

Copro, PRIÉTÉ



quant
le bien
lequel il a
paisiblement le
durée du bail.
prend l'article 6 e de la loi
1989 qui précise que «le bailleur

I ’ A quelle majorité l’assemblée générale peut-elle décider de supprimer les vide-ordures ?

Alors que le tri sélectif des ordures ménagères se met peu à peu en place dans nos communes et que le respect de l’environnement devient une préoccupation quotidienne, se pose régulièrement la question de la suppression des vide-ordures.

Bien sûr, il n’entre pas dans la mission du syndic, ni dans celle des membres du conseil syndical, de décider seuls de la suppression d’un vide-ordures.

Cette décision n’appartient qu’à l’assemblée générale des copropriétaires, souveraine en la matière.

UNE DÉCISION UNANIME EST DE PRINCIPE

En vertu de l’article 26 de la loi du 10 juillet 1965, *«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.»*

Le syndicat des copropriétaires ne peut donc décider de la suppression d’un élément d’équipement, tel que le vide-ordures, qu’à l’unanimité de tous les copropriétaires.

La suppression des vide-ordures est susceptible, en effet, de modifier la jouissance de certains copropriétaires et

notamment des personnes âgées ou à mobilité réduite pour qui avoir un vide-ordures sur le palier ou dans les parties privatives est important.

Mais la jurisprudence est parfois venue assouplir ce principe. Elle a ainsi jugé qu’il était possible de supprimer, à la majorité de l’article 26 de la loi, un élément d’équipement lorsqu’il n’était plus utilisé ou qu’il était hors d’usage et que son remplacement serait trop coûteux.

La Cour de cassation, dans une espèce où le vide-ordures était, semble-t-il, inutilisable du fait de malfaçon, a ainsi pu estimer que sa suppression relevait de la majorité de l’article 26 de la loi¹.

Une réponse ministérielle a précisé qu’il fallait distinguer deux situations pour la suppression des vide-ordures. S’il s’agit d’une suppression pure et simple, l’unanimité des copropriétaires doit être requise, en revanche, s’il s’agit simplement d’une neutralisation, la majorité de l’article 26 peut suffire².

LA SUPPRESSION POUR DES IMPÉRATIFS D’HYGIÈNE

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a modifié l’article 25 de la loi en y ajoutant la suppression des vide-ordures pour des « **impératifs d’hygiène** » (article 25 i).

Il ne s'agit pas ici de supprimer les vide-ordures qui nécessitent des travaux d'entretien, de réparation ou de mise en sécurité, mais ceux comportant un risque en matière d'hygiène et de santé des occupants de l'immeuble.

Le législateur n'ayant pas défini ce que l'on devait entendre par impératifs d'hygiène, cette appréciation ne peut relever que d'un technicien en la matière. Le syndic ou les copropriétaires ne peuvent se faire juges de ces impératifs.

Ont été relevés par un expert³ comme étant des problèmes d'impératif d'hygiène :

- l'encrassement sérieux du conduit et de ses annexes, vidoirs, logette, etc., notamment dans le cas de vidoirs individuels débouchant, en cuisine, près du plan de travail et permettant d'y jeter facilement des déchets bruts, non emballés, ou des liquides ;
- la prolifération de vermine ou d'insectes, due également à l'encrassement des ouvrages au cours des ans, éventuellement par des opérations de nettoyage, désinfection insuffisantes dans le passé ;
- l'occlusion des dispositifs d'aération naturelle ou mécanique ;
- les travaux de réparation à effectuer sur les ouvrages contenant de l'amiante, compte tenu des textes opposables à ces opérations depuis 1994 ;
- les bruits, odeurs et poussières dus à la vétusté de l'installation et à l'absence de matériel de remplacement adaptable ;

- les inconvénients pouvant résulter d'un état de fait local, vétusté, usage anormal par certains occupants.

Les services d'hygiène communaux ou départementaux, ou un homme de l'art (architecte, ingénieur spécialisé...), devront être consultés et attester de la nécessité de supprimer cet élément d'équipement pour des impératifs d'hygiène.

Précisons que la mise en place d'un service de tri collectif par la communauté urbaine ne peut être considérée comme un impératif d'hygiène au sens de l'article 25 i de la loi.

COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR ATTENTION !

La décision de supprimer le vide-ordures peut également avoir des incidences sur les baux.

En effet, l'article 1723 du Code civil dispose que le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Cette interdiction s'applique non seulement au lot objet principal de la location mais également aux parties communes qui en sont l'accessoire.

L'article 1719 du Code civil ajoute, quant à lui, que le bailleur doit entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué et en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

C'est ce que reprend l'article 6 c de la loi du 6 juillet 1989 qui précise que *«le bailleur*

est obligé d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués».

Ainsi, il est fait interdiction au bailleur de supprimer des éléments d'équipement ou de remettre en cause ce qui contribue à l'agrément ou au confort de la location.

Il doit s'abstenir de tout fait de nature à priver le locataire des avantages qu'il tient du bail et, par conséquent, il ne peut voter la suppression du vide-ordures, sans risquer de s'exposer à une action de son locataire.

Toutefois, la Cour de cassation a estimé dans un arrêt du 2 février 2000, en se fondant sur l'article 1719 du Code civil, que *«l'obligation du bailleur d'assurer une jouissance paisible au preneur peut justifier la suppression du vide-ordures pour satisfaire à des impératifs d'hygiène, sans diminution du loyer».*

Quels que soient les désagréments que peuvent occasionner les vide-ordures, tels le bruit, les odeurs ou autres, vous devez soumettre la question de sa suppression à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Conseil

Ce n'est que si les services compétents attestent de la nécessité de supprimer définitivement le vide-ordures pour des raisons d'hygiène que la résolution pourra être soumise à un vote à la majorité de l'article 25 i) de la loi avec éventuellement une application de l'article 25-1. ■

1-Cass. 3^{ème} civ 31 janvier 1996, Loyers et copr. mai 1996, n° 228.

2-Rép. min. n° 4239, JOAN Q 17 février 2003, p.1225.

3-Serge DROPSY, architecte DPLG, expert honoraire près de la cour d'appel de Paris, *La suppression des vide-ordures en copropriété*, Administrer août-septembre 2004, p. 17.



A quel moment un acquéreur en VEFA devient-il copropriétaire ?

Précisons, au préalable, qu'en la matière, rien n'est véritablement tranché ni évident, rares étant la doctrine et la jurisprudence à ce sujet.

Concernant la vente en état futur d'achèvement, l'acquéreur est propriétaire au fur et à mesure de l'avancement des travaux, solution difficilement compatible avec le statut de la copropriété.

Cela étant, le statut de la copropriété ne devient applicable qu'à l'époque où l'immeuble (ou l'un des immeubles si la construction doit se réaliser en plusieurs tranches) est entièrement achevé¹, donc habitable, quand bien même certains lots ayant déjà fait l'objet d'acquisition seraient terminés avant l'achèvement complet du bâtiment. Il est convenu que le statut de la copropriété ne s'applique pas durant la période de construction de l'immeuble².

En outre, il faut qu'au moment où il est achevé, un seul au moins des lots de l'immeuble ait fait l'objet d'une cession. Il existe alors deux personnes différentes ayant la qualité de copropriétaire, l'acquéreur pour un lot et le promoteur pour tous les autres lots en cours de commercialisation³. La copropriété est réellement née et l'ensemble des règles y afférentes peuvent, en principe, s'appliquer.

Ainsi, le syndic désigné soit par le règle-

ment de copropriété, soit par tout autre accord des parties, qui déciderait de convoquer une assemblée générale devrait convoquer les personnes ayant la qualité de copropriétaire au jour de la convocation : le promoteur s'il est encore propriétaire de lots non vendus dans l'immeuble et les acquéreurs des autres lots, livrés ou non⁴.

S'agissant des charges de copropriété, Il est généralement prévu contractuellement dans les actes de vente que l'acquéreur devra acquitter, à compter du jour de la livraison, les impôts et charges de toute nature auxquels les biens vendus peuvent ou pourront être assujettis.

Il convient de noter que la jurisprudence considère que le copropriétaire acquéreur est tenu au paiement des charges, non pas à compter de la date de mutation, mais à partir de la date d'entrée en jouissance dudit lot⁵, autrement dit en principe à compter de la réception et de la remise des clés du lot.

En conséquence, il nous semble que c'est à compter du jour de la livraison de son lot, que celle-ci intervienne de manière amiable ou forcée, que les charges de copropriété devront être payées.

Ce principe étant rappelé, il nous semble cependant nécessaire de faire une distinction, qui n'est pas faite par la juris-

prudence existante mais qu'il nous semble cependant nécessaire de faire, entre les charges communes générales visées à l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et celles relatives aux équipements et services communs, visées à l'article 10 alinéa 1er.

En effet, si les secondes nous semblent relever du principe évoqué ci-dessus et ainsi, n'être payées par le copropriétaire qu'à compter de la livraison et remise des

clefs de son lot, en revanche, les premières nous semblent devoir être réglées dès lors que la vente en VEFA est signée et surtout que le statut de la copropriété est né. ■

1-Cass. 3^{ème} civ. 30 septembre 1998, RDI 1999, p. 144.

2-Cass. 3^{ème} civ. 15 décembre 1966, IRC 1966, p. 165.

3-Cass. 3^{ème} civ. 4 décembre 1979, Administrer mars 1980, p. 36 ; Cass. 3^{ème} civ. 9 décembre 1987, RDI mars 1988, p. 139.

4-Cass. 3^{ème} civ. 16 mai 2001, Juris-Data n° 2001-009559.

5-CA Paris 23^{ème} ch. 14 juin 1994, Juris-Data n° 1994-021825 ; CA Reims 23 mai 2005, Juris-Data n° 2005-277413.

3 , Combles : parties communes ou parties privatives ?

En principe, les mentions du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division suffisent pour déterminer si une partie de l'immeuble, et notamment les combles¹, est privative ou commune.

Toutefois, il arrive que le règlement oublie de mentionner les combles et grenier de l'immeuble.

Devant cette carence du règlement et face parfois à l'annexion des combles par les copropriétaires du dernier étage, il n'est pas toujours aisé de déterminer si celles-ci sont des parties communes ou des parties privatives.

PRINCIPE

Comme à chaque fois que l'on se trouve face au silence ou à la contradiction des titres et qu'il est nécessaire de déterminer si une partie ou un élément de l'immeuble est commun ou privatif, il faut se référer aux dispositions des articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965.

À noter

Aux termes de l'article 2 «*sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.*».

C'est donc la notion d'exclusivité qui permet d'apprécier le caractère privatif ou commun d'un élément de l'immeuble.

L'article 3 donne, quant à lui, une liste, non exhaustive, des parties réputées communes dans laquelle ne sont pas mentionnés les combles ou les vide-sainitaires.

COMBLES PARTIES PRIVATIVES

La jurisprudence a eu, plusieurs fois, l'occasion de se prononcer sur les combles et, en règle générale, elle estime que s'il s'avère qu'en raison des dispositions matérielles des lieux, ces parties sont en fait réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, il pourra être décidé qu'elles sont sa propriété privative².

Savoir si les combles sont ou non réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire doit être apprécié au cas par cas.

À noter

Les juges vont se fonder sur un faisceau d'indices et notamment sur la disposition des lieux et les modalités de leur accès.

Par exemple, les combles ont été considérés comme privatifs lorsqu'ils ne peuvent être utilisés que par le copropriétaire

dont le lot en commande l'accès et ce, compte tenu de la configuration des lieux³.

C'est également ce qu'a estimé un autre arrêt de la Cour de cassation dans une espèce où les combles n'abritaient aucun élément d'équipement collectif, n'avaient pas pour fonction de permettre l'accès à la toiture, celle-ci étant accessible par une trappe à partir des parties communes, n'étaient d'aucun usage ou utilité pour les autres copropriétaires et dont l'accès s'effectuait à partir du lot privatif en question⁴.

COMBLES PARTIES COMMUNES

A l'inverse, dans un arrêt la Haute Juridiction a retenu que des copropriétaires qui avaient annexé des combles à leur appartement s'étaient attribués des parties communes dans la mesure où ces combles n'étaient pas mentionnés dans le règlement de copropriété et que la composition de chaque lot y était énumérée avec précision et qu'une trappe d'accès aux combles se situait au-dessus de l'escalier desservant le premier étage en permettant l'accès sans pénétrer dans l'appartement⁵.

Dans une autre espèce, ont été qualifiés de communs des combles situés au-dessus d'un lot privatif aux motifs que l'origine de l'installation de la trappe d'accès demeurait inconnue, que celle-ci n'était pas

le seul accès et que les combles pouvaient seulement servir à la réparation de la toiture⁶.

Lorsque les combles ne peuvent être qualifiés de parties privatives, le copropriétaire du dernier étage ne pourra les annexer qu'après que leur cession a été votée en assemblée générale.

A défaut de précision dans le règlement de copropriété, la qualification des combles ne peut dépendre que de l'appréciation souveraine des juges du fond.

À noter

Le fait que les combles soient uniquement accessibles à partir d'un lot privatif et qu'aucun élément d'équipement ne s'y trouve permet tout de même de penser qu'ils sont privatifs.

En cas d'annexion abusive des combles par un copropriétaire, et après mise en demeure restée infructueuse, le syndic devra se faire autoriser par l'assemblée générale de saisir la juridiction compétente afin que la situation soit régularisée. ■

1-Cass. 3^{ème} civ. 18 mai 1989, Bull. civ. III, n° 113.

2-Cass. 3^{ème} civ. 14 février 1990, Bull. civ. III, n° 49.

3-Cass. 3^{ème} civ. 17 mai 1995, RDI 1995, p. 583 ; Cass. 3^{ème} civ. 17 janvier 2007, Administrer 2007, avril p. 52.

4-Cass. 3^{ème} civ. 22 mars 2000, n° 98-15.743.

5-Cass. 3^{ème} civ. 27 septembre 2006, ROUSSEAU c/LEVAKIS, AJDI décembre 2006, p. 916.

6-Cass. 3^{ème} civ. 30 mai 1995, RDI p. 583.

4, Comment rédiger la clause «durée» du contrat de syndic ?

Il arrive fréquemment que la clause relative à la durée du contrat de syndic ne mentionne pas expressément de date d'échéance, mais stipule que le mandat est consenti *«jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le...»*. Cette rédaction est à bannir, et, à l'image du contrat de syndic proposé par la FNAIM, il convient de dater très précisément (jour, mois, année) la fin de la mission du syndic.

Si cette règle ne transparaît pas clairement à la lecture de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, d'ordre public, qui dispose que *«le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet (...)»*, la jurisprudence a maintes fois considéré que la clause désignant le syndic *«pour une durée de ... et jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice»* ne permettait pas au syndic de prolonger sa mission au-delà de la durée stipulée¹.

Dans sa 15^{ème} recommandation, la Commission Relative à la Copropriété rappelle d'ailleurs que le syndic ne peut, directement ou indirectement, être reconduit d'une manière tacite ou automatique lorsque son mandat est parvenu à son terme. Or ce terme ne peut être fluctuant et se calcule en fonction de la date de prise d'effet stipulée dans le contrat (à défaut de précision, il s'agit du jour de l'assemblée générale ayant désigné le syn-

dic²) et de la durée qui y est mentionnée (celle-ci ne pouvant, aux termes de l'article 28 du décret, excéder trois ans).

La tenue d'une assemblée générale après l'expiration du mandat n'est pas sans conséquences car si le mandat du syndic n'est pas renouvelé pendant sa durée de validité et qu'aucun successeur n'est désigné, la copropriété se trouvera dépourvue de syndic, et un administrateur provisoire devra être nommé³, éventuellement aux frais du syndic sortant⁴.

À noter

Il est donc fortement conseillé de recourir à des formules dénuées de toute ambiguïté telles que *«le syndic est nommé pour une durée de ... qui commencera le ... pour se terminer le ...»*.

Il convient de prévoir, dans le délai de validité du mandat, la tenue éventuelle d'une seconde assemblée, dans le cadre de l'article 25-1, car le syndic ne pourrait convoquer cette deuxième assemblée si son mandat est expiré.

Conseil

Mais lorsque le syndic est élu pour une année, il est en pratique quasi impossible de faire approuver dans ce délai les comptes de l'exercice écoulé. Pour éviter d'avoir à convoquer deux assemblées générales (l'une pour désigner le syndic, l'autre pour approuver les comptes), le contrat de syndic pourra parfaitement stipuler une durée (précise) comprise entre douze et dix-huit mois. ■

1-Cass. 3^{ème} civ. 26 mai 2004, n° 02-21.361; Cass. 3^{ème} civ. 22 septembre 2004, n° 02-21.416 ; Cass. 3^{ème} civ. 12 septembre 2006, n° 05-15.987.

2-Cass. 3^{ème} civ. 20 janvier 1999, n° 97-14.747.

3-Art. 47 du décret du 17 mars 1967.

4-CA Paris 23^{ème} ch. A 25 novembre 1998, Loyers et copr. 1999, comm. n° 109.

5 **le syndic peut-il être confronté à un conflit d'intérêts ?**

Le syndic est amené à faire appel à diverses sociétés pour la gestion des copropriétés qui lui sont confiées.

Dans certains cas, le syndic peut avoir intérêt à travailler avec telle ou telle société. Cela le met-il en situation de conflit d'intérêts ?

Il s'agit de déterminer de quelle façon le syndic peut se retrouver en situation de conflit d'intérêts et les mesures qu'il doit mettre en place pour exercer sa mission dans le respect de la législation et à la satisfaction de ses clients.

I SITUATIONS DE CONFLIT D'INTÉRÊTS POUR LE SYNDIC

Nombreuses sont les situations dans lesquelles le syndic peut être en conflit d'intérêts. Une énumération non exhaustive de cas pouvant mettre le syndic dans cette situation va permettre d'étayer le propos.

Le syndic peut ainsi être amené à prendre des intérêts dans des sociétés ou à créer des filiales, sociétés et filiales qu'il fait intervenir dans les immeubles dans lesquels il a été nommé syndic et ce, dans divers secteurs tels que :

- courtage en assurances
- bureau d'études
- bureau de contrôles
- entreprise de travaux
- entreprise de nettoyage

- entreprise de sécurité
- cabinet d'architecte
- société financière

Il apparaît à travers ces exemples que le syndic passant des contrats avec ces filiales ou sociétés pour le compte de syndicats de copropriétaires, va se trouver dans une situation de conflit d'intérêts.

Il lui sera difficile d'exercer sa mission en toute impartialité car l'intérêt de ses clients peut s'effacer devant son propre intérêt. Il appartient au syndic de gérer cette situation non seulement en respectant la loi mais également en organisant la transparence de façon à ce que ses clients n'aient aucun doute sur la légitimité de son action et des contrats qu'il passe pour leur compte.

Le syndic également agent immobilier et administrateur de biens, peut légalement vendre et louer des appartements dans les immeubles qu'il gère en copropriété.

À noter

II RÈGLES À RESPECTER PAR LE SYNDIC ET MESURES INSTAURANT LA CONFIANCE

Afin d'éviter les dérapages et les collusions pour la passation de marchés ou de

contrats de fournitures, rappelons tout d'abord que le législateur a prévu un vote spécial de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pour toute convention passée avec une société dans laquelle le syndic a des intérêts.

C'est l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Cet article dispose que : *«Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.*

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965».

L'article 39 du décret de 1967 impose au syndic d'obtenir l'accord exprès de son client quand il passe un contrat avec une société avec laquelle il est lié, lui ou un membre de sa famille.

Le texte exige que les conventions signées avec de telles sociétés, soient « spéciale-ment » autorisées par l'assemblée générale. L'autorisation doit être donnée avant la signature de la convention. A défaut, le contrat serait nul ou inopposable au syndicat des copropriétaires et la responsabilité du syndic pourrait être engagée.



Le décret de 1967 ne prévoit aucune sanction en cas de non-respect des dispositions de l'article 39.

À noter

Pour instaurer la confiance entre lui et ses clients, le syndic doit agir dans la transparence la plus totale. Il doit veiller à ce que l'exercice éventuel d'activités annexes ou connexes au syndicat de copropriété n'engendre aucun conflit d'intérêts.

Une information juste et complète doit être donnée aux copropriétaires.

L'article 19-2 du décret du 17 mars 1967 pris en application de l'article 21 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, précise les modalités selon lesquelles la mise en concurrence doit s'opérer pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures.

Dans le respect des obligations légales, le syndic doit mettre en concurrence les sociétés dans lesquelles il a des intérêts afin que le choix incombe au client et qu'aucun contrat ne lui soit imposé d'office.

Nul doute que les clients apprécieraient que leur syndic affiche dans ses locaux une liste des entreprises avec qui il a partie liée. ■

Il peut y avoir une incompatibilité entre le métier de syndic et d'autres professions.

Ainsi, une interdiction légale interdit au syndic d'être diagnostiqueur pour les immeubles qu'il administre.

L'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation issu de l'ordonnance du 8 juin 2005 qui organise la profession de diagnostiqueur, dispose que la personne établissant les diagnostics... «ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle...».

À noter



Le syndicat est-il soumis au droit d'auteur en cas d'installation d'une antenne collective ?

Le syndicat est-il soumis au droit d'auteur en cas d'installation d'une antenne collective ?

Les dispositions du code de la propriété intellectuelle prévoient que la représentation des œuvres d'auteurs est subordonnée à leur autorisation.

Cette représentation consiste, aux termes de l'article L. 122.2 2 du CPI, dans la communication au public par un procédé quelconque et notamment par la télédiffusion.

«La télédiffusion s'entend de la diffusion par tout procédé de télécommunication de sons, d'images, de documents, de données et de messages de toute nature. Est assimilée à une représentation l'émission d'une œuvre vers un satellite.»

L'article L. 122-5 du CPI prévoit une dérogation pour les représentations privées et gratuites effectuées exclusivement dans le cercle de la famille.

Compte tenu de ces éléments, il pouvait être discuté sur le point de savoir si la réglementation sur le droit d'auteur était ou pas applicable aux immeubles en copropriété pourvus d'antenne collective.

POSITION DE LA COUR DE CASSATION

La Cour de cassation a jugé, dans deux arrêts du 1^{er} mars 2005, que l'installation

par le syndicat des copropriétaires d'une antenne collective de télévision doit donner lieu au versement des droits d'auteur, aux sociétés de gestion collective de ces droits (SACEM, SCAM, SACD, ADAGP, ANGOA).

Dans cette affaire, le syndicat des copropriétaires de la résidence Parly II, constituée de 7 500 logements, avait adjoint à ses antennes hertziennes des antennes paraboliques, permettant aux résidents la réception complémentaire de chaînes audiovisuelles diffusées par satellites.

Considérant que contrairement à l'antenne individuelle, l'antenne collective permet la télédiffusion d'œuvres protégées auprès d'autant de foyers qu'en comporte la résidence concernée, la Cour a estimé que *«le syndicat avait ainsi réalisé une représentation des œuvres audiovisuelles par communication à un public constitué de l'ensemble des résidents dont la collectivité excède la notion de cercle de famille, peu important l'absence d'intention lucrative ou la propriété indivise des antennes mises en place.»*

Cette décision pouvait avoir pour effet de voir les antennes collectives disparaître au profit des antennes individuelles.

Une réforme du code de la propriété intellectuelle était nécessaire et la FNAIM a donc engagé des démarches afin de faire évoluer les textes.

EXCLUSION DES SYNDICATS DU PAIEMENT DES DROITS D'AUTEUR

Profitant de la discussion devant l'Assemblée nationale du projet de loi relatif au droit d'auteur et aux droits voisins dans la société de l'information (DADVSI), plusieurs amendements ont été déposés en vue de corriger cette jurisprudence.

Les députés ont considéré que contraindre ces syndicats à payer une redevance de droit d'auteur n'était guère admissible. Après avoir envisagé la possibilité que les sociétés de gestion de droits signent avec eux des contrats les autorisant à procéder à ce réacheminement sans rémunération, les députés ont considéré que ces procédures étaient lourdes et que cette voie contractuelle pourrait être remise en cause.

Ainsi depuis la loi n° 2006-961 du 1^{er} août 2006 relative au droit d'auteur et aux droits voisins dans la société de l'information, l'article L. 132-20 du code de la propriété intellectuelle prévoit que «L'autorisation de télédiffuser une œuvre par voie bertzienne

comprend la distribution à des fins non commerciales de cette télédiffusion sur les réseaux internes aux immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs à usage d'habitation installés par leurs propriétaires ou copropriétaires, ou par les mandataires de ces derniers, à seule fin de permettre le raccordement de chaque logement de ces mêmes immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs à usage d'habitation à des dispositifs collectifs de réception des télédiffusions par voie bertzienne normalement reçues dans la zone.»

Dorénavant, les syndicats de copropriété ne sont donc pas redevables des droits d'auteur pour leurs antennes.

À noter

Notons que cette exonération ne vaut que pour les syndicats. Ainsi les opérateurs sont eux soumis au droit d'auteur et peuvent contractuellement mettre à la charge de leur abonné tout ou partie des droits d'auteur dont ils sont redevables. ■

7

Quel est le rôle du président du conseil syndical ?

Le conseil syndical est un organe obligatoire dans les copropriétés et ce, à moins que l'assemblée générale décide d'y renoncer à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Il a pour mission d'assister et de contrôler le syndic.

Toutefois, la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit rien sur les règles de fonctionnement du conseil syndical.

L'article 22 du décret du 17 mars 1967 dispose en effet qu' *«à moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées dans les conditions de majorité prévues à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 par l'assemblée générale qui désigne les membres du conseil syndical»*.

Concernant le président du conseil syndical, outre l'article 21 de la loi qui prévoit qu'il est élu par le conseil syndical parmi ses membres, le texte n'apporte aucune autre précision.

Certains copropriétaires estiment parfois qu'il n'est pas nécessaire d'élire parmi eux un président. Il n'existe pas, à notre connaissance, de jurisprudence sur cette question.

Toutefois, l'article 21 de la loi étant d'ordre public, il n'est pas possible d'y déroger.

Même si cette obligation n'est pas sanctionnée, il est donc impératif que le conseil syndical élise un président, d'autant plus que celui-ci se voit confier des missions particulières.

À noter

Avant de se pencher sur les différentes missions qui lui sont dévolues, il peut être utile de rappeler que le président du conseil syndical doit, à défaut de disposition du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, être élu à la majorité des membres du conseil syndical et dans la limite de validité de son mandat de conseiller.

Les tâches du président du conseil syndical sont multiples. Certaines sont définies par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, d'autres ont été instaurées par la pratique.

RELAIS ENTRE LE SYNDIC ET LES COPROPRIÉTAIRES

Dans la pratique, le président du conseil syndical est l'interlocuteur privilégié du syndic qui lui remettra notamment les documents que le conseil syndical veut examiner. Il assure par ailleurs le relais entre le syndic et les autres copropriétaires.

RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL

Même si aucun texte ne le prévoit expressément, il appartient notamment au président du conseil syndical de réunir le conseil, d'en diriger les débats et les conclusions, d'assurer une liaison effective avec le syndic dans le cadre de la mission dévolue au conseil syndical et de dresser un rapport d'activités lors de l'assemblée annuelle appelée à statuer sur les comptes de la copropriété (article 22 de la loi du 10 juillet 1965).

Le compte rendu d'exécution de la mission du conseil syndical peut être écrit ou oral, même si l'établissement d'un écrit est cependant conseillé pour en garder la trace¹.

CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Aux termes de l'article 8 du décret, *«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.*

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.»

Insistons sur le fait que la convocation par le président du conseil syndical, en cas de carence du syndic, n'est possible que si ce dernier a toujours un mandat en cours.

Dans le cas où le syndic est dépourvu de syndic, il devra être fait application des articles 45 ou 46 du décret du 17 mars 1967 (nomination d'un syndic ou d'un administrateur provisoire).

MISSION DANS LE CADRE DE LA RESTITUTION DES ARCHIVES ET FONDS DU SYNDICAT

Le président du conseil syndical a également pour mission en vertu de l'article 18-2 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, de saisir le juge des référés aux fins d'obtenir de l'ancien syndic la restitution des fonds et documents du syndicat.

MISSION DANS LE CADRE DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Le président du conseil syndical peut être entendu par le président du tribunal de grande instance, saisi d'une demande

tendant à dire le syndicat en difficultés à nommer un administrateur provisoire (article 62-4 du décret du 17 mars 1967)

Il reçoit également du secrétariat-greffe, copie du ou des prérapports déposés par l'administrateur provisoire du syndicat en difficulté (article 62-11 du décret du 17 mars 1967). ■

1-Rép. min. n° 46780 du 21 septembre 2004, JOAN 30 novembre 2004, p. 9511.

Compte tenu de l'importance des tâches qui incombent à son président, le syndic devra informer les membres du conseil syndical de la nécessité de l'élire.

Sa nomination ne relève pas d'un vote de l'assemblée générale et bien entendu, le syndic ne peut s'immiscer dans cette élection.

Conseil

8



Quel est l'intérêt du quitus pour le syndic ?

Dans le cadre de tout mandat, le quitus est l'acte par lequel celui qui a géré les affaires d'autrui et lui en a rendu compte est reconnu par son mandant s'en être acquitté régulièrement, de manière à être déchargé de toute responsabilité dans l'accomplissement de sa mission, conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.

En matière de copropriété, le quitus vaut reconnaissance par le syndicat des copropriétaires du fait que le syndic a correctement assumé la gestion d'ensemble de la copropriété au cours de l'exercice considéré, que ce soit dans le domaine comptable et financier, ou dans tous les autres domaines où il a pu intervenir (contrats, recouvrement des créances du syndicat, litiges avec les tiers)¹.

Le quitus a des conséquences importantes pour le syndic (II) et doit être donné par l'assemblée générale des copropriétaires en respectant certaines conditions (I).

I MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DU QUITUS AU SYNDIC

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne comporte pas de directives particulières quant à la délivrance du quitus. Cependant, il est essentiel que celle-ci fasse l'objet d'une question séparée, indépendante de celle relative à l'approbation des comptes, car elles ne sont pas indivisibles².

Il peut s'agir d'un quitus global ou d'un quitus restreint à certains aspects particuliers de la gestion du syndic, ses effets étant alors limités aux seuls points entérinés. Dans cette hypothèse, conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires doit préciser les points particuliers sur lesquels le syndic désire obtenir le quitus³.

L'assemblée générale peut également assortir sa délibération de réserves ou conditions qui empêchent au quitus de produire ses effets tant qu'elles n'ont pas été par la suite satisfaites, par exemple en approuvant la gestion du syndic «*sous réserve de vérification*»⁴.

La délivrance du quitus ne donne pas lieu à la communication de documents particuliers, ceux requis par l'article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 n'étant nécessaires que pour la reddition des comptes⁵. Toutefois, il est recommandé au syndic de présenter un «*rapport moral*», même verbal, en consignat les faits significatifs de sa gestion au procès-verbal. Cela permettra d'éclairer les copropriétaires sur le principe et la portée du quitus sollicité.

Le quitus est donné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557

du 10 juillet 1965. Il reste cantonné à l'approbation de la gestion du syndic en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires. En conséquence, il ne saurait valoir en même temps renouvellement de son mandat, lequel ne peut intervenir que dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. A l'inverse, le refus de donner quitus n'équivaut pas à une révocation, qui requiert également une décision expresse adoptée à la majorité de l'article 25 de la loi précitée⁶. Néanmoins, en marquant la défiance du syndicat des copropriétaires à l'égard du syndic, il peut inciter l'assemblée générale à la décider.

II EFFETS DU QUITUS

A) Vis-à-vis du syndicat des copropriétaires

Le quitus donné par l'assemblée générale des copropriétaires au syndic vaut *«ratification de tous les actes dont elle a eu connaissance, même s'ils excédaient les pouvoirs du syndic, et renonciation à critiquer l'exécution de son mandat»*⁷.

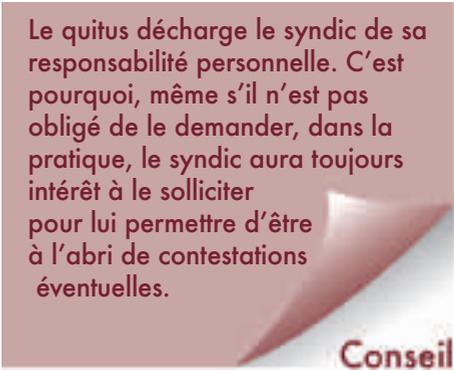
Ainsi, le quitus décharge le syndic de sa responsabilité personnelle. En revanche, en l'absence de quitus, la responsabilité civile du syndic à l'égard du syndicat des copropriétaires peut être engagée.

Il convient de préciser que le quitus délivré au syndic n'est libératoire de responsabilité que pour les actes de gestion dont l'assemblée générale des copropriétaires a eu connaissance et qu'elle a été à

même d'apprécier en connaissance de cause⁸, ce qui suppose un exposé complet, sincère et loyal.

Ainsi, le quitus est sans effet pour les faits ignorés des copropriétaires⁹. En conséquence, un quitus donné dans l'ignorance des faits générateurs de la responsabilité du syndic est vicié pour erreur et ne peut faire obstacle à l'exercice d'une action en responsabilité contre le syndic.

En outre, la ratification de l'assemblée générale démontre la volonté du syndicat des copropriétaires d'approuver la gestion du syndic. En conséquence, elle engage le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers, même si le syndic a excédé ses pouvoirs.



Le quitus décharge le syndic de sa responsabilité personnelle. C'est pourquoi, même s'il n'est pas obligé de le demander, dans la pratique, le syndic aura toujours intérêt à le solliciter pour lui permettre d'être à l'abri de contestations éventuelles.

Conseil

B) Vis-à-vis des copropriétaires

Le quitus n'élude pas la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle encourue par le syndic envers un copropriétaire, en raison d'un préjudice personnel causé dans l'accomplissement de sa mission¹⁰.

Le quitus donné au syndic doit faire l'objet d'une question séparée, indépendante de celle relative à l'approbation des comptes.

À noter

personnellement, même après la cessation de ses fonctions, au titre d'une faute délictuelle ou quasi délictuelle lui ayant causé un préjudice direct et personnel¹², mais non d'un préjudice subi par tous en raison des aléas de la gestion collective¹³. ■

Ainsi, si le quitus donné par l'assemblée générale des copropriétaires décharge le syndic de sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires, il reste sans effet sur la responsabilité délictuelle du syndic à l'encontre de chaque copropriétaire individuellement¹¹.

Il s'ensuit que, même si l'assemblée générale a donné quitus au syndic, un copropriétaire peut agir contre celui-ci

1-Cass. 3^{ème} civ. 6 février 1973, JCP G 1973, IV, p. 113 ; CA Paris

21 octobre 1996, Loyers et copr.1997, comm. n° 60.

2-Cass. 3^{ème} civ. 6 juillet 1994, D.1996, somm., p. 162.

3-Rép. min JOAN 30 avril 1976, p. 2442.

4-CA Paris 21 décembre 1988, Loyers et copr. 1989, comm., n° 148.

5-CA Paris 8 avril 2004, Administrer août-septembre 2004, p. 34.

6-Cass. 3^{ème} civ. 24 mai 1978, Bull. civ. 1978, III, n° 218.

7-CA Paris 23^{ème} ch. 27 janvier 1995, Loyers et copr. 1995, n° 344.

8-Cass. 3^{ème} civ. 4 janvier 1996, RDI 1996, 270.

9-CA Paris 23^{ème} ch. 26 janvier 1996, Loyers et copr. 1996, n° 235.

10-CA Paris 10 février 2005, Loyers et copr. 2005, n° 145.

11-CA Paris 9 janvier 1995, Loyers et copr. 1995, n° 188.

12-CA Paris 21 février 1997, dossier CSAB n° 60, juillet 1998, n° 36.

13-Cass. 3^{ème} civ. 13 juillet 1999, RDI 1999, p. 679.



Quels sont les recours face à un locataire qui ne respecte pas le règlement de copropriété ?

Selon l'article 7 b) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est tenu d'utiliser paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée dans le contrat de location.

En d'autres termes, le preneur est tenu de «jouir» des lieux loués dans des conditions normales, et sans créer de troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage.

Dans le cadre d'un immeuble en copropriété, le preneur doit également respecter le règlement de copropriété puisqu'il s'impose tant à l'égard des copropriétaires qu'à leurs ayants cause, au nombre desquels figurent les locataires des lots.

Cette position a été corroborée par un arrêt de la Cour de cassation de 2004, qui a également précisé que le locataire doit respecter les décisions de l'assemblée générale¹.

A ce titre, l'article 3 alinéa 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur doit remettre au locataire des extraits du règlement de copropriété au moment de la signature du contrat afin qu'il s'imprègne des règles de fonctionnement de la copropriété.

Par ailleurs, depuis la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les décisions prises en assemblée générale des

copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Pour autant, le contrat de location ne crée juridiquement de rapports contractuels qu'entre le bailleur et son locataire.

Ce contrat reste étranger à la copropriété avec laquelle le locataire n'a aucun lien de droit².

Ainsi, lorsque le locataire viole le règlement de copropriété, seul le copropriétaire bailleur peut agir à son encontre sur le fondement de la **responsabilité contractuelle**.

Le syndic peut néanmoins agir sur des fondements extracontractuels, après y avoir été expressément autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans ses rapports avec le syndicat des copropriétaires, le bailleur répond des agissements de son locataire lorsque ce dernier trouble la vie de la copropriété, soit en méconnaissant les stipulations du règlement de copropriété³, soit en violant les obligations de voisinage.

En pratique, le copropriétaire doit dans un premier temps adresser un courrier de mise en demeure au locataire. Pour le cas où cette démarche s'avèrerait infructueuse, le bailleur peut solliciter la rési-

liation du bail pour méconnaissance de ses obligations par le locataire qui agit au mépris des obligations résultant du règlement⁴.

Un congé pour motif légitime et sérieux, dont le juge appréciera le bien-fondé, est également envisageable.

Ces démarches doivent néanmoins être mises en œuvre par le copropriétaire bailleur.

En effet, en cas de non-respect du règlement de copropriété par le locataire et d'inaction du copropriétaire bailleur, il peut être déclaré responsable à l'égard du syndicat⁵.

Dans cette hypothèse cependant, le syndicat des copropriétaires pourrait agir en lieu et place du copropriétaire.

En effet, le syndic, en tant que représentant du syndicat des copropriétaires, peut exercer les actions dont le copropriétaire défaillant dispose à l'encontre de son locataire.

Il s'agit alors de l'application au syndicat des copropriétaires de **P'action oblique** prévue par l'article 1166 du Code civil.

Cette faculté est reconnue par la jurisprudence depuis un arrêt de la Cour de cassation de 1985⁶.

La mise en place de cette procédure est cependant subordonnée au respect des deux conditions cumulatives suivantes :

- le locataire doit troubler la jouissance ou violer le règlement de copropriété de l'immeuble ;

- le syndic doit avoir vainement mis en demeure le bailleur d'agir contre son locataire.

En d'autres termes, en cas de carence du copropriétaire bailleur, le syndicat des copropriétaires a le droit d'exercer une action en résiliation du bail, dès lors que les agissements du locataire causent un préjudice aux autres copropriétaires ou à la copropriété et sont contraires au règlement de copropriété.

Ainsi, dans un arrêt de la Cour de cassation de 1994, il a été jugé que le syndicat des copropriétaires est fondé à user de cette voie à l'encontre d'un locataire qui a utilisé le local loué sans respecter la destination de l'immeuble⁷.

Par ailleurs, la jurisprudence reconnaît également au syndicat des copropriétaires la possibilité d'agir directement à l'encontre du locataire sur le fondement de la **responsabilité délictuelle** (article 1382 du Code civil).

Ce type d'action a par exemple été accueilli, en cas d'empiètement ou d'installation irrégulière sur les parties communes⁸.

En pratique, la difficulté d'un recours en responsabilité contractuelle résulte des conditions exigées par la loi : le syndicat des copropriétaires, demandeur à l'action, devra non seulement prouver la faute du locataire, la réalité du dommage, mais également le lien de causalité entre la faute et le dommage, ce qui n'est pas toujours chose aisée.

A toutes fins utiles, rappelons que quel que soit le recours envisagé, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale⁹ donnée à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965¹⁰. ■

1-Cass. 3^{ème} civ. 5 mai 2004, Loyers et copr. 2004, n° 127, obs. VIAL-PEDROLETTI.

2-Cass. 3^{ème} civ. 5 juin 1991, Administrer avril 1992, p. 49, note E.-J. GUILLOT.

3-CA Paris 23^{ème} ch. 16 décembre 1992, Loyers et copr.

4-CA Paris 16^{ème} ch. A 28 février 2001, RG : 98/00873.

5-CA Paris 23^{ème} ch. B 31 mai 2001, AJDI 2001, p. 806, obs. P. CAPOULADE.

6-Cass. 3^{ème} civ. 14 novembre 1985, Bull. civ. III, n° 143.

7-Cass. 3^{ème} civ. 20 décembre 1994, Bull. civ. III, n° 225 ; D. 1997, somm. p. 245, obs. P. CAPOULADE.

8-CA Paris 13 décembre 1994, Loyers et copr. 1995, n° 237.

9-Art. 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

10-CA Paris 23^{ème} ch. 14 juin 1995, Loyers et copr. novembre 1995, n° 490.

10

Qui du vendeur ou de l'acquéreur doit être convoqué à l'assemblée générale ?

En vertu de l'article 7 du décret du 17 mars 1967 : *« Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires. Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 (al. 2 et 3) du présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic ».*

En outre, en application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, tous les copropriétaires de l'immeuble font de plein droit partie de l'assemblée générale.

Par conséquent, si le syndic oublie de convoquer l'un des copropriétaires ou convoque une personne qui n'est pas copropriétaire, l'assemblée générale risque d'être annulée.

A ce titre, le syndic peut se poser plus particulièrement la question dans l'hypothèse de la mutation d'un lot de copropriété.

Rappelons, tout d'abord, que seule la notification de la vente visée à l'article 6 du décret du 17 mars 1967, par le notaire ou par le vendeur, rend cette dernière opposable au syndicat des copropriétaires.

Par conséquent :

- si le syndic a convoqué l'assemblée générale avant la notification de cette vente, il a convoqué à bon droit le copropriétaire vendeur¹.

Par conséquent, si le vendeur estime qu'il appartient à l'acquéreur d'assister à l'as-

semblée générale, libre à lui de donner son pouvoir à ce dernier. Il ne pourra pas demander au syndic de convoquer l'acquéreur.

- si le syndic convoque l'assemblée générale après la notification de la mutation de lot, il devra alors convoquer l'acquéreur, nouveau copropriétaire.

Ici encore, si ce dernier estime qu'il est plus légitime que ce soit le vendeur qui assiste à l'assemblée générale plutôt que lui-même, il lui appartiendra également, comme dans l'hypothèse précédente, de donner son pouvoir à l'ancien copropriétaire.

Mais qu'en est-il lorsque la notification de la vente intervient entre la date de convocation de l'assemblée générale et la tenue de cette même assemblée générale ?

La cour d'appel de Versailles, dans un arrêt du 22 mars 2004², amène à faire une distinction :

- soit la notification de la vente intervient dans le délai de convocation donc « hors délai » (qui était de quinze jours à l'époque où l'arrêt susvisé a été rendu ; il est de vingt et un jours depuis le 1^{er} avril 2007) et le syndic ne devra pas convoquer l'acquéreur, nouveau copropriétaire ;
- soit la notification de la vente intervient avant le délai de convocation imparti (ce qui suppose donc que le syndic

se trouve encore dans le délai de convocation pour convoquer valablement) et le syndic devra alors convoquer le nouveau copropriétaire, alors même qu'il a précédemment convoqué le copropriétaire vendeur. ■

1-Cass. 3^{ème} civ. 21 juin 1995, Juris-Data n° 1995-002254.
2-CA Versailles 4^{ème} ch. 22 mars 2004, n° 03/00869, Defrénois 2005, p. 706.



Qui est opposant à une décision d'assemblée générale ?

En vertu de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 : *«Les actions qui ont pour objet de contester une décision d'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale (...).»*

Ainsi, seul le copropriétaire défaillant ou opposant a qualité pour contester la décision d'assemblée générale. En outre, les décisions devront être notifiées par le syndic à ces seuls (et mêmes) copropriétaires défaillants ou opposants. Il est donc important de les définir.

Si le copropriétaire défaillant est celui qui n'était ni présent ni représenté au jour de l'assemblée générale, qui est le copropriétaire opposant ?

La cour d'appel de Paris est venue préciser cette notion en 1995¹. Il a fallu attendre 2001 pour que la Cour de cassation se prononce à son tour² sur ce point. Elle a d'ailleurs confirmé sa jurisprudence en 2003³.

Selon cette jurisprudence, a donc la qualité d'opposant le copropriétaire ayant voté pour une résolution non adoptée par l'assemblée générale (en l'espèce de 2001, à défaut de majorité requise).

Attention par conséquent aux idées reçues ! N'est pas forcément opposant le copropriétaire qui a voté «contre» ; tout dépend de la décision prise par l'assemblée générale.

Ainsi :

- est opposant celui qui a émis un vote défavorable (qui a donc voté «contre») sur une résolution votée par l'assemblée générale (ayant donc obtenu une majorité de «pour») ;

- mais est également opposant le copropriétaire qui a voté en faveur (donc «pour») d'une résolution rejetée par l'assemblée générale (pour laquelle donc la majorité des copropriétaires a voté «contre»).

Prenons un exemple :

Une assemblée générale a rejeté à 630/1 000^{èmes} des travaux de ravalement. Monsieur X avait voté en faveur (donc «pour») ces travaux. Etant donc allé à l'encontre de la décision de l'assemblée générale, il a la qualité d'opposant.

Autre exemple :

Une assemblée générale a voté en faveur de la candidature d'un syndic par 7 500/10 000^{èmes}. Madame Y qui a voté «contre» ce syndic, est opposante.

Cela étant, il faut quand même faire état d'une décision de la Cour de cassation de

2005⁴ où, en l'espèce, le copropriétaire qui n'a pas pris part au vote mais a manifesté son opposition en déchirant sa feuille de vote pour s'opposer à la méthode de votation adoptée, doit être assimilé à un opposant ! ■

1-CA Paris 7 juillet 1995, Loyers et copr. janvier 1996, n° 48.

2-Cass. 3^{ème} civ. 24 janvier 2001, Juris-Data n° 2001-007881.

3-Cass. 3^{ème} civ. 12 mars 2003, Rev. loyers 2003, p. 79.

4-Cass. 3^{ème} civ. 6 décembre 2005, AJDI 2006, p. 205.

Sauf cas particulier, pour déterminer qui est opposant à une décision d'assemblée générale, il ne faut pas s'arrêter aux votes «contre». Il faut comparer le vote de chaque copropriétaire au vote définitif de l'assemblée générale. A la qualité d'opposant, le copropriétaire qui a eu un vote contraire à la décision votée en assemblée générale.

Conseil

12

Qui peut être membre du conseil syndical ?

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 énumère limitativement les personnes pouvant être membres du conseil syndical. Seuls peuvent être désignés :

- les copropriétaires ;
- les associés de sociétés d'attribution ;
- les accédants ou acquéreurs à terme ;
- leurs conjoints (mais ni le concubin, même notoire¹ et ni le partenaire de PACS²) ;
- leurs représentants légaux.

Lorsque le lot est la propriété d'un seul époux, pour que son conjoint puisse être membre du conseil syndical, le copropriétaire ne doit pas lui-même se porter candidat³ et il doit accepter expressément la candidature de son conjoint, en lui conférant un mandat exprès⁴.

À noter

Il est précisé que lorsqu'une **personne morale** est copropriétaire d'un lot, elle peut siéger au conseil syndical par l'intermédiaire d'un représentant statutaire ou légal, ou par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet. Ainsi, un associé, hormis s'il est associé d'une société d'attribution, ne peut siéger ès qualités au conseil syndical, mais uniquement en tant que représentant de la société copropriétaire.

Il résulte des principes ci-dessus énoncés qu'à défaut de droit de propriété sur le lot, **l'usufruitier**⁵, le **locataire**⁶ et le **titulaire d'un droit d'usage et d'habitation**⁷ ne peuvent siéger au conseil syndical. En revanche, l'un quelconque des **indivisaires** le peut⁸.

Cependant, aux termes du même article 21, même s'ils sont copropriétaires par ailleurs, ne peuvent être membres du conseil syndical :

- le syndic (sauf dans le cadre d'un syndicat coopératif) ;
- son conjoint ;
- ses ascendants ou descendants ;
- ses préposés ;
- ses associés ou acquéreurs à terme.

Le **gardien** n'est pas concerné par cette interdiction. N'étant pas un préposé du syndic mais du syndicat, il peut parfaitement, à condition d'avoir par ailleurs la qualité de copropriétaire, être élu conseiller syndical⁹. ■

1-Rép. min., JOAN Q 3 décembre 1990, p. 5543.

2-La HALDE considère qu'il s'agit là d'une discrimination (délib. n° 2006-249, 20 novembre 2006).

3-Rép. min., JOAN Q, 5 mars 1990, p. 1088.

4-CA Paris 23^{ème} ch. B 26 octobre 2000, Rev. loyers janvier 2001, p. 21.

5-Rép. min. n° 83981, JOAN Q, 25 juillet 2006, p. 7853.

6-TGI Paris 8^{ème} ch. 2e section 4 décembre 1992.

7-Rép. min., JO Sénat 26 février 1971, p. 59.

8-CA Paris 23^{ème} ch. A 24 juin 1998, Loyers et copr. 1999, comm. n° 20.

9-Rép. min. n° 41978, JOAN Q 11 novembre 1996, p. 5922.

13 ;

Qui peut être présent et voter en assemblée générale ?

I - PRINCIPE

En vertu de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, tous les copropriétaires de l'immeuble font de plein droit partie de l'assemblée générale.

Il s'agit d'une règle d'ordre public, qui ne peut être écartée ni par les stipulations du règlement de copropriété ni par une quelconque décision de l'assemblée générale. Ainsi, la faculté d'assister à l'assemblée générale et d'y exercer son droit de vote découle de la qualité même de copropriétaire.

Mais, dans certaines hypothèses, la loi et la jurisprudence ont assimilé aux copropriétaires certaines personnes qui ne le sont pas au sens strict du terme, leur reconnaissant ainsi un droit d'accès et de vote aux assemblées générales. Il s'agit :

- des associés d'une société copropriétaire de lots dont les parts ou actions donnent vocation à l'attribution d'un lot. Ce n'est donc pas ici la société par l'intermédiaire de son représentant légal qui participe et vote mais les associés, membres de la société (article 23 alinéa 1 de la loi) ;

- de propriétaires de lots en indivision ou grevés d'un usufruit. Rappelons cependant, ici, que les membres de l'indivision, usufruitiers et nus-propriétaires, devront se faire représenter par un mandataire commun, qui seul votera ;

- du titulaire de lots transitoires (lots non encore construits mais sur lesquels leur titulaire se réserve le droit de construire). Après avoir eu une position différente, la Cour de cassation a clairement dit que le propriétaire auquel appartenaient ces lots était propriétaire au sens de la loi du 10 juillet 1965¹. Il se voit donc reconnaître par voie de conséquence un droit d'accès et de vote aux assemblées générales.

II - EXCEPTIONS ET NUANCES

A) Exceptions : le droit d'accès avec droit de vote

En vertu de l'article 32 de la loi du 12 juillet 1984 relative à la location-accession, lorsqu'un tel contrat a été conclu, chacune des deux parties (le vendeur et l'accédant) peut assister à l'assemblée générale. C'est en principe l'accédant qui dispose du droit de vote sauf lorsque la décision concernera des réparations dont le vendeur conservera la charge ou portera sur un acte de disposition visé aux articles 26 et 35 de la loi du 10 juillet 1965 : le vendeur conservera alors le droit de vote dans ces deux hypothèses.

Le titulaire d'un bail à construction, considéré contractuellement comme propriétaire du lot pendant le cours du bail peut, pendant cette durée, participer aux assemblées générales².

Enfin, l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : *« tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire »*.

La loi permet ainsi à une personne étrangère à la copropriété d'être présente et voter à l'assemblée générale, à la condition cependant d'être munie d'un pouvoir en bonne et due forme.

B) Nuances et tolérances : l'accès sans droit de vote

Les locataires de lots n'ont pas qualité pour être membres de l'assemblée générale ; ils ne peuvent donc y participer.

Pourtant, selon l'article 44 alinéa 3 de la loi du 23 décembre 1986, modifié par la loi du 6 juillet 1989, les représentants des associations (représentant au moins 10 % des locataires ou affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation) peuvent assister à l'assemblée générale et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

De même, il semble admis que l'époux qui n'a pas le droit de vote peut néanmoins assister aux délibérations de l'assemblée mais doit s'abstenir de s'immiscer dans les débats.

La réunion des copropriétaires en assemblée est une réunion privée. Cependant, la jurisprudence est, ici, assez tolérante. Elle estime, en effet, que toute personne peut assister à l'assemblée générale dès lors qu'aucune protestation ne s'est élevée contre sa présence et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée délibère spécialement pour l'y autoriser³.

À noter

Néanmoins, il n'est pas toujours évident, surtout dans les copropriétés importantes, de distinguer les copropriétaires des personnes qui ne le sont pas.

A ce titre, il faut savoir que s'il n'y a pas d'opposition, la présence d'un tiers à l'assemblée générale ne saurait en principe entraîner sa nullité.

En revanche, si un tiers veut assister à l'assemblée contre le gré du syndicat ou de l'un des copropriétaires, une ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance devra être obtenue pour l'y autoriser. ■

1-Cass. 3^{ème} civ. 14 novembre 1991, Loyers et copr. 1992, n° 32.

2-CA Paris 23^{ème} ch. B 24 février 2005, Loyers et copr. 2005, n° 162.

3-Cass. 3^{ème} civ. 29 mars 2000, n° 98-18296.

14,

Un copropriétaire peut-il donner un pouvoir impératif pour être représenté en assemblée générale ?

Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 permet à chaque copropriétaire de déléguer son droit de vote à un mandataire membre ou non du syndicat.

Ces délégations, ou mandats, peuvent être impératifs c'est-à-dire indiquer dans quel sens les mandants désirent voter à chaque résolution.

Nous pouvons donc nous interroger sur la validité de tels mandats ainsi que sur les obligations du syndic en la matière.

Validité du mandat impératif

La validité du mandat impératif délivré dans le cadre de l'article 22 de la loi a toujours été controversée au sein de la doctrine.

Certains auteurs estiment que le mandat impératif est inconciliable avec l'esprit qui doit gouverner toute délibération d'une assemblée de copropriétaires, esprit qui doit écarter toute prise de position *a priori* à l'égard des problèmes soumis à discussion¹.

Mais la majorité des auteurs se montre favorable au mandat impératif.

Certains ont soutenu que le mandat impératif serait nul, comme contraire à l'esprit de toute assemblée, dont le but même est de permettre, après discussion, que soit émis un vote éclairé. Malgré la valeur rationnelle de cet argument, nous ne croyons

pas qu'il soit décisif : le législateur ayant admis sans restriction la faculté de choisir un mandataire, cette liberté doit conduire à permettre le mandat impératif et cela d'autant plus que l'assemblée des copropriétaires ne peut voter que sur les questions qui sont portées à son ordre du jour².

Mme KISCHINEWSKY-BROQUISSE³ se prononce également en ce sens.

«Malgré quelques hésitations de la doctrine, il nous semble que le mandat peut être impératif, c'est-à-dire que le copropriétaire peut spécifier, dans son mandat, la décision que le mandataire devra prendre lors du vote à l'assemblée. En principe, le vote est éclairé par une discussion préalable. Les débats permettent de modifier une position trop arrêtée prise à l'avance. Mais il n'est pas sûr que la discussion modifie l'opinion des copropriétaires. En donnant un mandat impératif, le copropriétaire mandant renonce à l'avance au bénéfice des débats et estime qu'il est suffisamment éclairé pour prendre une décision. L'assemblée ne vote désormais que sur des questions portées à son ordre du jour. Les décisions mises au vote sont toujours sans surprise.»

Il convient également de noter que MM. LAFOND et STEMMER⁴ ainsi que M. VIGNERON⁵ citent, pour la validité du mandat impératif, un arrêt rendu par la cour d'appel de Toulouse⁶. C'est aussi dans le sens de la validité du mandat impératif que s'est prononcée la cour d'appel de Paris⁷.

Cela dit, le fait pour la doctrine dominante de reconnaître la validité du mandat impératif tout en prohibant le vote par correspondance peut sembler *a priori* contradictoire.

Toutefois, nous observons d'une part que l'exclusion du vote par correspondance «est implicitement confirmée par deux dispositions légales». L'article 17 précise que «*les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale de copropriétaires*» et l'article 24 que ces décisions sont prises «*à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés*»⁸. En revanche, aucune disposition similaire n'exclut le mandat impératif.

MM. LAFOND et STEMMER considèrent très justement que si la loi a pris soin d'exiger la communication de tous les documents utiles à la rédaction anticipée des projets de résolution, c'est précisément pour que les copropriétaires aient tous les éléments nécessaires à la prise de décision avant la tenue de l'assemblée et qu'ils puissent y venir avec une opinion déjà arrêtée.

Respect du mandat impératif

Seul le représentant a l'obligation de respecter les consignes de vote imposées par un mandat impératif. En effet, en application du principe de l'effet relatif des conventions, les consignes de vote données au mandataire ne sauraient être opposables au syndicat⁹.

À noter

Ce dernier n'a donc pas à tenir compte de ce qui a été convenu entre le mandant et son représentant, seul importe le sens du vote émis à l'assemblée par le mandataire.

Dès lors, en cas de non-respect des consignes de vote d'un mandat impératif, il semble difficile d'admettre que la sanction puisse être la nullité du mandat.

En revanche, s'il est acquis que le mandant ne pourra pas contester la portée du vote émis au cours de l'assemblée générale, sauf à ce que son mandataire se soit prononcé sur des questions ne figurant pas à l'ordre du jour¹⁰, il reste en mesure de mettre en cause la responsabilité contractuelle de son délégataire.

Le syndic n'a pas à vérifier que le sens des votes du représentant est bien conforme au mandat donné par le copropriétaire.

À noter

Il devra uniquement s'assurer que le représentant dispose bien d'un mandat écrit et signé de la main du mandant. A ce titre, rappelons que les télécopies ou les e-mails ne pourront être acceptés comme tel.

Le syndic devra s'assurer également, comme le préconise la 4^{ème} recommandation de la Commission relative à la copropriété, que les mandats sont correctement établis et répondent aux règles légales sur le non-cumul des mandats. ■

-
- 1-CHEVALIER, Commentaires de la loi du 28 juin 1938, DH 1939, p. 84 ; MICHALOPOULOS cité par VIGNERON, J.-Cl. construction fasc. 84, n° 78.
 - 2-La copropriété, 3^{ème} éd., n° 559, GIVORD et GIVERDON.
 - 3-La copropriété des immeubles bâtis, 4^{ème} éd., p. 655.
 - 4-Code de la copropriété annoté, éd. Litec 2008, article 22, note n° 13.
 - 5-J.-Cl. construction fasc. précité.
 - 6-CA Toulouse 23^{ème} ch.11 février 1985, Juris-Data n° 040366.
 - 7-CA Paris 23^{ème} ch. B 14 janvier 1994, D. 1994, somm. 127.
 - 8-GIVORD et GIVERDON, ouvrage précité.
 - 9-CA Paris 25 septembre 1992, Loyers et copr. 1992, n° 491.
 - 10-La nullité de la décision est alors encourue, le vote du mandataire n'ayant pas dû être pris en compte puisque ce dernier n'avait pas le pouvoir de se prononcer sur la question. CA Rouen 14 février 1996, JCP N 1997, p. 275.