ou encore que ce dernier pouvait poursuivre l'action intentée par le vendeur copropriétaire au jour de l'assemblée générale.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

**Pourquoi ?** Le demandeur peut solliciter la nullité de toutes les résolutions d'une assemblée générale lorsqu'il a qualité d'opposant ou de défaillant à l'ensemble de celles-ci, qu'elles soient chacune atteinte d'un vice qui leur est propre (rare), soit qu'elles soient toutes atteintes d'un vice qui leur est commun (plus courant) résultant par exemple du caractère tardif de la convocation. Le demandeur peut également décider, même dans l'hypothèse qui précède, de ne contester qu'une résolution parmi d'autres. Il conviendra alors qu'il vise explicitement les résolutions contre lesquelles il agit.

Dans tous les cas, il devra préciser le fondement de ses demandes (art. 56 Cpciv.).

**Où ?** L'action doit être introduite devant le Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, contre le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Comment ?

- La contestation de la résolution ne peut être que judiciaire – Une LRAR n'est pas possible.
- **La conservation déterminante de la preuve de notification :**  
Au regard de ces règles, il est indispensable pour le syndicat de conserver la preuve – elle lui incombe – de la notification des procès-verbaux. En cas de destruction de cette preuve → Gare aux conséquences !
- '  
➤ **ATTENTION** → en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive encourt une amende de 1.000 à 20.000 €uros.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

- Vous devez prendre un avocat.
- Votre recours auprès du tribunal doit être dirigé contre le syndicat de copropriétaires représenté par le syndic.
- Par contre, la décision peut être contestée pendant 5 ans si le syndic n'a pas notifié le procès-verbal dans le délai.
- En revanche, si le tribunal vous donne tort, vous pouvez être condamné à payer des dommages et intérêts pour recours abusif.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Le délai de prescription de droit commun de 5 ans (\*) :

Il est ainsi important de souligner que le point de départ du délai de droit commun, en l'absence de notification donc, n'est pas nécessairement le jour de l'AG. Il s'agit du jour où le titulaire du droit d'agir a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (*art. 2224 du C. civ.*).

Or, si le copropriétaire opposant ou défaillant n'a été ni convoqué, ni notifié des décisions, il a pu valablement ignorer les décisions adoptées. En conséquence, le point de départ du délai de prescription en sera repoussé d'autant.

*\*Il était autrefois de 10 ans, avant la réforme opérée par la loi ELAN en 2018. Il en résulte que les délais non encore écoulés de 10 ans (et de plus de 5 ans le 23 novembre 2018, s'achèveront le 23 novembre 2023)*

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

**Le délai préfix de deux mois lorsque le procès-verbal de l'AG est notifié, selon les formes requises :**

Il convient de rappeler que cette notification doit, sous peine d'irrégularité, comporter la reproduction du texte du deuxième alinéa de l'article 42 de la loi de 1965 (*art. 18, d. 1967*).

Il est en revanche indifférent que le syndic ait respecté son obligation de notifier le procès-verbal dans le délai d'un mois.

Le décompte du délai de deux mois commence à compter du *lendemain* du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Une exception à cette règle stricte → le dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle aux fins de contester la décision, formulée au cours du délai de deux mois, l'interrompt. Il ne recommencera à courir qu'à compter de la date de notification de la décision d'admission à l'aide juridictionnelle.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## La procédure de désignation d'un syndic judiciaire :

Afin que le Syndicat des Copropriétaires ne se trouve pas dépourvu d'un Syndic, une procédure spécifique de désignation d'un syndic judiciaire est prévue par l'alinéa 3 de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 ; elle doit être strictement distinguée de celle résultant de l'absence de syndic faute pour l'assemblée générale d'avoir été réunie et prévue par l'alinéa 4 du même article.

Cette procédure est précisée par l'article 46 du décret du 17 mars 1967. Elle peut être mise en œuvre par une liste limitative de personnes qui sont les copropriétaires, les membres du conseil syndical, le maire de la commune ou le président de l'Etablissement Publics de Coopération Intercommunale

**L'ancien syndic ne peut donc solliciter, dans ce cas, la désignation d'un syndic judiciaire.**



# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

Le président du Tribunal judiciaire désignera un « syndic » de plein exercice, et non un « administrateur provisoire » ou « ad hoc ».

Il sera principalement chargé de convoquer l'assemblée générale afin qu'un syndic soit conventionnellement désigné, au plus tard deux mois avant la fin de sa mission.

Ce syndic devra néanmoins, pendant ce temps, exercer pleinement les fonctions du syndic.

Il sera rémunéré selon les dispositions des articles 704 à 718 du Code de procédure civile puisqu'il a qualité d'auxiliaire de justice. De manière classique, une fois désigné, le syndic judiciaire devra notifier à tous les copropriétaires, dans les formes requises par l'article 64 du décret du 17 mars 1967, l'ordonnance rendue dans le mois suivant son prononcé (art. 59, al. 3, d. 67).

## Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

La sanction du défaut de notification est toutefois assez restreinte puisqu'il ne suspend pas les effets de celle-ci mais empêche seulement de faire courir le délai de recours de 15 jours pendant lequel les copropriétaires peuvent en référer au président du tribunal judiciaire.

Enfin, la mission du syndic judiciaire durera trois ans au plus, et cessera de plein droit, selon les termes de l'article 46 du décret de 1967, « à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale ».

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## La procédure judiciaire d'autorisation des travaux de l'article 30 de la loi de 1965 :

### **Le tribunal compétent est le Tribunal Judiciaire.**

L'article 30 de la loi de 1965 offre une formidable opportunité aux copropriétaires volontaires mais contrariés dans leur projet de travaux par l'assemblée générale. Afin de bénéficier de la procédure de cet article il faudra que la personne qui entend en bénéficier :

- Soit copropriétaire,
- Qu'elle les finance,
- Que les travaux soient :
  - véritablement de nature à « améliorer » l'immeuble, sans qu'il ne soit nécessaire que l'amélioration soit utile à tous,
  - conformes à la destination de l'immeuble.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Quelles sont les décisions d'assemblées générales contestées en vue d'obtenir une autorisation judiciaire ?

Il existe en pratique trois types de demandes soumises au tribunal :

- **la première catégorie** concerne l'amélioration d'un lot ou de son usage pour un copropriétaire (installation de canalisation, création d'un ascenseur...),
- **la deuxième catégorie** concerne les travaux nécessités par l'installation d'un commerce ou d'un établissement. Les propriétaires-bailleurs s'exposent régulièrement à des refus de l'assemblée générale en raison des travaux envisagés. On peut citer pour exemple les supermarchés ou encore les travaux envisagés par un hôpital psychiatrique,
- **la troisième catégorie** concerne les opérations immobilières, opérations consistant à acheter plusieurs lots pour revente.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

La procédure ayant pour objet de faire reconnaître le caractère non écrit d'une clause du Règlement de Copropriété :

*« Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. »*

Cette règle, fixée par l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 est particulièrement connue car elle fixe à la fois le caractère impératif de la plupart des dispositions de cette loi, et la sanction spécifiquement attachée à leur violation, que celle-ci résulte du règlement de copropriété ou de tout autre acte.

C'est ainsi que lorsque l'assemblée générale décide d'adopter un critère illégal de répartition des charges, il importe peu que l'action en nullité n'ait pas été exercée dans le délai de deux mois : **l'action en constatation de l'illicéité de la clause sera toujours possible comme distincte de la première.**

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Exemples de clauses illégales :

- Clauses qui pour l'adoption des décisions des assemblées générales, fixeraient des majorités différentes de celles prévues par la loi.
- Clauses qui permettraient à un mandataire de détenir un nombre de procurations supérieures à celles fixées par l'article 22 de la loi.
- Clauses qui imposeraient un délai inférieur à vingt et un jours pour convoquer une assemblée générale.
- Clauses relatives à la désignation des membres du bureau de l'assemblée, en dehors d'un vote de l'assemblée générale.
- Clauses qui limiteraient le choix par les copropriétaires de leur représentant aux assemblées générales.
- Clauses qui confèreraient au syndic des attributions non conformes à sa mission, et en contradiction avec les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965...

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

- Clauses imposant l'exercice d'un commerce déterminé dans un local commercial.
- Clauses de non-concurrence entre commerçants.
- Clauses soumettant l'exercice de certaines professions libérales à l'autorisation préalable du conseil syndical ou de l'assemblée générale alors que d'autres professions, présentant les mêmes caractéristiques, en sont dispensées.
- Clauses interdisant la cession d'un lot à une personne extérieure à l'immeuble sauf cas particulier
- Clauses stipulant que, en cas de location, le syndic sera désigné comme gérant de l'appartement.
- Clauses imposant de recourir à un notaire déterminé en cas de vente d'un lot...
- Clauses tendant à proscrire totalement l'usage d'instruments ou d'appareils de musique...
- Clauses interdisant de posséder un animal de compagnie.
- Etc. ...

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Qui ?

La demande peut être formulée par le syndicat des copropriétaires comme par tout copropriétaire, sans qu'il n'ait à justifier d'un intérêt personnel et direct, ou d'un préjudice résultant de l'application de la clause.

Un débat existe pour savoir si elle peut être introduite par un tiers au syndicat, dans la mesure où l'article 43 n'a pas institué une action attitrée ?

## Quand ?

La demande peut être formulée « à tout moment », ce qui rend l'action imprescriptible.



# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Comment ?

La demande peut être formulée tant par voie d'action que d'exception, sans avoir à requérir sa publication préalable au service de la publicité foncière.

Elle ne pourra toutefois être formulée que devant le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble en application des dispositions de l'article 61-1 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la demande devra être clairement formulée dès lors que le juge ne peut se substituer aux parties, même lorsque l'une d'elle s'oppose à l'application d'une clause du règlement de copropriété relative à la réparation de charges. Il ne peut soulever d'office le moyen. C'est un véritable écueil procédural.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## Conséquence dans le temps ?

En principe le constat de l'illicéité de la clause devrait emporter un effet rétroactif. C'est le cas le plus souvent, ce qui permettra par exemple de résister efficacement à une demande en nullité d'un acte de vente de chambre de bonnes à un tiers au syndicat illicitement interdit par une clause du règlement.

Il existe toutefois deux exceptions à ce principe.

- La première est prévue par la loi et elle est relative aux clauses de répartition des charges.
- L'autre exception est prétorienne et prive d'effet rétroactif – c'est heureux - la disparition de la clause organisant la création de syndicats secondaires.

# Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

## L'action en révision d'une répartition lésionnaire des charges de copropriété :

Si un copropriétaire estime que la répartition des charges est déséquilibrée, il peut agir en justice, conformément à une procédure spécialement prévue par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

- Le demandeur doit prouver que la répartition des charges emporte **un déséquilibre de plus du quart** de la répartition qui aurait été établie conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi. Ce peut être le cas lorsqu'il y a erreur sur le *quantum* de pondération ou bien en cas d'inversion de surfaces entre deux lots.
- Contrairement à l'action en nullité de la répartition que l'on dit imprescriptible, l'action en révision est enfermée dans des délais prefix. Soit l'action doit être exercée dans un délai de 5 ans à compter de la publication du règlement, soit dans un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux du lot intervenue depuis la publication.

## Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

Si les conditions précitées sont réunies, il faut alors déterminer contre qui tenter la procédure :

- Si la part du demandeur est supérieure à plus d'un quart de celle qui résulterait de la répartition de l'article 10 de la loi, l'action doit être intentée contre le syndicat (d. 67, art. 52)
- Si c'est en raison de l'infériorité de la part de charges d'un copropriétaire que l'action est intentée, alors elle devra l'être contre lui. Dans ce cas le syndicat devra être appelé en cause sous peine d'irrecevabilité de l'action (d. 67, art. 53).

Dans les deux cas, la procédure sera portée devant le tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble.

## Le Recours en Justice : L'Action Individuelle

Tout copropriétaire pourra intervenir personnellement dans l'instance. Le syndic, comme les copropriétaires parties à l'instance, pourra par ailleurs requérir du président du tribunal judiciaire la désignation d'un mandataire *ad hoc* en cas «d'oppositions d'intérêts» entre les copropriétaires qui ne sont pas demandeurs (d. 67, art. 54).

Surtout, le syndic devra informer tous les copropriétaires de l'objet de l'instance en cours (d., 67 art. 59).

Enfin, si le juge accueille la demande, une nouvelle répartition devra être imposée par lui et vaudra à compter de sa décision. En cas d'appel, si le jugement est confirmé dans toutes ses dispositions, la nouvelle répartition aura pour date d'effet le jugement de première instance.

**Tout savoir ... ou presque ...**



**Merci de votre participation active**

# ARCNA

*Association Régionale de Copropriétaires de Nantes Atlantique*



## Les garanties de recouvrement

---

Synthèse des Rencontres Nationales de la Copropriété 2023

# Quelles créances ?

- Appels de provisions
- Appels de fonds travaux
- Appels travaux votés
- Régularisation

AG

Une créance recouvrable est...

CERTAINE

LIQUIDE

EXIGIBLE

(< 5 ans)

- Charges imputées au seul copropriétaire concerné
- Sommes dues à la suite d'une condamnation



# Qui ? Quand ? Comment ?

**Qui ?** Compétence exclusive du syndic (pas d'autorisation de l'assemblée générale SAUF saisie immobilière) Art 55 D67

**Quand ?** Dès le premier impayé (quel retard ?)

**Comment ?** Par mise en demeure LRAR (fait courir les intérêts de retard)

# Les préalables universels

La lettre de relance

La mise en demeure

La lettre de rappel 30 jours après la mise en demeure – Le cas échéant sommation ou commandement de payer par commissaire de justice

# Les modes de recouvrement (après mise en demeure)

- Procédure simplifiée petites créances < 5 000 €
- Procédure accélérée au fond
- Procédure au fond
- Déclaration au greffe
- Injonction de payer

# L'hypothèque légale du syndicat

Art. 19 L65

- Opposable de plein droit aux créanciers
- Nécessite d'**inscrire** l'hypothèque = publication
- Procédure lourde pour le débiteur (il faut obtenir du tribunal la mainlevée une fois réglée la dette)



# L'hypothèque légale spéciale ex-« super-privilège »

- Créances de l'année en cours + 2 années précédentes : **prime toutes les autres hypothèques**
- Années N-3 et N-4 : vient en concours avec l'hypothèque du vendeur et du prêteur
- S'applique en cas de **vente** (certificat de l'article 20)



# L'hypothèque légale HORS impayés

Lorsqu'un copropriétaire invoque l'article 33 L65

(étalement sur 10 ans des charges des travaux contre lesquels il a voté en AG)



# La saisie immobilière



- Autoriser le syndic en AG (menace efficace) avec montant de la mise à prix
- La saisie n'a lieu qu'après délivrance du **titre exécutoire** par le tribunal
- Le commissaire de justice signifie un commandement de payer valant saisie immobilière

# L'action du conseil syndical (1)

1. Rappel des seuils : **8 % d'impayés** (copropriété « fragile » - ANAH),  
25 % (« alerte » - administrateur ad hoc) [15 % si > 200 lots]  
et de la prescription : **5 ans** (et non plus 10 ans)
2. Eradiquer les idées reçues des copropriétaires (« ne pas payer mes charges est un moyen de pression sur mon syndic ») ; comprendre les situations particulières de copropriétaires (causes de précarité)
3. Vérifier / aider le syndic à mettre en place un échéancier



## L'action du conseil syndical (2)

4. Demander une balance tous les trimestres + vous faire expliquer le tableau de suivi des impayés 2 à 4 fois par an
5. Demander au syndic de promouvoir la mensualisation + le prêt collectif en cas de travaux
6. En cas de contentieux, voir la convention de l'avocat et l'ensemble des pièces, contrôler les décomptes de frais
7. Le cas échéant proposer un protocole de recouvrement de charges, à faire voter en AG