

ACTION PERSONNELLE D'UN COPROPRIETAIRE

Intérêt à agir distinct de celui du syndicat des copropriétaires

1° Chambre D, 17 septembre 2013 – RG 12/04275

Si le syndicat des copropriétaires a vocation à représenter les copropriétaires dans toutes les actions collectives au soutien de leurs intérêts, en revanche, lorsqu'un copropriétaire, par une action personnelle, entend faire valoir ses intérêts propres, distincts voire opposés à ceux des autres copropriétaires, justifie d'un intérêt à agir personnel distinct de celui du syndicat des copropriétaires lequel n'a pas alors vocation à le représenter.

Il s'évince en effet de l'article 42 alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 que les actions personnelles des copropriétaires sont celles « nées de l'application de cette loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat » et se prescrivent par dix ans.

Action d'un copropriétaire en cas de stipulation d'un mandataire unique pour représenter l'ensemble des copropriétaires et percevoir pour eux un loyer unique global (non)

1ère C, 28 novembre 2017, RG 15/05353

La stipulation d'un mandataire unique pour représenter l'ensemble des copropriétaires et percevoir pour eux un loyer unique global, n'offre pas la possibilité dans ce contexte de commune intention contractuelle à un propriétaire titulaire seulement d'une subrogation partielle du bailleur d'engager l'application de la clause résolutoire du bail ni même de demander de prononcer une résiliation pour la seule partie de l'immeuble comprenant ses lots particuliers. Il n'est donc pas recevable à agir pour la résiliation du bail ni pour le paiement des loyers.

Changement de propriété

Notification au syndic, effet

1ère chambre C, 16 mai 2017, RG N° 15/00466

Les copropriétaires dont il est établi rétrospectivement qu'ils avaient cette qualité à la date des assemblées générales litigieuses et qui n'ont pas notifié en temps utile au syndic dans les termes de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 l'avis de changement de propriété qui a pour effet de rendre la mutation opposable au syndicat des copropriétaires et permettre au syndic d'établir la liste des copropriétaires, ne peuvent se prévaloir de la qualité de copropriétaires indivis pour agir en contestation de la validité des assemblées, le changement de propriété étant inopposable au syndicat comme au syndic.

Invocation d'une nullité d'ordre public

1° Chambre D, 17 septembre 2013 – RG 12/04275

Tout copropriétaire est autorisé à contester un règlement de copropriété sur le fondement de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 pour obtenir le respect des dispositions d'ordre public en la matière, sans avoir à justifier de l'existence d'un préjudice personnel direct, cette action n'étant pas en effet un subsidiaire de l'action en contestation d'une assemblée mais une action autonome qui obéit à ses propres règles.

Dès lors, la prescription de deux mois de l'action prévue à l'article 42 alinéa 2 de la même loi est sans effet.

Le fait que cette assemblée se soit prononcée sur des dispositions contenues dans le règlement de copropriété ne le prive pas de son droit d'invoquer judiciairement une nullité d'ordre public.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Abus de majorité

1ère C, 9 janvier 2018, RG 15/05185

La preuve d'une rupture d'égalité de traitement entre les copropriétaires, qui doit caractériser un abus de majorité défini par « une décision qui n'est justifiée par aucun motif valable et étrangère à la défense légitime de l'intérêt collectif » n'est pas démontrée par le refus de régulariser a posteriori une construction illégale sur les parties communes, ni par des autorisations données de travaux de couverture et clôture d'une terrasse déjà existante conformément au règlement de copropriété.

La construction réalisée constituant une véritable extension de la maison d'habitation sur une partie commune à usage privatif de jardin sans aucun lien avec le lieu d'une terrasse pouvant faire l'objet d'une autorisation dérogatoire, affectant l'aspect extérieur du bâtiment sans commune mesure avec d'éventuels dépassements tolérés de couvertures vitrées d'une terrasse d'autres copropriétaires, le refus de l'assemblée générale était en effet clairement justifié par un motif valable de protection de l'intérêt collectif du respect du règlement de la copropriété.

1° C, 13 septembre 2016, RG 14/03350

L'abus de majorité se définit comme une décision, prise par un groupe de copropriétaires majoritaires, qui s'avère contraire à l'intérêt collectif, dans le but de favoriser ces derniers au détriment des minoritaires.

Tel n'est pas le cas d'un vote majoritaire rejetant la demande de changement de destination d'un garage en studio. Ayant pour effet de préserver l'application du règlement de copropriété qui fait la loi des parties, plus particulièrement concernant la destination d'un lot, telle que résultant de l'état descriptif incorporé audit règlement, ce vote va au contraire nécessairement dans le sens de l'intérêt collectif de la copropriété.

Convocations

Urgence justifiant la réduction du délai de convocation, définition

1ère C, 28 novembre 2017, RG 15/04342

Il résulte de l'article 9 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 que le délai de 21 jours fixé à peine de nullité pour la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires peut être écourté en cas d'urgence, laquelle est laissée à l'appréciation du syndic mais sous réserve du contrôle du juge et peut être justifiée a posteriori dans l'action en contestation de l'assemblée.

Si l'annulation par jugement du 20 août 2012 d'une précédente assemblée générale rendait nécessaire de faire valider les comptes des exercices précédents avant l'assemblée générale annuelle fixée au 3 juin 2013 à 18 h30, rien n'imposait en revanche de ne pas respecter le délai de convocation normal pour l'assemblée générale prévue le même jour à 17 h alors la convocation pouvait être faite plus tôt dans l'année.

De même, si un vote concernant la mise en place d'un gardien pendant les horaires de fréquentation de la piscine devait logiquement intervenir avant la période estivale, l'urgence n'est pas non plus ici démontrée, s'agissant d'une disposition prise régulièrement chaque année.

Absence de convocation de l'épouse commune en biens

1ère chambre D, 24 mars 2015, RG 13/05969

La convocation à une assemblée générale concernant des époux propriétaires d'un lot de copropriété dépendant de leur communauté de biens doit être libellée au nom des deux époux.

En l'absence de mandat exprès donné à son époux de recevoir en son nom les convocations aux assemblées générales ni de preuve d'une quelconque renonciation en ce sens, le syndicat des copropriétaires qui n'a pas convoqué l'épouse à l'assemblée générale en sa qualité de copropriétaire mais seulement son époux, l'a privée de son droit à y être convoquée, ce qui lui donne qualité à agir en nullité de ladite assemblée dans les conditions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et en justifie l'annulation.

Inscription d'une question à l'ordre du jour

Pouvoir d'initiative du syndic

1ère C, 3 mai 2016, RG 14/03510

L'article 10 du décret du 17 mars 1967 autorise un ou plusieurs copropriétaires à demander l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale d'une ou plusieurs questions, sans pour autant porter interdiction au syndic de formuler lui-même une question à l'ordre du jour.

Le syndic a d'ailleurs vocation, par exemple pour l'assemblée générale annuelle obligatoire, à inscrire à l'ordre du jour les questions qu'il estime nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété, la loi et le décret sur la copropriété précisant seulement les modalités de délibération sur les questions, et le contrôle du juge s'exerçant sur le caractère éventuellement imprécis ou équivoque d'une question.

Mise en concurrence pour les marchés de travaux

1ère Chambre C, 27 mars 2018, RG 16/00318

L'obligation de mise en concurrence pour les marchés de travaux édictée par l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 n'est remplie que si l'assemblée générale des copropriétaires a pu disposer d'un autre devis que celui du prestataire choisi.

Vote des résolutions

Modalités d'ouverture des portes d'accès - majorité des deux tiers

1re ch., sect. D, 25 févr. 2014, RG 12/08935

Aux termes des dispositions de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi n° 2007-297 du 5 mars 2007, les décisions relatives aux modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles en copropriété sont votées selon les règles de majorité aggravée, correspondant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, et non selon les règles de majorité simple.

Ainsi, la décision de supprimer un digicode pour des raisons de sécurité, qualifiée de façon erronée de «résolution afférente à la gestion et l'entretien du bâtiment», ne pouvait être prise que selon les règles de majorité de l'article 26 dès lors qu'elle constituait bien une modification des modalités alors en vigueur d'ouverture des portes d'accès au parking de l'immeuble.

1ère C, 3 mai 2016, RG 14/03510

L'article 10 du décret du 17 mars 1967 autorise un ou plusieurs copropriétaires à demander l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale d'une ou plusieurs questions, sans pour autant porter interdiction au syndic de formuler lui-même une question à l'ordre du jour.

Le syndic a d'ailleurs vocation, par exemple pour l'assemblée générale annuelle obligatoire, à inscrire à l'ordre du jour les questions qu'il estime nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété, la loi et le décret sur la copropriété précisant seulement les modalités de délibération sur les questions, et le contrôle du juge s'exerçant sur le caractère éventuellement imprécis ou équivoque d'une question.

CHARGE DES DEPENSES COMMUNES

1^{ère} A1, 19 MAI 2016

Les dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 selon lesquelles les dépenses communes incombent au syndicat des copropriétaires ne sont pas applicables lorsque, dès l'origine du projet, l'obligation indivisible d'assurer l'extraction de l'air vicié du parc de stationnement commun à l'ensemble des bâtiments de la résidence - et pas seulement pour les places affectées aux résidents de celui qu'il a construit - a été mise à la charge d'un seul des volumiers dans ses rapports avec d'autres volumiers et transmise par celui-ci aux acquéreurs des lots constituant ce volume.

Dès lors le syndicat représentant la collectivité des copropriétaires du volume débiteur de cette obligation indivisible doit rembourser à l'ASL représentant la collectivité des volumiers le montant des dépenses dont elle

a du faire l'avance en raison du sous dimensionnement de l'extracteur.

PARTIES COMMUNES

Prescription acquisitive d'un copropriétaire sur une partie commune

Conditions

1ère C, 30 janvier 2018, RG 15/05761

Il résulte de l'article 2270 du Code Civil que l'on ne peut prescrire contre son titre et que le copropriétaire qui a la jouissance d'une partie commune ne peut donc en prescrire la propriété. En revanche, celui auquel le règlement de copropriété ne confère aucun droit de jouissance sur une cour partie commune peut bénéficier de l'usucapion s'il remplit les conditions requises par l'article 2261. En effet, l'article 2270 n'est pas applicable puisqu'il n'entend pas prescrire contre son titre mais contre les droits des autres membres du syndicat de copropriété.

Résidence composée de maisons individuelles

1ère chambre C, 7 décembre 2016 - RG 14/06160

Dans une résidence composée exclusivement de maisons individuelles et dans laquelle le règlement de copropriété définit façades et toitures comme des aménagements à l'usage exclusif de leurs propriétaires et correspondant à la définition des parties privatives, une résolution de l'assemblée générale des copropriétaires qui décide, revenant sur une précédente délibération, de « considérer chaque lot comme des parties privatives, façades et toitures, sans que cela ne remette en cause l'obligation de se conformer au règlement de copropriété quant à l'usage des immeubles et à l'harmonie de la copropriété », ne constitue pas une aliénation de parties communes en parties privatives et ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble dès lors qu'elle ne fait que réaffirmer le caractère privatif des toitures et façades tel que figurant au règlement de copropriété et avec pour seul effet de rappeler que leur entretien incombe à chaque propriétaire. Dès lors, elle ne nécessitait pas une adoption à l'unanimité.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Habilitation à agir en justice

1ère chambre C, 28 février 2017, RG N° 14/05613

Répond aux exigences de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 le mandat donné au syndic par l'assemblée générale d'assigner au fond l'ancien syndic en responsabilité en raison de manquements dans la gestion de la copropriété ayant donné lieu à la note d'un expert comptable jointe à la convocation, en ce que ce mandat indique la nature de la procédure autorisée, la personne concernée et l'objet de la demande.

Absence de mention du nom du syndic

1^{ère} chambre D, 3 septembre 2013 - RG 13/01904

L'habilitation donnée par l'assemblée générale des copropriétaires à son syndic en exercice est régulière même si le nom de son syndic n'y est pas mentionné. En cas de changement de syndic, la copropriété est valablement représentée par son nouveau syndic.

Défaut d'habilitation, nullité d'ordre public, compétence du conseiller de la mise en état

1ère A1, 3 septembre 2015, RG 12/02416

1) Le défaut d'habilitation du syndic à agir en justice constitue un défaut de pouvoir sanctionné par une nullité de fond de l'assignation qui relève, en

application de l'article 771 du Code de Procédure Civile, de la compétence exclusive du conseiller de la mise en état.

Défaut de régularisation, conséquences en cas de jonction d'instances

1ère A1 5 février 2015 RG n° 11/8810

Le défaut de régularisation de l'action d'un syndicat des copropriétaires engagée par le syndic sans mandat de l'assemblée générale des copropriétaires entraîne l'annulation de l'acte introductif d'instance.

La jonction ordonnée par le premier juge entre plusieurs instances n'étant qu'une mesure d'administration judiciaire n'ayant pas créé une procédure unique, la nullité de l'assignation délivrée par le syndicat entraîne exclusivement celle des actes subséquents et chefs du jugement se rapportant à cette instance.

En revanche, elle est sans effet sur les instances engagées par un copropriétaire, de sorte que le syndicat peut défendre les intérêts de la copropriété et contester les chefs du jugement, sans habilitation, et être condamné à réparer l'entier dommage subi par son appartement.

Obligations et responsabilité

Négligence dans la gestion des fuites d'eau

1ère chambre C, 28 février 2017, RG N° 14/05613

A commis une négligence dans la gestion des fuites d'eau le syndic dont l'attention a été attirée par un plombier intervenu pour une fuite sur la défaillance d'une canalisation enterrée non protégée par une gaine, qui a été alerté par deux fois par l'entreprise VEOLIA sur une anomalie de consommation en lui demandant d'effectuer une vérification de l'installation, et qui a payé une consommation d'eau de 1636 m³ contre les quelques m³ habituels sans s'interroger sur cette surconsommation ni procéder à cette vérification et n'a fait réaliser les travaux de réparation que 9 mois après la première alerte.

Dès lors que la dette a été mise sur un compte d'attente non clôturé à la fin

de l'exercice et pour lequel aucune justification n'a été fournie au syndicat des copropriétaires, le syndic eut se prévaloir d'un quelconque quitus dans la mesure où il ne l'a jamais mis en mesure d'apprécier la réalité du problèmes des fuites d'eau et de la dette en résultant.

Obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires

1ère D, 3 mars 2015, RG 13/05819

Lorsqu'en application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, un syndic de copropriété a ouvert dans les trois mois de sa nomination un compte bancaire désignant en qualité de titulaire le syndicat des copropriétaires et indiquant comme adresse légale celle de son propre cabinet précédée de la mention « c/o », le syndicat n'est pas fondé à soutenir que ce faisant, il n'a pas ouvert de compte vraiment séparé, et à invoquer en conséquence la nullité du contrat de syndic.

En effet, la mention "c/o" s'employant couramment lorsqu'une société est domiciliée chez une autre société, ce qui s'entend de toute personne morale, il n'en résulte aucune cotitularité entre le syndic et le syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs le compte a été ouvert dans les livres de la banque au seul nom de ce syndicat et le représentant légal de celui-ci a changé sans que cela puisse être de nature à affecter le caractère séparé ou non du compte litigieux.

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Action en justice

Indemnisation d'une moins value résultant de la privation d'un label de qualité d'isolation phonique

1ère A1, 3 septembre 2015, RG 12/02416

En vertu de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires peut poursuivre l'indemnisation d'une moins-value résultant du défaut d'obtention d'un label de qualité d'isolation phonique, même si le défaut d'isolation n'affecte que peu d'appartements, dans la mesure où l'immeuble en sa totalité est privé de ce label et où il s'agit d'un préjudice collectif trouvant son origine dans les parties communes, insuffisamment isolées.

Responsabilité à l'égard des copropriétaires

Domages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes.

1ère D, 16 décembre 2014 – RG 13/00797

Tenu à la réparation des dommages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes, sauf à démontrer la faute de la victime ou la force majeure, un syndicat des copropriétaires est responsable sur le fondement des articles 1382 et 1384 du Code Civil du préjudice résultant du vol d'une motocyclette dans le garage de la copropriété dont le portail électrique était resté ouvert du fait d'un dysfonctionnement, ce qui a permis la réalisation d'un vol sans effraction non pris en charge par l'assureur.

La seule souscription d'un contrat de maintenance ne suffit pas à justifier du respect de cette obligation alors que la récurrence de ces pannes lui imposait la mise en place d'un système de surveillance permettant de faire intervenir immédiatement la société chargée de la maintenance et d'assurer ainsi l'efficacité de ce contrat.

Le syndicat des copropriétaires n'est pas davantage fondé à invoquer un défaut de protection de la moto par son propriétaire, alors que la sécurité devait être suffisamment assurée par la fermeture du garage par le portail, l'utilisation d'un antivol supplémentaire ou chaîne n'étant pas de nature à empêcher le vol, mais seulement à retarder le voleur dans son action