





Actualité de la copropriété

Sources : Info rapide de la copropriété, revue de l'Arc

Le syndic bénévole d'un immeuble en copropriété, pour faire quelques économies, a pour habitude de remettre contre émargement aux copropriétaires occupants les convocations et procès-verbaux d'assemblée générale. Un des copropriétaires, nouvel arrivant, conteste cette façon de faire et pense qu'il faut, dans tous les cas, utiliser la lettre recommandée.



- 
- Cette pratique est-elle illégale ?
 - Cette obligation concerne-t-elle les deux documents ?
 - Est-ce que tous les copropriétaires sont concernés ?




Les modalités de notifications sont différentes selon qu'il s'agit de la convocation à l'assemblée générale ou de l'envoi du procès-verbal. Dans les deux cas, la notification peut se faire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (V. art. 64, décret du 17 mars 1967) ou par voie électronique (V. art. 64-2 et suivants, D. 1967). En revanche la remise contre récépissé avec émargement n'est possible que pour la convocation à l'assemblée générale (V. art. 64, dernier alinéa, D. 1967)., le procédé n'est donc pas applicable pour la notification du procès-verbal, mais celui-ci ne doit être notifié qu'aux seuls copropriétaires «opposants» ou «défaillants» pour leur permettre d'exercer leur droit de contester les résolutions de l'assemblée générale prévu par l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. Ce n'est qu'à leur égard que la notification doit être faite par lettre recommandée avec demande d'A.R. ou par voie électronique. Pour les autres copropriétaires, l'envoi du procès-verbal n'est pas requis et il est donc possible, à titre informatif, continuer à le leur remettre en main propre.

Le syndic est tenu d'afficher dans les parties communes de l'immeuble la date de la prochaine assemblée générale. Or, cela n'est pas toujours le cas.






Est-ce une réelle obligation du syndic ?


- 
- Depuis le 29 juin 2019 (date de modification du décret du 17 mars 1967), le syndic a effectivement l'obligation d'indiquer aux copropriétaires, par voie d'affichage dans les parties communes l'immeuble «la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. Cet affichage doit reproduire les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 relatif à la possibilité pour les copropriétaires de solliciter auprès du syndic l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Il est indiqué que cet affichage «est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour», ce qui implique que le syndic l'effectue bien en amont de l'envoi de la convocation aux copropriétaires pour que ces derniers aient le temps de notifier au syndic leurs questions complémentaires. Alors que, dans sa rédaction initiale, le texte prévoyait que la mesure n'était pas prescrite «à peine d'irrégularité de la convocation», le décret du 2 juillet 2020 a réécrit le texte qui prévoit dorénavant que l'affichage n'est pas prescrit «à peine de nullité de l'assemblée générale». Il n'y a donc aucun risque de nullité de l'assemblée générale et des décisions qui y sont votées en cas de défaut d'affichage préalable par le syndic.

Le syndic a convoqué l'assemblée générale à une date qui ne permet pas à tous les copropriétaires d'être présents.
Le conseil syndical peut-il demander au syndic de tenir l'assemblée générale en visioconférence pour faciliter la participation des copropriétaires ?





Les règles dérogatoires pour la tenue des assemblées générales de copropriété prises pour la période d'urgence sanitaire du fait de l'épidémie de Covid-19 permettant au syndic de décider unilatéralement de tenir l'assemblée générale à distance par visio-conférence, ont pris fin le 31 juillet 2022. En dehors de cette période exceptionnelle, la tenue de l'assemblée générale en visio-conférence n'est possible que si l'assemblée en a préalablement validé le principe et les modalités. L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 précise que *«l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visio-conférence, par ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant»*. Le texte ajoute que *«la décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts»*. La décision de permettre l'utilisation de la visio-conférence doit être prise par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965. Il résulte de ces dispositions que si l'assemblée générale n'a pas préalablement voté cette modalité de participation des copropriétaires à l'assemblée générale, ni le conseil syndical, ni les copropriétaires ne peuvent exiger du syndic que l'assemblée générale se tienne par visio-conférence.




Un groupe de copropriétaires, représentant plus de la moitié des voix du syndicat des copropriétaires, a demandé au syndic la convocation d'une assemblée générale pour engager une action judiciaire à l'encontre d'un copropriétaire bailleur et de son locataire qui cause d'importantes nuisances dans l'immeuble. Le copropriétaire bailleur, qui n'a pas assisté à l'assemblée générale, conteste les résolutions votées au motif que la demande de convocation adressée au syndic n'a pas été effectuée dans les formes requises par la réglementation. A-t-il des chances que sa demande soit accueillie ?



Les copropriétaires on-t-il le pouvoir de convoquer une assemblée générale ?

Le copropriétaire bailleur a-t-il des chances que sa demande soit accueillie ?



L'article 8 du décret du 17 mars 1967 prévoit que *«la convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée»*. L'article 64 du décret de 1967 prévoit que toutes les notifications sont valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque la demande est régulière en la forme, la convocation est de droit pour le syndic qui ne peut se faire juge de son opportunité. Cependant, la Cour de cassation considère que la convocation de l'assemblée générale par le syndic est valable, même si le formalisme de la demande n'a pas été respecté par les copropriétaires requérants, dans la mesure où le syndic a le pouvoir de convoquer l'assemblée, à tout moment, de sa propre initiative (Voir en ce sens Cass. 3^eciv., 8 avril 2008, n° 07-10.981).


Un litige oppose un copropriétaire au syndicat des copropriétaires ; il souhaiterait se faire assister de son avocat lors de la prochaine assemblée générale.





Le syndic peut-il s'y opposer ?

Qui peut assister à une assemblée générale ?



La question n'est pas de savoir si le syndic peut s'opposer à la présence d'un avocat à l'assemblée générale mais de savoir si les autres copropriétaires peuvent s'y opposer.

En effet, le syndic est l'agent d'exécution du syndicat des copropriétaires et sa mission est d'exécuter les décisions de l'assemblée générale qui est le seul organe de décision du syndicat (art. 17, al. 1, loi 10 juillet 1965).


C'est donc aux copropriétaires présents ou représentés le jour de l'assemblée générale de décider s'ils acceptent ou non la présence d'un avocat à ses côtés car, en principe, l'assemblée générale est une réunion privée à laquelle les personnes qui ne sont pas membres du syndicat ne peuvent assister.

Si aucun des copropriétaires ne s'oppose à sa présence, l'assemblée générale pourra valablement se tenir.


En revanche, si l'un des copropriétaires s'y oppose, l'avocat ne pourra pas assister ce copropriétaire au cours de la réunion qu'il devra immédiatement quitter. L'autre solution serait de lui donner mandat de le représenter à la réunion (art. 22, al. 3, loi 10 juillet 1965) étant précisé que dans ce cas, il pourra s'exprimer en son nom et prendre part au vote des résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Des copropriétaires souhaitent voter une résolution pour missionner un architecte chargé d'étudier la rénovation énergétique de la copropriété en vue de voter, par la suite, des travaux de rénovation énergétique.







Les copropriétaire seront-ils tenus de faire réaliser un plan pluriannuel de travaux (PPT) ?



Les syndicats des copropriétaires d'immeubles anciens sont effectivement aujourd'hui confrontés à l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique, prévue par l'article L. 173-2 I du Code de la construction et de l'habitation. A cet effet, les syndicats doivent missionner un ou plusieurs professionnels pour évaluer les besoins de l'immeuble en la matière et préconiser la réalisation de travaux.

Tous ceux dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, devront réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) même s'ils ne sont pas dotés d'une installation commune de chauffage ou de refroidissement (V. art. L. 126-31, CCH). L'obligation s'appliquera progressivement du 1^{er} janvier 2024 au 1^{er} janvier 2026 en fonction du nombre de lots et la décision sera votée à la majorité de l'art. Rien n'empêche un syndicat des copropriétaires d'anticiper la réalisation d'un DPE collectif puisqu'il constitue un préalable nécessaire à l'établissement d'un projet de plan pluriannuel de travaux.

- 
- En effet, ce que la loi impose aux copropriétés, progressivement de 2023 à 2025 en fonction du nombre de lots, ce n'est pas d'adopter un plan pluriannuel de travaux (PPT) mais de décider les modalités d'élaboration d'un projet de PPT. Cette obligation s'imposera pour tous les immeubles en copropriété à usage total ou partiel d'habitation dont la réception des travaux de construction a eu lieu depuis plus de quinze ans.
 - La particularité du projet de PPT, c'est qu'il ne concerne pas seulement les travaux de rénovation énergétique puisque, élaboré à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE collectif ; il comprend la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, une estimation du niveau de performance que ces travaux permettront d'atteindre, une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ainsi qu'une proposition d'échéancier pour les travaux qui apparaissent nécessaires dans les dix ans à venir.

- 
- Le décret n° 2022-663 du 25 avril 2022 détermine les compétences et garanties exigées pour les personnes établissant le projet de PPT. Les architectes en ce qu'ils sont inscrits «*au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier*» ont bien compétence pour réaliser un projet de PPT. Rien n'empêche le syndicat des copropriétaires d'anticiper les obligations légales notamment en matière de rénovation énergétique et de déterminer les missions de l'architecte missionné par le syndicat au regard de celles-ci.

Un copropriétaire ne va pas pouvoir assister à la prochaine assemblée générale et s'interroge sur l'opportunité de compléter le formulaire de vote par correspondance.

Il paraîtrait que lorsqu'un copropriétaire vote par correspondance et que l'une des résolutions de l'ordre du jour a été modifiée au cours de la réunion, le copropriétaire qui aurait voté favorablement sera considéré comme abstentionniste ce qui l'empêche de pouvoir la contester si elle est irrégulière.





Cette information est fautive et ne correspond pas à ce que prévoit la loi.

En vue de faciliter la prise de décision en assemblée générale, la loi du 10 juillet 1965 a été modifiée en 2018, pour permettre aux copropriétaires d'y voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par un arrêté du 2 juillet 2020. Le copropriétaire doit compléter le formulaire de vote, joint à la convocation d'assemblée générale, en précisant pour chacune des résolutions inscrites à l'ordre du jour s'il vote «*contre*», «*pour*» ou «*abstention*». Pour que le vote du copropriétaire soit pris en compte, le décret du 17 mars 1967 exige que le formulaire complété soit réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsqu'il vote par correspondance, le copropriétaire prend parti au regard de chaque résolution telle qu'elle est prévue à l'ordre du jour. Or, il arrive que, pendant la réunion, les résolutions soient discutées par les copropriétaires et amendées. A titre d'exemple, les copropriétaires pourraient décider d'abonder le fonds de travaux à hauteur d'un pourcentage supérieur à celui prévu par la loi ou encore modifier le montant du budget prévisionnel initialement proposé. Dans ce cas, il n'est pas possible de prendre en compte le vote favorable émis par le copropriétaire dans le formulaire puisqu'il n'était pas informé de la modification apportée à la résolution au moment où il a pris parti.

L'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi de 1965 le protège en prévoyant que «*si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution*». Dans ce cas, le copropriétaire n'est pas considéré comme abstentionniste mais comme un «*défaillant*» (c'est-à-dire comme absent et non représenté à l'assemblée générale), ce qui lui ouvre la possibilité de contester judiciairement la résolution dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal.


Un copropriétaire n'ayant pu assister à l'assemblée générale de la copropriété, a confié un pouvoir à sa sœur.

Lors de l'assemblée, les copropriétaires ont décidé la remise en état du jardin de la résidence et confié les travaux à un paysagiste dont le devis n'était pourtant pas joint à l'ordre du jour qui mentionnait seulement «*devis en cours*». La sœur, n'étant pas certaine de l'accord du copropriétaire absent sur le montant proposé le jour de la réunion, s'est abstenue de voter décision.







Est-ce que le copropriétaire représenté peut aujourd'hui en contester la validité dans la mesure où le devis n'a pas été joint à l'ordre du jour au moment de la convocation ?




L'article 11 I du décret du 17 mars 1967 liste une série de documents qui doivent être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour «*pour la validité de la décision*». Ainsi, lorsque l'assemblée est appelée à approuver «*un contrat, un devis ou un marché*», les conditions essentielles du contrat doivent être jointes à la convocation de l'assemblée générale (art. 11 I 3° D. 1967). Le défaut de notification du devis entraîne la nullité de la décision relative aux travaux. Cette nullité doit être sollicitée dans les conditions de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965. L'action doit être introduite à peine de déchéance dans un délai de deux mois à compter de la notification par le syndic du procès-verbal de l'assemblée générale mais elle est réservée aux seuls copropriétaires opposants ou défaillants. Or, en l'espèce, le copropriétaire était représenté à l'assemblée générale au cours de laquelle a été prise la décision qu'il souhaite contester et son mandataire n'a pas voté contre la résolution litigieuse, ni fait part de réserves quant au vote du fait de l'absence de devis joint à l'ordre du jour. L'abstention n'étant pas équivalente à une opposition, il n'est pas en droit d'agir en nullité de la décision votée



Un syndic non professionnel vend son appartement. Son mandat de syndic est toujours en cours et il reste encore un an avant son échéance. Les autres copropriétaires lui demandent de poursuivre sa mission jusqu'à la fin de son mandat avant de choisir un successeur.


- 
- Qui peut-être syndic non professionnel ?
 - Dans la cas présent, est-il possible de poursuivre sa mission jusqu'à la fin de mon mandat ?



L'article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965 offre la possibilité à chaque copropriétaire d'être désigné par l'assemblée générale en qualité de syndic de copropriété non professionnel, à condition qu'il ait la qualité de copropriétaire dans l'immeuble qu'il est amené à gérer. Le texte prévoit que *«si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic»*. Dans la mesure où son mandat n'expire que dans un an, il ne peut pas attendre la fin de celui-ci pour quitter ses fonctions de syndic. Il doit, dans les trois mois de la vente, convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un nouveau syndic, rappel étant fait que les contrats des différents candidats devront être joints à la convocation. S'il ne respecte pas cette obligation dans le délai prévu, ses fonctions cesseront de plein droit à son expiration et la copropriété sera considérée comme étant dépourvue de syndic.

Les copropriétaires ont-ils le droit de décider de l'utilisation du fonds de travaux pour financer des travaux urgents réalisés par le syndic de sa propre initiative ?






Lorsque le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale. Il a également la possibilité de demander aux copropriétaires sans délibération de l'assemblée générale, et après avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux. En revanche, des provisions supplémentaires pour le paiement des travaux ne pourront être demandées qu'en vertu de la décision de l'assemblée générale convoquée à cet effet. Quant à savoir si les copropriétaires ont le droit de mobiliser le fonds de travaux pour leur financement, l'article 14-2 actuel de la loi du 10 juillet 1965 prévoit expressément que l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1 de la loi, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Un copropriétaire doit effectuer des travaux importants de réfection de la salle d'eau d'un appartement qu'il possède dans un immeuble en copropriété. Ces travaux nécessitent un raccordement sur une colonne commune d'évacuation des eaux usées. Bien entendu, il s'engagerait à prendre à sa charge les travaux de remise en état liés à ce raccordement. Il a contacté le syndic qui lui demande de lui adresser un descriptif qu'il soumettra au conseil syndical pour autorisation.






Le conseil syndical est-il en mesure de lui donner une telle autorisation ?




Effectivement, ni le syndic, ni le conseil syndical n'ont le pouvoir d'autoriser un copropriétaire à réaliser des travaux qui affectent les parties communes de l'immeuble en copropriété, même s'ils apparaissent conformes à sa destination. Une telle autorisation ne peut émaner que de l'assemblée générale et doit être votée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat (Voir art. 25 a, art 25-1). Pour que la demande d'autorisation de travaux soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, il doit notifier (par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) au syndic une demande en ce sens accompagnée du projet de résolution et d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux (Voir art. 10, décret du 17 mars 1967). Si s'avérait que la prochaine assemblée générale soit convoquée dans un délai trop long eu égard à la nécessité d'exécution des travaux, l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 permet à tout copropriétaire de *«solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations»*.

Un copropriétaire vient d'acquérir l'appartement situé à côté du sien pour y loger l'un de ses enfants. Il n'envisage pas de réunir les deux lots mais souhaite ouvrir une porte d'accès dans le mur séparatif des deux appartements.





Une autorisation de l'assemblée générale est-elle nécessaire pour réaliser cette ouverture ?




Pour répondre à la question, il convient de déterminer si le mur séparatif entre les deux appartements dont il est propriétaire a la nature d'une partie privative ou d'une partie commune.


Si le mur est une partie privative, les travaux d'ouverture de la porte peuvent être réalisés sans autorisation préalable de l'assemblée générale alors qu'ils devront être autorisés à la majorité de voix de tous les copropriétaires s'il s'agit d'une partie commune (Voir art. 25 b, 25-1).

Pour connaître la nature du mur de séparation, il y a lieu - au préalable - de consulter le règlement de copropriété. A défaut de précision dans le règlement, ce mur sera considéré comme une partie commune s'il s'agit d'un mur porteur (art 3 de la loi de 1965), ce que pourra lui confirmer un homme de l'art (architecte, ingénieur...).

Si ce n'est pas le cas, l'art 7 de la loi de 1965 prévoit que *«les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros-œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent»*.




Lors de la prochaine assemblée générale, il est envisagé de voter une augmentation du budget prévisionnel précédemment voté pour tenir compte de l'augmentation du prix des consommations liées au chauffage collectif. Afin d'étaler la charge financière pour les copropriétaires, le syndic peut-il modifier la périodicité des appels de provisions sur charges et prévoir une périodicité mensuelle plutôt que trimestrielle ?



Cela est tout à fait possible, étant toutefois précisé que la décision ne relève pas du syndic de copropriété mais de l'assemblée générale des copropriétaires. L'alinéa 2 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit en effet que «les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget [prévisionnel] voté» en assemblée générale mais que cette dernière «peut fixer des modalités différentes».


Donc, s'il est de principe que les appels de provisions sur charges soient trimestriels, l'assemblée générale peut modifier cette périodicité et préférer, une mensualisation par un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.



Un syndic a récemment proposé de recevoir les avis d'appel de provisions du budget prévisionnel par voie électronique. Un copropriétaire voudrait savoir s'il a le droit de refuser cette modalité d'envoi des appels de provisions et lui demander de continuer à les lui adresser par lettre.




Dans ce cas, le syndic est-t-il en droit de facturer l'envoi ?



C'est l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967 qui régleme l'envoi des avis d'appel de charges aux copropriétaires. Le texte précise qu'ils sont, en principe, adressés «*par lettre simple*» et admet la possibilité d'un envoi «*par message électronique à l'adresse déclarée par le copropriétaire à cet effet*» mais à la condition que le copropriétaire ait donné son accord exprès. Le syndic ne peut donc pas obliger un copropriétaire à recevoir les avis d'appel de charges par voie dématérialisée et il est tenu de les adresser par voie postale tant qu'il n'a pas expressément accepté de les recevoir par message électronique. Par ailleurs, l'annexe 1 du contrat type de syndic prévu par le décret du 17 mars 1967 vise expressément «*les appels de provisions sur budget prévisionnel, les appels sur régularisation de charges et les appels des cotisations du fonds de travaux*» comme étant des prestations incluses dans le forfait du syndic.

L'assemblée générale des copropriétaires peut-elle autoriser le conseil syndical à accéder aux parties communes à jouissance privative de l'immeuble pour vérifier leur bon état d'entretien et de conservation par les copropriétaires qui en bénéficient ?






Les parties communes à jouissance privative sont définies par l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 comme étant : «(...) *les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires*». Il en résulte que le syndicat des copropriétaires conserve un droit de regard sur ces parties communes notamment relativement à l'usage qu'en fait le copropriétaire. Toutefois, ce contrôle est assuré par le syndic qui a pour mission «*d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien*» (art. 18 I loi du 10 juillet 1965) et non pas par le conseil syndical dont le rôle se limite à contrôler et assister le syndic (art. 21 loi du 10 juillet 1965). Par ailleurs, le syndic, qui ne peut se faire substituer, ne peut pas déléguer sa mission au conseil syndical. Il en résulte que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, autoriser le conseil syndical à pénétrer dans une partie commune à jouissance privative.

Dans la mesure où le stationnement est devenu difficile en ville, un syndicat de copropriété souhaite obliger les copropriétaires qui souhaitent vendre leur place de parking dans la copropriété de la proposer en priorité aux autres copropriétaires de l'immeuble. A quelle majorité l'assemblée générale doit-elle voter une telle résolution ?







A quelle majorité l'assemblée générale doit-elle voter une telle résolution ?



Les dispositions de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 qui reconnaît le droit de chaque copropriétaire de disposer des parties privatives comprises dans son lot, combinées à celles l'article 8, alinéa 2, de la même loi aux termes desquelles *«le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation»* empêchent, en principe, l'assemblée générale de restreindre le droit de disposition des copropriétaires sur leur lot. Il existe une exception à cette interdiction concernant les lots à usage de stationnement. L'article 8-1 de la loi de 1965 prévoit en effet que *«le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété. Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification»*.



En conséquence, dans les immeubles où le règlement de copropriété ne contient pas ce type de clause alors que les conditions prévues par l'article 8-1 sont remplies, l'assemblée générale peut décider une modification du règlement de copropriété de l'immeuble en y insérant une clause de priorité. Dans la mesure où ce droit de priorité n'est qu'une faculté, la décision doit être votée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat en application de l'article 26, avant-dernier alinéa, de la loi de 1965 qui dispose que *«l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.* La modification du règlement de copropriété nécessitera l'intervention d'un notaire pour rédiger l'acte et procéder à sa publication au fichier immobilier, permettant d'assurer son opposabilité.



L'ordre du jour de la prochaine assemblée générale comporte une résolution qui prévoit d'autoriser le locataire d'un des copropriétaires, qui exploite un commerce de restauration rapide, à occuper temporairement une partie de la cour commune de l'immeuble.

Les copropriétaires sont nombreux à être opposés à cette autorisation du fait des nuisances qui pourraient en résulter.




L'assemblée générale est-elle en droit de voter cette autorisation et, dans l'affirmative, à quelle majorités ?




Le syndicat des copropriétaires a pour objet «*la conservation et l'amélioration de l'immeuble, ainsi que l'administration des parties communes*» (voir art. 14 Loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale peut consentir à un copropriétaire un droit de jouissance temporaire sur une partie commune de l'immeuble, comme en l'espèce sur une partie de la cour de l'immeuble, mais la question est de savoir à quelle majorité l'assemblée générale doit voter une telle résolution.


L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que «*sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : ... b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes*» ; toutefois, lorsque l'octroi d'un droit d'usage sur des parties communes de l'immeuble est consenti à un copropriétaire à titre précaire, l'autorisation peut être votée à la majorité à l'article 24 de la loi, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.




Vous venez de recevoir le procès-verbal de l'assemblée générale de notre copropriété à laquelle vous n'avez pas pu assister et vous constatez que les dernières questions prévues dans l'ordre du jour n'ont pas été examinées.



Est-ce que cette situation est de nature à remettre en cause les résolutions votées lors de cette assemblée ?



Le fait que l'assemblée générale n'examine pas toutes les résolutions portées à l'ordre du jour est une situation peu fréquente mais possible ; ce sera, par exemple, le cas si les débats sur certaines résolutions ont été trop longs et n'ont pas permis de terminer l'examen des autres résolutions dans un délai raisonnable. Il a été jugé que le fait d'avoir omis d'examiner des résolutions portées à l'ordre du jour n'est pas de nature à entraîner la nullité de l'assemblée générale. Dans une telle situation, il appartient au syndic de convoquer une nouvelle assemblée générale pour voter sur les résolutions qui n'ont pas été examinées. Il s'agit d'une nouvelle convocation qui doit respecter les prescriptions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, notamment le délai de convocation de vingt-et-un jours, et les notifications prévues à l'article 11 du décret doivent être réitérées pour la validité des décisions prises au cours de cette nouvelle assemblée générale, même si l'ordre du jour reprend à l'identique les résolutions inscrites sur celui de la précédente assemblée.




Vous recevez la convocation à l'assemblée générale annuelle qui doit à nouveau se prononcer sur la désignation du syndic en exercice.


La durée du mandat proposée dans l'ordre du jour est de dix-huit mois alors que le contrat joint fait état d'une durée d'un an.



Quelle est la durée que doit retenir l'assemblée générale ? A-t-elle le pouvoir de modifier la durée prévue à l'ordre du jour ?




L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 énonce clairement que *«les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires»*, l'assemblée générale n'est donc pas une chambre d'enregistrement des résolutions inscrites à l'ordre du jour qu'elle a le pouvoir d'amender. L'assemblée générale a donc le pouvoir de réduire ou augmenter la durée du mandat du syndic par rapport à celle proposée dans l'ordre du jour étant précisé que, réglementairement, la durée du mandat ne peut excéder trois années (art. 28, D. 17 mars 1967). Il faut toutefois rappeler que lorsqu'une résolution est amendée en cours d'assemblée générale, les copropriétaires ayant voté par correspondance, qui se sont prononcés au vu du seul ordre du jour, sont protégés par l'article 17-1 A de la loi de 1965 qui prévoit que dans ce cas, *«le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution»*, ce qui lui permettra de demander éventuellement l'annulation de la résolution votée dans les conditions de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.



Lors de la réélection du syndic, la résolution n'a pas obtenue la majorité requise mais uniquement un quart des voix favorables. Il présente cette même résolution en deuxième lecture.

En a-t-il le droit ?



Conformément à l'art 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, la deuxième lecture n'est possible que si la résolution a obtenu au moins un tiers des voix du syndicat des copropriétaires . En n'obtenant qu'un quart des voix favorables, la résolution est définitivement rejetée, ne permettant pas de bénéficier d'un nouveau vote en deuxième lecture



Merci

