

# **ACTION PERSONNELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE**

## **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<sup>er</sup> 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**

## Aliénation séparée de fractions de lots

1ère chambre C, 11 septembre 2018, RG 16/00404

L'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 dispose en cas d'aliénation séparée de fractions de lots que la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, et qu'à défaut tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Il en résulte qu'à défaut d'approbation par l'assemblée générale ou décision judiciaire de la répartition des charges entre les fractions de lots, les modifications de l'état descriptif de division sont inopposables à l'assemblée générale, de sorte que les acquéreurs des lots nés de la division qui ne peuvent encore être considérés comme copropriétaires ne peuvent pas prétendre à être convoqués à l'assemblée générale.

Lorsqu'ont été convoqués les propriétaires initiaux du lot de la division, mais pas les acquéreurs des fractions du lot divisé, ces derniers ne sont pas recevables à agir en contestation de la validité de la résolution de l'assemblée générale, seuls les vendeurs du lot étant recevables.

## 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.

## **ADMINISTRATEUR PROVISOIRE**

### **Faculté de convoquer les copropriétaires**

1ère chambre C, 18 décembre 2018, RG 16/05732

Lorsqu'un administrateur provisoire de copropriété a été nommé au visa des articles 29-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 lui conférant les pouvoirs de l'assemblée générale et notamment ceux des articles 24 et 25 de cette loi, en vertu de l'article 62-7 du décret du 17 mars 1967, il a la faculté de convoquer les copropriétaires mais il s'agit d'une simple faculté. L'administrateur conserve seul le pouvoir de décision, les copropriétaires qui sont dessaisis de leurs pouvoirs n'ont aucune décision à prendre et aucun avis à donner. Il s'agit donc en l'espèce de réunions d'information même si elles ont pris le nom d'assemblées générales et que l'administrateur a souhaité s'assurer de l'adhésion des copropriétaires y compris par un vote.

Si l'article 62-8 du décret du 17 mars 1967 prévoit que les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du décret, il n'y a aucune obligation d'établir un procès-verbal et de l'adresser aux copropriétaires. En tout état de cause, il n'est prévu aucune sanction.

## **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

## **Action en annulation**

### Recevabilité

1ère chambre C, 7 mai 2019, RG 16/05660

Il résulte de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales ne peuvent être introduites que par les copropriétaires opposants ou défaillants et que le copropriétaire qui a voté en faveur de certaines décisions n'est pas fondé à demander la nullité de l'assemblée générale dans son ensemble.

Dès lors qu'ils ont voté en faveur de certaines décisions de l'assemblée générale en litige, les prétentions de deux copropriétaires tendant à la faire annuler sont en conséquence irrecevables, tout comme leur demande d'annulation de la résolution n°1 sur l'élection du président de séance, pour laquelle le vote a été unanime.

## **Abus de majorité**

### Condition pour l'invoquer

1ère C, 3 décembre 2019, N° RG 18/00063

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a refusé d'autoriser un propriétaire à effectuer des travaux affectant les parties communes et que cette décision a été annulée, le propriétaire ne peut engager la responsabilité du syndicat pour abus de majorité ou non-respect de l'égalité de traitements entre les copropriétaires que si, à la suite de l'annulation de la 1ère délibération, l'assemblée générale a pris une nouvelle décision de refus, contestée par l'intéressé.

### Définition

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.

### Preuve

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.

## **Convocations**

### Aliénation séparée de fractions de lots

1ère chambre C, 11 septembre 2018, RG 16/00404

L'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 dispose en cas d'aliénation séparée de fractions de lots que la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, et qu'à défaut tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Il en résulte qu'à défaut d'approbation par l'assemblée générale ou décision judiciaire de la répartition des charges entre les fractions de lots, les modifications de l'état descriptif de division sont inopposables à l'assemblée générale, de sorte que les acquéreurs des lots nés de la division qui ne peuvent encore être considérés comme copropriétaires ne peuvent

pas prétendre à être convoqués à l'assemblée générale.

Lorsqu'ont été convoqués les propriétaires initiaux du lot de la division, mais pas les acquéreurs des fractions du lot divisé, ces derniers ne sont pas recevables à agir en contestation de la validité de la résolution de l'assemblée générale, seuls les vendeurs du lot étant recevables.

#### 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.

## **Nécessité de procéder à un vote éclairé**

### Mise en concurrence pour la désignation du syndic

1ère C, 10 septembre 2019, RG 16/06600

L'obligation de mise en concurrence des candidats aux fonctions de syndic de copropriété prévue à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas été respectée lorsque le syndic a adressé aux copropriétaires des informations inexactes, relayées par le président de séance lors de l'assemblée générale, selon lesquelles le gérant d'une société concurrente avait été radié de la FNAIM et privé de ses garanties financières, alors que l'intéressé n'a pas été mis en mesure de s'expliquer sur les informations diffusées à son encontre.

Dès lors qu'il n'est pas démontré que ces informations inexactes n'ont pas influencé le vote sur la désignation du syndic alors qu'une dizaine de voix pouvait suffire à faire basculer la majorité, ce vote a été entaché d'une irrégularité dans la mesure où les copropriétaires ne disposaient pas de tous les éléments leur permettant d'y procéder de manière éclairée. La résolution correspondante doit en conséquence être annulée.

### 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

1<sup>re</sup> 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.

1<sup>ère</sup> 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.

## **Vote effectué sans tenir compte d'une modification des tantièmes de copropriété**

5ème chambre civile, 13 octobre 2020, N° de pourvoi 18/02755

Le vote d'une assemblée générale effectué sans tenir compte de la modification des tantièmes de copropriété par acte notarié modifiant le règlement de copropriété affecte nécessairement la validité de l'assemblée générale en raison du non-respect de la règle d'ordre public de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 qui détermine le nombre de voix par la quote-part des parties communes.

Même si la différence en termes de tantièmes de quotes-parts des parties communes est extrêmement minime et n'a pu avoir aucune incidence sur le résultat des votes de l'assemblée générale, toutes les résolutions ayant été adoptées à l'unanimité, l'absence de tout grief en lien de causalité avec l'erreur de l'assemblée générale n'enlève pas le droit des requérants à en faire faire prononcer l'annulation.

## **CHARGE DES DÉPENSES COMMUNES**

### **Obligation subordonnée à l'existence d'une utilité pour le lot**

1ère chambre C, 30 octobre 2018, RG 15/08344

Il résulte de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 qu'un copropriétaire n'est tenu de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs que s'il a la possibilité objective d'en bénéficier et que le service est à priori utile pour son lot, de sorte que l'utilité nulle exclut la participation aux charges. Dès lors, un copropriétaire dont le local n'a jamais été raccordé à l'installation collective de chauffage sans aucun choix de sa part est dispensé de participation aux charges du chauffage tant qu'il n'est pas raccordé à cette installation qui ne présente actuellement aucune utilité pour lui.

### **Obligation d'assurer l'extraction d'air vicié d'un parc de stationnement mise à la charge d'un seul des volumiers**

1ère 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 dû faire l'avance en raison du sous dimensionnement de l'extracteur.

## **NOTIFICATION AU SYNDIC D'UN TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ ET D'UN CHANGEMENT D'ADRESSE**

### **Obligation de respecter les dispositions de l'article 6 du décret du 16 mars 1967**

1ère C, 10 novembre 2019, N° RG 17/05594

Lorsque l'attribution d'un lot en copropriété par acte authentique liquidant l'indivision précédemment propriétaire, n'a pas été notifiée au syndic de copropriété conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 16 mars 1967, l'attributaire ne peut se prévaloir de la qualité de copropriétaire à l'égard du syndicat et le transfert de propriété du lot est inopposable à ce dernier.

Le changement d'adresse devant également être notifié dans les mêmes conditions, le syndic pouvait donc valablement convoquer l'indivision à l'assemblée générale et en outre, à la seule adresse valablement portée à sa connaissance et enregistrée au fichier de la copropriété, à savoir celle de son ancienne curatrice.

Dès lors, le moyen tiré de l'absence de convocation à l'assemblée générale pour en obtenir l'annulation est infondé.

## **PARTIES COMMUNES**

## **Lot à usage privatif (jardin)**

### Caractère non détachable de l'assiette de la copropriété

5ème chambre civile, 27 octobre 2020, N° 17/05243

Le fait qu'un lot en copropriété en nature de jardin ne dispose d'aucun millième des parties communes n'en est pas moins soumis au régime de la copropriété et constitue une partie commune qui ne peut être détachée de son assiette cadastrale.

L'attribution d'un droit d'usage privatif au copropriétaire ne modifiant pas son caractère de partie commune, il ne peut être effectué d'acte de propriété telle une emprise ou un détachement sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

Dès lors une SCI, qui savait qu'elle achetait non pas d'un terrain à bâtir mais un lot de copropriété en nature de jardin, ne peut en demander le détachement ou une indemnisation du fait qu'il est inconstructible en l'état de son appartenance à la copropriété.

## **Refus d'autoriser des travaux sur les parties communes**

1ère C, 3 décembre 2019, N° RG 18/00063

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a refusé d'autoriser un propriétaire à effectuer des travaux affectant les parties communes et que cette décision a été annulée, cette annulation ne vaut pas autorisation et le propriétaire ne peut les réaliser sans avoir sollicité une nouvelle autorisation, la copropriété ne pouvant pas être placée devant le fait accompli. À défaut, la seule sanction possible est la remise en leur état antérieur des parties communes à ses frais.

Par ailleurs, il ne peut engager la responsabilité du syndicat pour abus de majorité ou non-respect de l'égalité de traitements entre les copropriétaires que si, à la suite de l'annulation de la 1<sup>ère</sup> délibération, l'assemblée générale a pris une nouvelle décision de refus contestée par l'intéressé.

## **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 COPROPRIÉTÉ**

### **Désignation du syndic**

Obligation de mise en concurrence et nécessité de procéder à un vote

## éclairé

1ère C, 10 septembre 2019, RG 16/06600

L'obligation de mise en concurrence des candidats aux fonctions de syndic de copropriété prévue à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas été respectée lorsque le syndic a adressé aux copropriétaires des informations inexactes, relayées par le président de séance lors de l'assemblée générale, selon lesquelles le gérant d'une société concurrente avait été radié de la FNAIM et privé de ses garanties financières, alors que l'intéressé n'a pas été mis en mesure de s'expliquer sur les informations diffusées à son encontre.

Dès lors qu'il n'est pas démontré que ces informations inexactes n'ont pas influencé le vote sur la désignation du syndic alors qu'une dizaine de voix pouvait suffire à faire basculer la majorité, ce vote a été entaché d'une irrégularité dans la mesure où les copropriétaires ne disposaient pas de tous les éléments leur permettant d'y procéder de manière éclairée. La résolution correspondante doit en conséquence être annulée.

## **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

1ère 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

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 m<sup>3</sup> contre les quelques m<sup>3</sup> 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

problème 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 COPROPRIÉTAIRES**

### **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**

### Dommmages causés aux copropriétaires par le défaut d'entretien des parties communes

5e chambre civile, 9 mars 2021, N° RG 18/00914

1.Doit être déclarée non écrite la clause d'un règlement de copropriété déchargeant ce syndicat de sa responsabilité en cas de vol comme contraire à la disposition d'ordre public de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 qui énonce le principe de sa responsabilité pour les dommages causés aux copropriétaires notamment par le défaut d'entretien des parties communes.

2..Le syndic étant tenu de faire appliquer le règlement de copropriété et notamment l'article litigieux tant que son caractère illicite n'avait pas été reconnu par une résolution de l'assemblée générale ou une décision judiciaire définitive, la décharge de responsabilité du syndicat qui n'avait pas été déclarée illicite au moment des faits de vols dans le box privatif d'un copropriétaire interdit à celui-ci de réclamer au syndicat l'indemnisation d'un préjudice résultant du vol.

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.

