



SYNDIC EXPERTS

LE

MAG'

ÉDITION N°3 - SEPTEMBRE 2017

www.SyndicExperts.com

**Tout savoir sur les
actions en justice**

ÉDITO

Pour vous chers copropriétaires !

Chaque trimestre, retrouvez votre magazine Syndic Experts, le mag' avec une sélection de thèmes, d'articles et de réponses de nos experts aux questions qui nous parviennent.

Dans ce numéro, nous avons choisi de parler des actions en justice:

Quels sont les litiges qui peuvent conduire à des actions en justice ?

Quelle est la procédure ?

Quelles sont les juridictions compétentes ?

Quelles sont les suites d'une procédure judiciaire ?

Qu'est ce qu'un administrateur provisoire ?

Que faire en cas de vice de construction ?

Ce magazine a pour but de vous informer sur ces sujets qui préoccupent les copropriétaires, sans qu'ils n'en connaissent toujours les tenants et aboutissants.

Si vous avez des questions sur la copropriété n'hésitez pas à vous rendre sur notre site www.SyndicExperts.com ou à nous contacter directement.

Bonne lecture !

L'équipe Syndic Experts

Table des matières

P. 4	La justice et la copropriété
P. 5	Les juridictions compétentes pour les litiges en copropriété
P. 6 à 7	Quelles sont les étapes d'une procédure judiciaire ?
P. 8 à 9	Quelles sont les suites d'une décision de justice ?
P. 10 à 11	Qu'est qu'un administrateur provisoire ?
P. 12 à 13	Quels sont les pouvoirs du syndic en matière d'action en justice ?
P. 14 à 15	Les actions en justice pouvant être menées par le syndicat des copropriétaires
P. 16	Les actions en justice pouvant être exercées par un ou des copropriétaires
P. 17	Les litiges pour vice de construction
P. 18 à 19	Les contestations à propos de travaux



ARTICLE

La justice et la copropriété

Les procédures concernant la copropriété sont nombreuses au civil. Des conflits entre copropriétaires, des litiges entre le syndic et la copropriété, des actions du syndicat des copropriétaires peuvent aboutir au Tribunal de grande instance (TGI) du lieu.

En matière de copropriété, le TGI est, en principe, seul compétent en premier ressort. Le syndic est chargé de représenter le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et d'agir en justice. C'est au nom du syndicat que le syndic intente les actions qui relèvent de l'intérêt des copropriétaires.

La jurisprudence sur la copropriété est plus qu'abondante, en particulier sur l'application des règlements de copropriété et les conditions d'usage des éléments des immeubles. La jurisprudence est, aussi, souvent complexe, face à un domaine qui met en jeu des intérêts contradictoires, voire des passions.

”

C'est au nom du syndicat que le syndic intente les actions qui relèvent de l'intérêt des copropriétaires.





ASTUCE

Ce trimestre, les juridictions compétentes pour les litiges en copropriété

Les sources de litiges ne sont pas rares dans l'univers de la copropriété, et le syndic, le syndicat des copropriétaires, un ou plusieurs copropriétaires peuvent être amenés à agir en justice.

Dans le domaine de l'immobilier, les procédures relèvent dans tous les cas du tribunal du lieu où est situé l'immeuble.

Celui qui décide d'intenter une action en justice doit le faire auprès du Tribunal de grande instance qui a compétence pour juger les litiges civils opposant des personnes privées (physiques ou morales) et qui portent sur des sommes supérieures à 10 000 €.

En général, le recours à un avocat est obligatoire pour les procédures devant le TGI.

D'où des frais à prévoir pour les parties, et parfois beaucoup de patience, d'autant plus que des procédures peuvent s'enchaîner, et que les jugements en première instance sont susceptibles d'appel ou de pourvoi en cassation.

Lorsque la situation relève d'une décision urgente, il est possible de saisir le juge des référés du TGI. Ainsi pour une nuisance avérée ou lorsqu'un ancien syndic refuse de remettre au nouveau les fonds de la copropriété.

Pour le recouvrement de charges impayées, l'instance change selon le montant des sommes dues: juge de proximité pour un litige inférieur à 4 000 €; tribunal d'instance pour moins de 10 000 €; tribunal de grande instance pour les montants supérieurs; tribunal de commerce lorsque le copropriétaire défaillant est un commerçant.



Adresse utile

Tribunal de Grande Instance de Paris

4, boulevard du Palais,
75001 Paris

Téléphone: 01 44 32 50 50



ARTICLE



Quelles sont les étapes d'une procédure judiciaire ?

Comment se déroule une procédure devant le Tribunal de grande instance ?

Par définition nous sommes dans une procédure au civil, qui concerne le Tribunal de grande instance. Ce tribunal a dans ses compétences l'essentiel des causes concernant des litiges relatifs à la copropriété.

Seront concernées au moins deux parties parmi le syndicat des copropriétaires, le syndic et un ou plusieurs copropriétaires(s), les combinaisons pouvant évidemment être variables.



Il faut être conscient qu'une procédure prend du temps, demande une « mobilisation » (surtout s'il faut rassembler plusieurs copropriétaires dans l'action, les persuader, les mobiliser, parfois les conforter) et de l'argent. Une procédure devant le Tribunal de Grande Instance requiert obligatoirement un avocat, il faut donc régler les honoraires (en les partageant si la procédure est introduite au nom de plusieurs personnes). Un copropriétaire agissant en son nom propre doit faire l'avance des honoraires, mais il peut espérer être compensé financièrement s'il gagne le procès. Pour le syndicat des copropriétaires, les frais de son avocat sont à la charge de la copropriété. Le syndic, s'il a été mandaté par l'assemblée générale ou s'il



agit dans le cadre de son mandat, imputera également les frais d'avocat à la copropriété. Dans ces deux derniers cas les dépenses apparaîtront dans les comptes de la copropriété et dans les lignes de charges.

À l'origine de la procédure on peut donc trouver des copropriétaires, ou le syndicat des copropriétaires (agissant dans certains cas contre le syndic). D'autres procédures sont conduites à l'initiative du syndic, soit parce que l'assem-

”

Il faut être conscient qu'une procédure prend du temps, demande une « mobilisation » et de l'argent.

blée générale l'a mandaté pour ce faire, ou parce que ses fonctions l'obligent à agir, c'est le cas lorsqu'un copropriétaire est poursuivi pour charges impayées.

Mais malgré la diversité des intervenants, la procédure va suivre un cours identique: saisine du tribunal, c'est-à-dire début de la procédure à l'initiative de l'une des parties, par assignation ou référé; audience, qui aboutit à un jugement (ordonnance) qui sera communiqué aux parties par la signification. L'ordonnance est exécutoire, sauf appel.

Exemple des étapes d'une procédure pour charges impayées

L'action est menée par le syndic contre le « défaillant », devant le Tribunal de grande instance si l'affaire concerne une créance au-dessus de 10 000 €; la procédure est de la compétence du Tribunal d'instance si la créance est comprise entre 4 000 et 10 000 €.

Mise en demeure

Sommation de payer

Assignation devant le
Tribunal de Grande Instance

Audience du Tribunal
de Grande Instance

Jugement

Signification

Appel (éventuel)



LA QUESTION D'UN INTERNAUTE

Quelles sont les suites d'une décision de justice ?

À l'issue d'une procédure devant le Tribunal de grande instance, quels peuvent être les éléments supportés par celui à qui les juges ont donné tort ? Quelles sont les condamnations encourues ?



LA RÉPONSE DE NOTRE EXPERT

La procédure est au civil et concerne un préjudice à l'égard du syndicat des copropriétaires, ou de copropriétaires agissant à titre individuel, ou le syndic. Le jugement peut comporter plusieurs décisions qui ont des conséquences financières pour celui ou ceux qui a (ont) perdu à la suite de la procédure.

Celui qui « perd » le procès peut être condamné « **aux dépens** », c'est-à-dire qu'il aura à payer des frais de justice.

Le Code civil définit les « *dépens afférents aux instances, actes et procédures d'exécution* » qui comprennent notamment : les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'adminis-

tration des impôts; les frais de traduction des actes; les indemnités des témoins; la rémunération des techniciens; les débours tarifés; les émoluments des officiers publics ou ministériels; la rémunération des avocats dans la mesure où elle est réglementée y compris les droits de plaidoirie.

Il peut être condamné à verser des **dommages et intérêts**, dont le montant est fixé par le tribunal pour compenser les préjudices subis.

Les dommages-intérêts constituent la compensation financière que celui qui est condamné doit verser à l'autre partie, pour compenser l'atteinte au patrimoine, ou le préjudice, qui peut être physique ou moral.



”

Les dommages-intérêts constituent la compensation financière que celui qui est condamné doit verser à l'autre partie, pour compenser l'atteinte au patrimoine ou le préjudice



Il peut être amené à verser des sommes au titre de l'**article 700** du Code de procédure civile, afin que le plaignant soit dédommagé des frais encourus pour la procédure.

Le Code civil spécifie que : « *Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais*

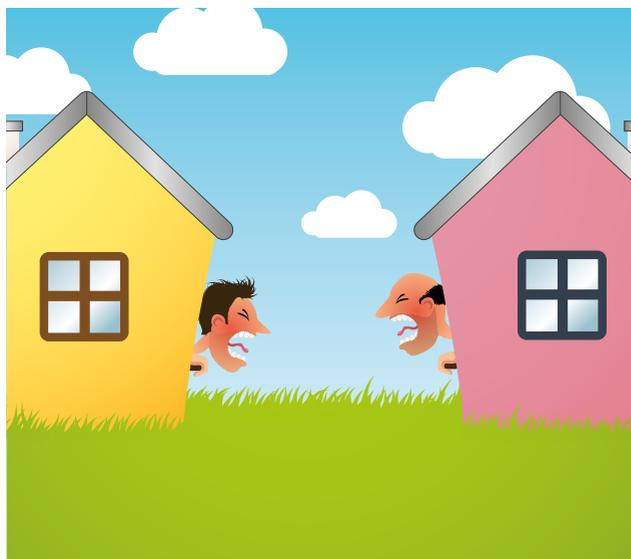
exposés et non compris dans les dépens ».

Les décisions du tribunal sont rendues par un jugement, une ordonnance, qui en plusieurs pages le plus souvent, récapitule l'affaire et fournit les motifs de la décision. Même si la procédure a pu être longue, et le jugement éventuellement défavorable, il faut savoir apprécier la rigueur du travail des juges.



Que dit le Code civil ?

Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens



Il peut être amené à verser des sommes au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, afin que le plaignant soit dédommagé des frais encourus pour la procédure.



Qu'est qu'un administrateur provisoire ?

Lorsque le fonctionnement d'une copropriété est sérieusement perturbé, le recours à une procédure particulière peut intervenir: l'« administration provisoire », qui fait suite à une décision judiciaire. Il faut que les dysfonctionnements se révèlent graves, soit dans l'administration de la copropriété, soit pour son état financier.



Un administrateur provisoire est amené à intervenir lorsque la vie d'une copropriété est sérieusement perturbée ou mise à mal. Il est un professionnel agissant dans la gestion de copropriétés, dans des conditions strictement déterminées, mais qui n'est pas un syndic professionnel stricto sensu.

L'administrateur provisoire intervient suite à une décision de justice, à une décision du Président du Tribunal de grande instance, avec une mission temporaire et dans un cadre déterminé. Il reçoit une rémunération. Les obligations professionnelles qui pèsent sur les administrateurs provisoires sont celles des administrateurs judiciaires.

Le juge peut être saisi par des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat (et ils auront à supporter les honoraires d'avocat, qui pourront leur être remboursés si l'ancien syndic est condamné à l'issue de la procédure). Le syndic peut également engager une procédure.

”

Un administrateur provisoire est amené à intervenir lorsque la vie d'une copropriété est sérieusement perturbée ou mise à mal.

Peuvent être désignés comme administrateurs provisoires, les administrateurs judiciaires et des personnes physiques ou morales justifiant d'une expérience ou qualification particulière. Par contre, il est interdit de désigner toute personne qui dans les cinq années précédentes, aurait été en relation financière ou professionnelle avec le syndic précédent, le syndicat ou des créanciers.

Deux situations, principalement, amènent à la nomination d'un administrateur provisoire.

- Une situation financière très tendue, lorsque la copropriété est en « difficulté ».
- Un conflit entre la copropriété et le syndic. Dans le cas où la copropriété se trouve dépourvue de syndic, un ou des copropriétaires, voire un tiers notamment un créancier, peuvent demander au président du Tribunal de grande instance de désigner un administrateur provisoire.

Un cas : lors de l'assemblée générale le syndic n'a pas obtenu le quitus, les comptes n'ont pas été approuvés, sa proposition de contrat (le renouvellement) n'a pas recueilli la majorité requise; dans ces conditions il doit convoquer une nouvelle assemblée générale dans le délai d'un mois; si, jour pour jour, les copropriétaires n'ont pas reçu la convocation et le nouvel ordre du jour (la date de l'envoi en recommandé faisant preuve), des copropriétaires sont en droit de saisir le tribunal.

Lorsqu'une copropriété est dépourvue de syndic suite à un décès, une démission, la dissolution d'un cabinet, un refus de renouvellement par l'assemblée générale, une révocation, un ou plusieurs copropriétaires peuvent déposer une requête en vue de nomination d'un administrateur provisoire. C'est le cas aussi de la situation où un syndic entendrait poursuivre l'administration de la copropriété après expiration de son mandat sans que celui-ci ait fait l'objet d'un renouvellement. De manière plus générale, les situations de « vacance » ou de « carence » du syndic peuvent amener une désignation d'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire est désigné pour une durée spécifiée, avec une étendue précise pour sa mission. Ainsi il peut être amené à procéder à des appels de provisions pour que le fonctionnement de la copropriété soit assuré.

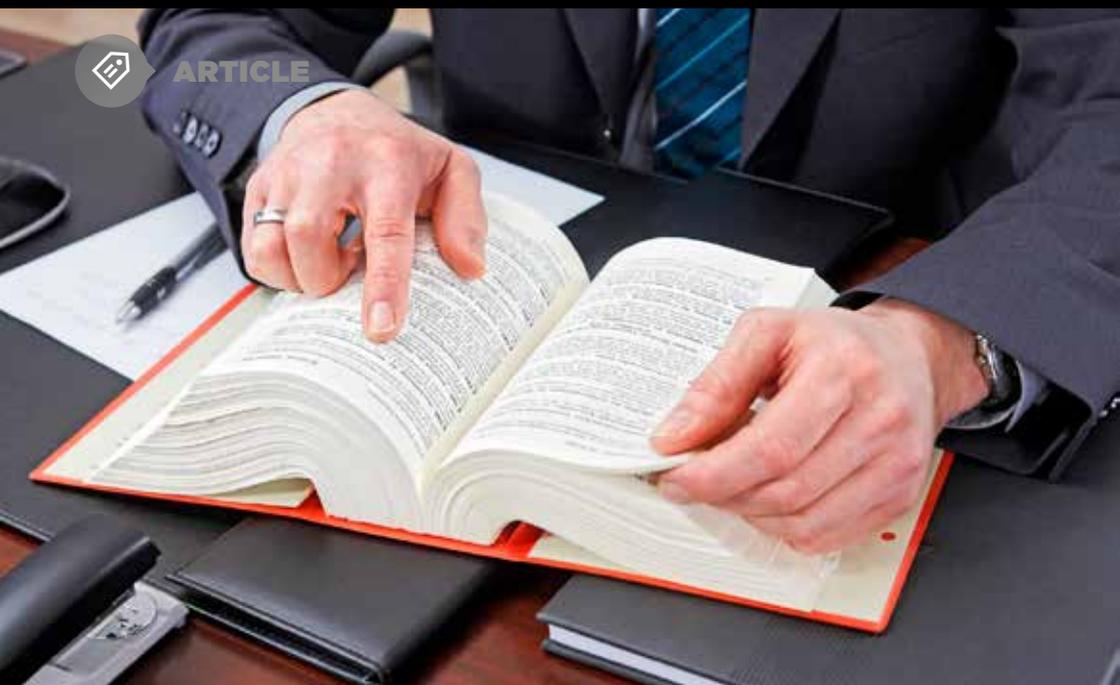
Pendant la durée de sa mission les pouvoirs de syndic lui sont transférés. L'ancien syndic est dans l'obligation de lui remettre la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Mais un point fondamental est qu'il lui incombe de préparer et de tenir une assemblée générale des copropriétaires pour qu'un syndic soit désigné selon les dispositions légales. Lorsque l'assemblée a choisi, l'administration de la copropriété retrouve son cours normal.





ARTICLE



Quels sont les pouvoirs du syndic en matière d'action en justice ?

Le principe est que le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par un vote de l'assemblée générale. Il est ainsi mandaté pour introduire une procédure.

Cependant, le syndic peut poursuivre au fond, de sa propre initiative, les actions concernant :

- un recouvrement de créances, ce qui permet en particulier de poursuivre le recouvrement de charges impayées auprès de copropriétaires. Un propriétaire « défaillant », préalablement mis en demeure, peut être poursuivi en justice par le syndic pour le paiement des sommes dues. La procédure relève du Tribunal d'instance (de grande instance





”

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par un vote de l'assemblée générale.

si la dette est particulièrement lourde). Il est aussi possible pour le syndic d'utiliser la procédure d'injonction de payer. Cependant, une poursuite visant la saisie d'un lot en vue de sa mise en vente ne peut être introduite qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale;

- un référé et la mise en œuvre de mesures conservatoires par voie de requête. De telles actions relèvent généralement de cas d'urgence, pour que soient prescrites des mesures conservatoires, ou pour prévenir un dommage imminent, ou encore pour faire cesser un trouble illicite. Par exemple si un copropriétaire fait effectuer, sans accord

préalable de la copropriété, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ainsi le percement d'une baie, le syndic peut saisir le juge des référés pour que les travaux soient interrompus et qu'il soit procédé à une remise en l'état.

Dans tous les autres cas, le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale. En cas de malfaçons pour des travaux couverts par la garantie décennale, l'autorisation est donnée au syndic d'engager toutes procédures nécessaires en responsabilité des entreprises et de leurs assureurs.

Mais la vie d'une copropriété peut se révéler complexe et des copropriétaires peuvent être amenés à agir en justice contre le syndic, lorsque des fautes lui sont imputées et que sa responsabilité est engagée, au civil voire au pénal.



A savoir

le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.



ARTICLE

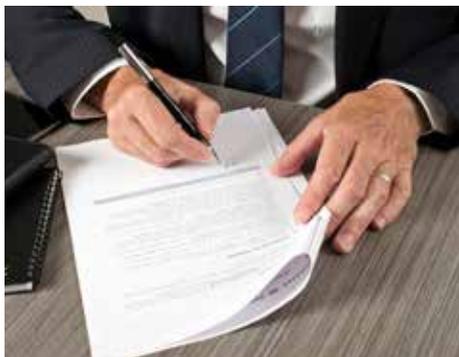


Les actions en justice pouvant être menées par le syndicat des copropriétaires

Le fonctionnement d'une copropriété n'est pas toujours idyllique, les occasions de conflits et de litiges sont multiples et peuvent être sources de procédures devant les tribunaux de grande instance.

Une des particularités du régime de copropriété est que tous les acteurs peuvent agir en justice : le syndic, le syndicat des copropriétaires, un ou plusieurs copropriétaires. Et le jeu peut être complexe : syndic et syndicat peuvent agir ensemble ou être opposés dans une procédure...

Rappelons que le syndic représente le syndicat dans les actes civils et en justice. Il peut agir et doit agir dans des cas spécifiques comme le recouvrement de charges impayées. Une décision de l'assemblée générale habilite le syndic à agir au nom du syndicat et fixe l'étendue de son mandat ; mais ce pouvoir ne lui est attribué que pour l'action visée par la décision de l'assemblée, entendue strictement.



Collectivité des copropriétaires, le syndicat a, pour sa part, la personnalité civile et possède la personnalité morale. Il peut donc agir en justice, soit en étant représenté par le syndic, soit à titre propre.

”

le syndic représente le syndicat dans les actes civils et en justice.

Le syndicat peut agir en justice, soit en demandant, soit en défendant. Il est investi du droit de défendre les intérêts des copropriétaires pris dans leur ensemble, il peut agir conjointement avec un ou plusieurs copropriétaires, et il peut même agir contre un ou des copropriétaires si la sauvegarde des droits de l'immeuble est en jeu. Mais il ne dispose pas d'un monopole : des copropriétaires peuvent agir en justice de leur propre chef.

Le syndicat est compétent pour l'administration des parties communes et l'application du règlement de copropriété.

Les actions peuvent porter :

- En responsabilité des entrepreneurs, en cas de malfaçons pour des travaux, ou de l'architecte. L'action concerne des désordres pour les parties communes, mais elle peut être élargie aux parties privatives si les désordres entraînent un trouble collectif.
- L'application du règlement de copropriété pour assurer le respect des obligations; ceci vaut en particulier lorsqu'un des copropriétaires utilise les parties communes de manière abusive.
- En responsabilité pour obtenir réparation d'un dommage subi par la copropriété du fait d'un copropriétaire ou d'un tiers, ainsi pour des troubles de voisinage;

mais pour que l'action soit recevable il faut que le préjudice subi concerne l'ensemble des copropriétaires.

- En action relative à l'appropriation ou à la jouissance des parties communes, ainsi si un copropriétaire a procédé à l'installation d'éléments privatifs sur les parties communes.
- L'action peut concerner un ancien syndic quand des fautes dans l'exercice de ses fonctions ont entraîné un préjudice.

Le tribunal peut décider d'indemniser le syndicat des dépenses engagées (en particulier les honoraires d'avocat) en application de l'article 700 du Code de procédure civile; il peut aussi condamner la partie adverse à verser des dommages et intérêts; l'affectation de ces derniers est de la compétence de l'assemblée générale. Si c'est le syndicat qui est condamné à verser des dommages et intérêts, l'indemnité est répartie entre les copropriétaires au titre des charges communes.



Attention

le syndicat est responsable des dommages subis par des tiers ou des copropriétaires, dus à un vice de construction ou un défaut d'entretien. La victime intentera l'action contre le syndicat également représenté par son syndic. Si le syndicat est défendeur, le syndic n'a pas besoin d'être autorisé, par l'assemblée générale, pour représenter la copropriété.



ARTICLE

Les actions en justice pouvant être exercées par un ou des copropriétaires

La vie de la copropriété pouvant se révéler complexe, des procédures peuvent opposer le syndic, le syndicat, un ou des copropriétaires. Tous les cas de figure sont possibles. Et les motifs de contentieux multiples.

Un copropriétaire – ou des copropriétaires agissant ensemble dans le cadre d'une procédure – peut engager une action en justice à l'encontre

- de tiers, qui ont mené des travaux pour l'immeuble, architecte, entrepreneur;
- de tiers auteurs de troubles de voisinage; et plus généralement auteurs de dommages qu'il éprouve personnellement;
- de copropriétaires qui méconnaissent le règlement de copropriété, ou dont le comportement occasionne un trouble de jouissance des parties communes;
- de locataires pour la même raison (le règlement s'impose à tous ceux qui résident dans l'immeuble);
- du syndic, dans le cadre d'une action en responsabilité. Des copropriétaires peuvent également engager une action en vue de la désignation d'un syndic judiciaire ou d'un administrateur provisoire en cas de carence du syndic;
- du syndicat des copropriétaires, si le règlement de copropriété n'est pas respecté ou si les parties communes sont mal entretenues. Les contestations de la répartition des charges ou une décision d'assemblée générale doivent également viser le syndicat.

Dans la procédure, le copropriétaire doit adresser une copie de l'assignation

au syndic.

Pour une action d'un copropriétaire agissant seul, la condition de recevabilité est simple: il faut et il suffit que le demandeur justifie d'un préjudice personnel.

Si la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble est le domaine par excellence de l'action du syndicat, la législation l'a également ouvert aux copropriétaires.

À l'inverse, un copropriétaire peut se retrouver devant le tribunal (ou le plus souvent l'avocat qui le représente) s'il est à l'origine de troubles de voisinage, lorsqu'une procédure l'oppose à un autre copropriétaire, ou au syndicat des copropriétaires.

Le non-paiement des charges aboutit à une procédure, à l'instigation du syndic, à l'encontre du « défaillant ».



Deux conseils

- Avant toute procédure il vaut mieux tenter une solution amiable.
- Si la procédure est engagée, il est important de choisir un bon avocat spécialiste du droit immobilier et de la copropriété, et s'armer de patience (les procédures peuvent être longues...).





ARTICLE

Les litiges pour vice de construction

Un immeuble peut souffrir de désordres lors de sa construction ou si des travaux n'ont pas été effectués selon les « règles de l'art ».

Si des désordres sont constatés après la réception des travaux il faut agir en actionnant des garanties à l'encontre des constructeurs ou entrepreneurs. Ces garanties sont au nombre de trois :

- garantie de parfait achèvement, dont la durée est d'un an; elle impose à l'entrepreneur ou au fournisseur de réparer toutes les malfaçons survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature;
- garantie biennale qui impose au constructeur de remplacer tout équipement dont le fonctionnement n'est

pas opérationnel au cours des deux années qui suivent la réception des travaux;

- garantie décennale, d'une durée de dix ans, qui impose au constructeur, ou à l'entrepreneur, de réparer les dommages qui compromettent: la solidité de l'immeuble et ses éléments d'équipements indissociables touchant à la structure, et/ou qui rendent le logement impropre à sa destination (ainsi défaut d'étanchéité ou fissuration). Cette garantie concerne des travaux importants sur le gros œuvre et elle joue pour les dix ans qui suivent la réception des travaux.



La mise en œuvre de ces garanties peut intervenir pour la copropriété, et c'est au syndic qu'il incombe de prendre les choses en main, mais également pour les copropriétaires pris individuellement lorsqu'ils ont subi un préjudice personnel.

Le syndic doit souscrire obligatoirement une assurance dommages ouvrage en cas de travaux de bâtiment; à défaut il est susceptible d'engager sa responsabilité civile et pénale. Les malfaçons doivent être signalées à celui qui a effectué les travaux, mais aussi à l'assureur de l'immeuble au titre de l'assurance dommages ouvrage pour obtenir une réparation rapide de dommages relevant de la garantie décennale. Si le responsable n'effectue pas les réparations dans le délai prévu, le Tribunal de grande instance peut être saisi.



ARTICLE



Les contestations à propos de travaux

Les litiges peuvent être de deux ordres : les contestations s'appliquant aux améliorations décidées en assemblée générale, celles qui sont occasionnées par des travaux entrepris par un copropriétaire.

Les travaux décidés en assemblée générale

L'assemblée générale peut décider, par un vote aux conditions de la majorité absolue (article 25), des améliorations, telles que la transformation d'un élément d'équipement commun (par exemple une chaudière de chauffage central), l'ajout d'éléments nouveaux, l'aménagement ou la création de locaux destinés à l'usage commun. Dans la loi la formulation est : « l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ».

À condition de respecter des conditions strictes, un copropriétaire peut contester la décision de l'assemblée en faisant valoir que les travaux ne sont pas conformes

”

L'assemblée générale peut décider, par un vote aux conditions de la majorité absolue (article 25), des améliorations



à la destination de l'immeuble. À titre d'exemple, l'installation d'un ascenseur a été considérée comme non conforme pour un immeuble modeste de trois étages seulement. Des travaux peuvent être contestés pour la raison qu'ils présenteraient un caractère « somptuaire » si l'on considère l'état, les caractères et la destination de l'immeuble.

La contestation peut porter, également, sur la répartition du coût des travaux entre les copropriétaires.

La règle est que la contestation ne peut venir que de propriétaires absents, dits « défaillants », ou « opposants » en assemblée générale (ayant voté contre) et que l'action en justice ait lieu dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée. L'expiration du délai de deux mois empêche toute procédure d'annulation.

Les travaux à l'initiative d'un copropriétaire

Il n'est pas possible pour un copropriétaire de faire, de son propre chef, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Ainsi une véranda ne peut pas être aménagée sur un balcon. Un café-restaurant ne peut créer une terrasse couverte adossée au mur de l'immeuble.

Mais les choses deviennent licites si le copropriétaire a demandé l'autorisation à l'assemblée générale et que la résolution a été votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25). Le financement est aux frais de celui qui a l'initiative.

Et si l'assemblée refuse ? Si les travaux envisagés sont conformes à la destination de l'immeuble, le demandeur peut

contester un refus de l'assemblée et demander au Tribunal de grande instance de donner l'autorisation. Dans ce cas les juges se substituent à l'assemblée et déterminent les modalités d'exécution.



Ce qu'il faut retenir

La règle est que la contestation ne peut venir que de propriétaires absents, dits « défaillants », ou « opposants » en assemblée générale (ayant voté contre) et que l'action en justice ait lieu dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée.

N'ayez plus honte de dire
“J'aime mon syndic”



J'
MON SYNDIC

SYNDIC EXPERTS
des gestionnaires proches de vous

Agence Paris Ouest:

1, rue Viala
75015 PARIS
01 45 77 20 11

Agence Paris Est:

30, rue Faidherbe
75011 PARIS
07 87 77 20 27

Agence Vincennes:

47, avenue de Paris
94300 Vincennes
06 48 01 27 95

Mail: contact@syndicexperts.com - Site: www.SyndicExperts.com