



DANS QUELLES CONDITIONS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PEUT-ELLE PROCÉDER À UN SECOND VOTE SUR UNE MÊME QUESTION ?

1

Afin de pallier certaines situations de blocage, la loi du 10 juillet 1965 prévoit deux cas dans lesquels l'assemblée générale peut statuer une seconde fois sur une même question, à une majorité moindre.

1 Second vote pour des décisions relevant de la majorité absolue

L'article 25-1 de la loi dispose : « *Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article [25] mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.* »

« *Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.* »

Deux situations peuvent donc se présenter lorsque l'assemblée n'a pas statué, ce qui implique que l'assemblée n'ait pas rejeté la résolution, auquel cas une décision (de rejet) a été prise :

- soit la résolution soumise au vote recueille au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, et elle peut alors (ce n'est pas une obligation) immédiatement être remise aux voix à la majorité simple cette fois-ci (majorité des voix exprimées des présents et représentés) ;

- soit ce quorum d'un tiers n'est pas atteint, et dans ce cas, le second vote à la majorité simple reste possible mais uniquement lors

d'une assemblée ultérieure et à condition qu'elle soit convoquée (et non pas tenue) au plus tard dans les trois mois. L'article 19 du décret du 17 mars 1967 prévoit que si l'assemblée ne se prononce que sur des questions faisant l'objet d'un second vote, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications à joindre à l'ordre du jour n'ont pas à être réitérées.

A NOTER :

La doctrine considère majoritairement que toutes les décisions relevant de la majorité absolue de l'article 25 ne peuvent pas bénéficier de la passerelle de l'article 25-1. Il convient en effet d'opérer une distinction entre les décisions prises « à la majorité de l'article 25 » (sans autre précision) et celles votées « dans les conditions de majorité de l'article 25 ». Seules ces dernières, ainsi que celles énumérées à l'article 25 ou visées par des dispositions renvoyant expressément à l'article 25-1, pourraient faire l'objet d'un second vote.

Une précision est apportée par l'article 19 du décret dans le cas où l'assemblée vote sur **plusieurs candidatures** : elle ne peut procéder au second vote qu'après que l'assemblée a statué sur toutes les candidatures. Seuls iront « *au second tour* » les candidats ayant

recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, sous réserve qu'aucun n'ait obtenu la majorité de l'article 25 au premier tour.

2 Second vote pour des décisions relevant de la double majorité

Le dernier alinéa de l'article 26 de la loi organise également une possibilité de second vote et prévoit que « *A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.* »

Seules certaines décisions peuvent bénéficier de cette faculté. Il s'agit des travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m, n et o de l'article 25, ainsi que de la suppression, dans les résidences-services, des services spécifiques visés par l'article 41-1 de la loi.

Il faut ensuite que le projet ait recueilli une double majorité autrement calculée : s'il est toujours impératif que la majorité des membres du syndicat se prononce en faveur de la résolution, il suffit qu'ils représentent deux tiers des présents et représentés (et non du syndicat entier). Cette majorité sera d'ailleurs celle requise pour le second vote.

A NOTER :

Les conditions pour un second vote dans le cadre de l'article 26 sont moins souvent réunies du fait de l'obligation de recueillir la majorité en nombre de copropriétaires.

Quant au formalisme de la seconde assemblée, à la différence du cas de l'article 25-1, le syndicat doit convoquer une nouvelle assemblée dont la tenue est par conséquent obligatoire. L'article 19-1 du décret ne prévoyant aucun délai, ce sont donc a priori les conditions de droit commun qui s'appliquent. Si l'assemblée ne statue que sur des questions faisant l'objet d'un second vote, les notifications prévues par l'article 11 du décret n'ont pas à être renouvelées.

Enfin, la convocation devra préciser la majorité « *allégée* » applicable à ces décisions, sans doute afin d'attirer l'attention des copropriétaires sur les conséquences que pourraient avoir leur absence et non-représentation à ladite assemblée.



2

L'AVIS DE MUTATION PEUT-IL ÊTRE ADRESSÉ AU SYNDIC PAR TÉLÉCOPIE ?

La vente d'un lot de copropriété génère la production de nombreux documents : état daté, avis de mutation, notification du transfert de propriété... Si le premier a pour seul but d'informer l'acquéreur, les deux derniers sont souvent, à tort, confondus, alors qu'ils n'ont ni la même finalité ni ne répondent aux mêmes conditions de forme. L'article 6, 3^e alinéa, du décret du 17 mars 1967 précise d'ailleurs que « **la notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi** ».

L'avis de mutation, requis lorsque le syndic n'a pas fourni au notaire un certificat attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndic, permet au syndic de faire opposition sur le prix de vente du lot, et donc au syndicat de recouvrer les dettes du vendeur à son égard, tandis que la notification de la vente du lot a pour seul effet de rendre opposable au syndicat le transfert de propriété.

A NOTER :

La jurisprudence a été amenée à considérer que le délai de quinze jours imparti au syndic pour faire opposition ne court pas si la vente est notifiée au syndic sur le fondement de l'article 6 du décret⁽¹⁾.

On comprend alors mieux l'importance de respecter le formalisme prévu car si le syndic, du fait de l'absence en bonne et due forme de l'avis de mutation, n'a pu former opposition,

l'acquéreur pourrait être condamné à payer les arriérés de charges dus par le vendeur⁽²⁾.

Or, depuis le décret du 1^{er} mars 2007, l'article 64 du décret du 17 mars 1967 dispose désormais que « [...] *toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le présent décret, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé* ».

La généralité des termes employés (**toutes** les notifications) et la seule exception prévue (mise en demeure de l'article 19) laissent à penser que l'avis de mutation est également visé par la possibilité du recours à la télécopie.

Mais selon nous, il n'en est rien. Tout d'abord, parce que l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que l'avis de mutation est donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Or, l'article 43 de la même loi classe cet article 20 parmi

(1) CA Paris 2^e ch. A 12 septembre 2007.

(2) Cass. 3^e civ. 7 novembre 2007, Loyers et copr. 2008, comm. n^o 23.

les dispositions d'ordre public auxquelles il ne peut être dérogé. Aucune autre forme ne semblerait donc pouvoir être utilisée.

En outre, la faculté de recourir à la télécopie est prévue par un décret alors que l'article 20 résulte de la loi qui, dans la hiérarchie des normes, est supérieure au décret.

En second lieu, l'avis de mutation ne constitue pas une « notification » au sens de l'article 64 du décret dont les dispositions ne sauraient, dès lors, concerner cet acte.

Le terme « notification » n'est d'ailleurs jamais employé à propos de l'avis de mutation (alors qu'il l'est pour l'acte visé à l'article 6 du décret concernant l'information sur le transfert de propriété). En effet, l'article 5-1 du décret, qui complète l'article 20 de la loi de 1965 en énumérant les situations autres que la vente nécessitant d'adresser un avis de mutation au syndic (vente sur saisie, expropriation, droit de préemption public, etc.) dispose que cet avis de mutation « est donné » et non « notifié » au syndic.

Bien qu'aucune jurisprudence n'ait, à notre connaissance, été rendue sur ce point, la doctrine va unanimement en ce sens. Maître LEBATTEUX considère en effet que « les notaires devront continuer d'adresser l'avis de mutation au syndic par lettre recommandée sans pouvoir faire usage du numéro de télécopie du syndic⁽³⁾ ».

Maître GÉLINET confirme cette position, car « l'avis de mutation serait en quelque sorte autonome par rapport aux dispositions nouvelles des articles 64 et 65 et ne pourrait continuer à être envoyé que sous la forme recommandée avec accusé de réception, ce qui exclurait l'envoi en télécopie avec récépissé réservé aux seules notifications⁽⁴⁾ ».

Le conseiller CAPOULADE adhère également à cette thèse et classe l'avis de mutation parmi les exceptions au principe posé par l'article 64 du décret, au motif que « **la loi elle-même prescrit l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception⁽⁵⁾** ».

Enfin, le conseiller ROUZET, par application de la règle « *specialia generalibus derogant* », est également de cet avis. « *La possibilité d'utiliser la notification par télécopie avec récépissé paraît devoir s'effacer lorsqu'un texte spécial en dispose autrement⁽⁶⁾*. » Or, l'article 20 de la loi prescrivant la forme de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il ne peut être recouru à la télécopie.

EN CONCLUSION :

Si la notification du transfert de propriété peut tout à fait être adressée au syndic par télécopie avec récépissé, l'avis de mutation ne peut, quant à lui, être donné au syndic que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

(3) Administrer mai 2007, p. 18.

(4) Rev. loyers janvier 2008, p. 20.

(5) AJDI mai 2007, p. 363.

(6) Defrénois n° 09/07, p. 654.



3

LES COPROPRIÉTAIRES ONT-ILS LE DROIT DE MODIFIER LEUR REVÊTEMENT DE SOL SANS AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE ?

Dans certains cas, un copropriétaire qui change le revêtement du sol de son lot, notamment en remplaçant la moquette par du carrelage, occasionne un trouble de jouissance à son voisinage.

1

Le changement des revêtements de sol des parties privatives ne nécessite aucune autorisation

Le principe est que, sous réserve de se conformer aux dispositions du règlement de copropriété relatives aux conditions d'occupation de leurs lots, les copropriétaires peuvent disposer comme ils l'entendent des aménagements intérieurs des parties privatives et ce, en vertu des dispositions des articles 8 et 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Ainsi ils peuvent faire tous travaux dans leurs lots sans autorisation particulière⁽¹⁾, sous réserve de ne pas causer aux autres copropriétaires des troubles de voisinage⁽²⁾.

En conséquence, à moins d'une disposition contraire du règlement, chaque copropriétaire a la faculté de modifier le revêtement des planchers et d'apporter tous les aménagements ou transformations qu'il souhaite, sous réserve qu'ils n'entraînent aucune nuisance sonore pour les autres copropriétaires.

Le règlement de copropriété peut cependant interdire la modification des revêtements de sol

(1) Cass. 3^e civ. 26 mars 1979, D.1980, Inf. rap. copr., 31.

(2) Cass. 3^e civ. 5 octobre 1994, D. 1994, Inf. rap. copr., 246.

ou la soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale. Cette clause doit être respectée ; à défaut le copropriétaire peut être condamné à réparer le préjudice causé à son voisin du fait de la perte du confort acoustique⁽³⁾.

A NOTER :

La clause du règlement de copropriété interdisant la pose d'un carrelage doit être respectée.

2

Le copropriétaire ne doit pas créer de trouble anormal du voisinage

Même si, en vertu de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes* », cet article ajoute que c'est « *sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. [...]* »

Les copropriétaires doivent donc s'abstenir de tous actes générateurs de troubles de voisinage.

Par exemple, le copropriétaire qui a enlevé la moquette pour la remplacer par du plancher ou du carrelage, diminuant ainsi l'isolation

(3) Cass. 3^e civ. 15 janvier 2003, Bull. civ. III, n° 4.

phonique, peut être déclaré responsable de l'augmentation du bruit pour le voisin de l'étage inférieur⁽⁴⁾.

Il a également été jugé que doit être considéré comme un trouble anormal du voisinage le fait de marcher avec des talons sur du carrelage⁽⁵⁾.

Toutefois, ces troubles ne sont répréhensibles que dans la mesure où ils revêtent un caractère anormal et causent un préjudice à autrui. Le caractère anormal des troubles dépend des circonstances de fait et est apprécié au cas par cas par les tribunaux.

Ainsi la détérioration de l'isolation acoustique n'est répréhensible que si elle excède les normes réglementaires⁽⁶⁾.

Précisons que si le trouble ne concerne qu'un seul ou quelques copropriétaires, le syndicat n'a pas vocation à agir et, à défaut d'accord amiable, le ou les copropriétaires gênés devront saisir le tribunal d'instance après avoir fait constater le trouble.

En effet, l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose : « *Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.* »

Le syndicat des copropriétaires ne peut engager une action que si le préjudice présente un caractère collectif. Toutefois, il a été jugé que lorsque des troubles de jouissance sont causés aux copropriétaires pris individuellement mais qu'ils ont par leur importance et leur étendue un caractère finalement collectif, le syndicat a qualité pour agir⁽⁷⁾.

3

L'assemblée générale peut-elle interdire la modification des revêtements de sol ?

CONSEIL :

Le syndicat des copropriétaires n'a pas qualité pour agir si les nuisances sonores, occasionnées par le changement de revêtement, ne sont subies que par une minorité de copropriétaires.

En vertu de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, « [...] *L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.* [...] »

La jurisprudence estime qu'à chaque fois qu'une décision affecte le « contrat » de départ, matérialisé par les différents documents constitutifs de la copropriété, l'unanimité est requise⁽⁸⁾.

L'interdiction de modifier les revêtements de sol nous semble entrer dans le champ d'application de ces dispositions. En conséquence, elle doit, à notre avis, être votée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

(4) Cass. 3^e civ. 3 juin 2009, AJDI 2009, p. 633 ; Cass. 3^e civ. 21 juillet 1999, RDI 1999, p. 677.

(5) CA Paris 8^e ch. 11 février 1991, Administrer mai 1992, p. 45.

(6) CA Colmar 3^e ch. civ. A 24 septembre 2007, Juris-Data n° 2007-359092.

(7) Cass. 3^e civ. 27 septembre 2000, Juris-Data n° 2000-006083.

(8) Cass. 3^e civ. 23 octobre 1979, Defrénois 1980, p. 948.

Une fois votée, il faudra par ailleurs modifier le règlement de copropriété. En effet, l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965 dispose : « *Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent y être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.* »

La jurisprudence, établie sur ce point, estime qu'une modification au règlement de copropriété qui n'a pas été publiée n'est pas opposable à un copropriétaire qui a acquis son lot après cette modification⁽¹⁾.

(1) Cass. 3^e civ. 31 janvier 1996, Bull. civ. III, n° 29.



4

LES COPROPRIÉTAIRES PEUVENT-ILS VOTER À BULLETIN SECRET ?

Ni la loi du 10 juillet 1965 ni son décret d'application du 17 mars 1967 ne font expressément état du caractère secret ou public des votes des copropriétaires lors des assemblées générales.

Mais les alinéas 2 et 3 de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 disposent que : « *Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.*

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions. »

Rappelons, en outre, que depuis la loi du 13 décembre 2000 qui a modifié l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, il est nécessaire de bien identifier les votes favorables et défavorables, seuls les votes exprimés étant pris en considération.

Le procès-verbal doit donc indiquer pour toutes les questions inscrites à l'ordre du jour et quelle que soit la majorité requise, le nom des copropriétaires qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix ainsi que le nom de ceux qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Ainsi, la majorité de la doctrine s'accorde à considérer que le scrutin doit être public afin de permettre le décompte des voix servant au calcul des majorités et à l'établissement du

procès-verbal. Elle estime donc que le vote à bulletin secret est interdit car il est incompatible avec les prescriptions de l'article 17 du décret précité qui obligent à déterminer quels sont les copropriétaires opposants ou abstentionnistes.

Par ailleurs, l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 précise : « *Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales 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. »*

Les copropriétaires opposants (les défaillants pouvant être répertoriés grâce à la feuille de présence) doivent donc être identifiés, ce qui suppose nécessairement un vote nominatif. Un vote à bulletin secret serait donc, ici encore, incompatible avec les exigences de ce texte.



5

QUE FAIRE EN CAS DE DÉPASSEMENT DE DEVIS ?

Rappelons que lorsque pour la réalisation de travaux, l'assemblée générale est appelée à approuver un devis, le syndic doit envoyer, pour la validité de la résolution, au plus tard en même temps que l'ordre du jour, les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, les contrats proposés.

Une fois les travaux décidés par l'assemblée, le syndic est tenu de les faire exécuter et, à ce titre, il passe les marchés et surveille leur exécution.

Il arrive qu'en cours de chantier des difficultés surviennent. Des travaux supplémentaires peuvent alors se révéler nécessaires.

1 Mentions obligatoires du devis

L'arrêté du 2 mars 1990 fixe les règles de publicité des prix des prestations et dépannages, d'entretien et de réparation dans le secteur du bâtiment et de l'électroménager.

Un devis est obligatoirement soumis au client à sa demande ou dès lors que le montant estimé (devis compris) est supérieur à 150 € TTC (arrêté du 3 septembre 2001, JO du 11).

Il doit notamment indiquer la durée de validité de l'offre, être établi en double exemplaire et comporter l'indication manuscrite, datée et signée du consommateur « *Devis reçu avant l'exécution des travaux* ».

Le prestataire conserve le double des devis pendant deux ans, classés par ordre de rédaction.

Le professionnel n'ayant pas respecté ces règles est sanctionné pénalement des peines d'amende prévues pour les contraventions de la cinquième classe (amende de 1 500 € au plus et 3 000 € en cas de récidive).

A NOTER :

Le devis signé est un contrat qui lie les parties.

2 Valeur juridique d'un devis

Le devis est une estimation des travaux envisagés. C'est une offre de contrat qui, une fois acceptée, engage les parties au même titre qu'un contrat.

Il se peut qu'entre la signature du devis et la réalisation des travaux un certain délai se soit écoulé. Afin d'éviter les inconvénients d'une hausse imprévue des coûts de la main d'œuvre ou des matériaux, l'entrepreneur doit prévoir dans son devis une clause d'indexation permettant un ajustement automatique des tarifs.

Si le devis ne comporte pas de clause d'indexation, l'entreprise ne peut augmenter ses tarifs.

Si le délai de validité de ce document est dépassé, le prestataire peut en revanche invoquer la caducité du devis et informer le

syndicat de l'augmentation de ses tarifs par écrit avant d'effectuer les travaux.

par l'assemblée dont il est chargé en vertu de l'article 18 précité.

3 Dépassement de devis

Il est important de rappeler que le syndic n'est que le représentant légal du syndicat des copropriétaires. Ainsi, en matière de travaux, il ne peut agir que dans le cadre des autorisations données par l'assemblée générale.

Par ailleurs, seuls les travaux qui ont été votés en assemblée générale sont opposables aux copropriétaires. Il ne nous semble donc pas possible de prévoir par avance un dépassement de devis pour travaux imprévus. Si des travaux supplémentaires se révèlent nécessaires en cours de chantier, il est donc indispensable de les faire approuver par l'assemblée générale.

Ce principe a été rappelé par la Cour de cassation dans une affaire où le syndicat avait voté des travaux de ravalement et conclu, pour ce faire, un marché à forfait avec une entreprise.

Des travaux imprévus se sont avérés nécessaires en cours de ravalement avec un surcoût d'environ 30 % du montant du marché initialement voté. Ces travaux ont alors été engagés par le syndic sans l'accord de l'assemblée.

La Haute Juridiction⁽¹⁾ a estimé que le syndic qui a outrepassé ses droits et violé ainsi les dispositions de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, a commis une faute et doit, en conséquence, garantir le syndicat pour le règlement des sommes dues en vertu du marché passé irrégulièrement.

Les syndics doivent donc rester vigilants quant à l'application des résolutions votées

A NOTER :

Tout dépassement de devis doit nécessairement être soumis à l'assemblée générale.

(1) Cass. 3^e civ. 11 mai 2010, n° 09-14.340, Juris-Data n° 2010-009330.



QUEL REGIME FISCAL POUR LA MISE EN LOCATION DES PARTIES COMMUNES EN COPROPRIETE ?

L'administration fiscale assimile les syndicats de copropriétaires à des sociétés fiscalement transparentes⁽¹⁾ car les parties communes n'appartiennent pas en propre au syndicat mais sont la propriété indivise de chacun de ses membres. Il en résulte l'application du régime fiscal des indivisions.

Dès lors, les revenus tirés de la location des parties communes doivent être répartis par le syndicat entre les copropriétaires au prorata de leurs millièmes de copropriété.

Chaque copropriétaire nous paraît devoir être imposé sur la fraction des loyers qui lui revient à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus qu'il convient (revenus fonciers, BIC...) selon que le lot de copropriété donnant droit à la perception des revenus tirés de la location des parties communes appartient au patrimoine privé du copropriétaire ou est inscrit à l'actif d'une entreprise commerciale, artisanale ou professionnelle.

De ce fait, le syndic doit fournir à chaque copropriétaire, en temps utile, les éléments nécessaires à la déclaration de ses revenus, étant précisé qu'il appartient ensuite à chaque copropriétaire de procéder à ses obligations fiscales sous sa propre responsabilité.

Les produits qui relèvent de la catégorie des revenus fonciers (comme la location nue de la loge du concierge, les emplacements de stationnement sans prestations de services, la location d'un droit d'affichage, la location d'une toiture-terrasse à un exploitant de téléphonie mobile...) seront imposables à l'impôt sur le revenu

dans la catégorie des revenus fonciers de chaque copropriétaire au prorata des loyers encaissés par chacun, au moins dans l'hypothèse où le lot appartient au patrimoine privé du copropriétaire personne physique.

Si le copropriétaire a inscrit la propriété de son lot, et par voie de conséquence sa quote-part dans les parties communes, à l'actif d'une entreprise soumise aux BIC ou à celui d'une personne morale soumise à l'IS, sa quote-part sera imposable dans l'une ou l'autre de ces catégories.

Précisons à ce titre que quel que soit le régime fiscal du bailleur, certains produits relèvent obligatoirement de la catégorie des BIC ou de l'IS selon que le bailleur est une personne physique ou morale. Cette imposition concerne notamment la location meublée ou la location d'emplacements de stationnement avec prestations de services telles que le lavage ou l'entretien des véhicules.

Signalons par ailleurs et à toutes fins utiles que les produits retirés de ces locations de parties communes peuvent être imposables à la contribution sur les revenus locatifs, toutes conditions étant par ailleurs remplies⁽²⁾.

(1) Art. 1655 ter du code général des impôts.

(2) Mément'immo 2008, p. 103 et s.



7 QUELLE EST LA MAJORITÉ REQUISE POUR L'INSTALLATION D'UNE ANTENNE-RELAIS DE TÉLÉPHONIE MOBILE DANS UNE COPROPRIÉTÉ ?

La question de la majorité applicable pour l'installation d'une antenne-relais par un opérateur de téléphonie mobile dans un immeuble en copropriété se pose fréquemment.

Sans doute convient-il de faire un point tant doctrinal que jurisprudentiel à ce sujet.

La doctrine est ici partagée entre l'application de la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et celle de l'article 24.

L'application de la majorité de l'article 24 semblerait cependant plus plausible pour deux raisons :

- aucune des hypothèses visées par l'article 26 ne nous paraît concerner l'implantation d'une antenne-relais (sauf si les travaux d'implantation étaient d'une importance telle qu'ils généraient une véritable emprise sur les parties communes ce qui est, sauf erreur de notre part, rarement le cas, ou si le bail avait une durée de plus de neuf ans, auquel cas il s'agirait d'un acte de disposition relevant de la majorité de l'article 26) ;

- le premier alinéa de l'article 24 dispose : « Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires, s'il n'en est autrement ordonné par la loi ». Or, l'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile n'est, à ce jour, visée par aucun des textes relatifs à la copropriété.

Cela étant, s'agissant maintenant des rares décisions rendues en la matière dans le cadre de la copropriété, il faut mentionner :

- un arrêt de la cour d'appel de Paris qui a estimé que l'installation des antennes de téléphonie mobile, en raison du risque potentiel qu'elles présentent, doit être votée à l'unanimité de l'ensemble des copropriétaires constituant la copropriété⁽¹⁾.

Nous pouvons cependant ne pas adhérer à cette thèse dans la mesure où, d'une part, ce risque n'est pas scientifiquement prouvé et officiellement démontré et, d'autre part, aucune disposition de la loi de 1965 ne fait référence au principe de précaution.

- un autre et plus récent arrêt de cette même cour d'appel de Paris⁽²⁾ qui a considéré que rien ne prouve qu'une telle installation est nuisible à la santé des occupants de l'immeuble en copropriété et qui en déduit que le vote de cette installation pouvait être soumis à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Pourtant, les dispositions de l'article 25 j) de la loi nous paraissent inapplicables dans la mesure où elles ne visent que l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques

(1) CA Paris 23^e ch. 7 avril 2005, Loyers et copr. juillet-août 2005, comm. n° 144.

(2) CA Paris 23^e ch. B 3 février 2010, RG n° 08-09191.

interne à l'immeuble et nullement l'implantation d'un relais de téléphonie mobile.

- la cour d'appel de Chambéry, dans un arrêt du 4 février 2010 (2^e ch. civ) qui a rejeté tant le principe de précaution que le trouble anormal de voisinage invoqué par les demandeurs pour obtenir la dépose de l'installation de téléphonie mobile par l'opérateur.

Par conséquent, face à une doctrine et une jurisprudence si partagées, il semble difficile, du moins tant que la Cour de cassation ne s'est pas prononcée sur cette question, d'adopter une position tranchée et catégorique à ce sujet.



8

QUELS SONT LES MOYENS À LA DISPOSITION DU SYNDIC POUR FAIRE CESSER LE STATIONNEMENT ABUSIF ?

Une distinction s'impose.

S'agissant des voies privées ouvertes à la circulation publique, les règles de droit commun sont applicables ; les infractions peuvent donc être constatées par la police ou la gendarmerie.

S'agissant en revanche des voies privées dans une copropriété, fermées à la circulation publique, l'usage irrégulier ou abusif des parties communes ou des emplacements de stationnement privés ne constitue pas une infraction pénale mais un trouble de jouissance et ne peut donc faire l'objet d'un procès-verbal d'infraction.

Le gardien assermenté n'a pas le pouvoir d'intervenir ; le sabotage de Denver comme l'apposition d'autocollants sur le pare-brise des véhicules sont prohibés.

Le syndic a, en définitive, face au stationnement abusif sur une partie commune le choix entre deux possibilités :

- l'action en justice

En vertu de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic peut agir en référé contre le propriétaire du véhicule pour faire cesser l'usage abusif, sans autorisation préalable de l'assemblée générale. Mais l'action en référé suppose que la demande ne se heurte à aucune contestation sérieuse, soit destinée à prévenir un dommage imminent ou encore à faire cesser un trouble manifestement illicite.

Si tel n'est pas le cas, le syndic devra alors engager une procédure au fond qu'il ne pourra diligenter sans un accord préalable de l'assemblée générale.

- l'enlèvement du véhicule et la mise en fourrière

L'article 3 de la loi du 31 décembre 1970 trouvait jusqu'à présent application. Mais la loi n° 2003-239 du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure a modifié l'article L. 325-12 du code de la route qui dispose dans son premier alinéa que : « *Peuvent, à la demande du maître des lieux et sous sa responsabilité, être mis en fourrière, aliénés et éventuellement livrés à la destruction les véhicules laissés, sans droit, dans les lieux publics ou privés où ne s'applique pas le code de la route* ».

Le syndic doit adresser sa demande à l'officier de police judiciaire territorialement compétent et joindre à sa requête la justification de la mise en demeure adressée au propriétaire du véhicule par lettre recommandée avec demande d'avis de réception lui demandant de retirer son véhicule dans un délai de huit jours à compter de la date de la réception (art. R. 325-47 et R. 325-48 du code de la route).

Si le propriétaire du véhicule est inconnu, le syndic devra joindre à sa requête une demande d'identification. Si les recherches menées par l'officier de police permettent d'obtenir l'identité et l'adresse du propriétaire du véhicule, celui-ci procédera à l'expédition d'une mise en demeure dont les frais seront à la charge du requérant (art. R. 325-49 du code de la route).

Dans tous les cas où le propriétaire a pu être identifié, l'officier de police judiciaire, après avoir prescrit la mise en fourrière, lui notifiera cette mesure (art. R. 325-50 du code de la route).

Lorsque le propriétaire du véhicule n'a pu être identifié, l'officier de police judiciaire prescrit la mise en fourrière après avoir vérifié que le véhicule n'a pas été signalé comme volé (art. R. 325-51 du code de la route).

Rappelons que cette même procédure est applicable au stationnement abusif sur les parties privatives mais qu'il appartient alors au seul titulaire des droits sur cette partie privative d'agir, le syndic ne pouvant intervenir.

Par ailleurs, le deuxième alinéa de l'article L. 325-12 précité ajoute que : « *Peuvent également, même sans l'accord du propriétaire du véhicule, à la demande du maire ou de l'officier de police judiciaire territorialement compétent, agissant sur initiative et sous la responsabilité du maître des lieux publics ou privés où ne s'applique pas le présent code, être mis en fourrière et, le cas échéant, aliénés ou livrés à la destruction les véhicules privés d'éléments indispensables à leur utilisation normale et insusceptibles de réparation immédiate, à la suite de dégradations ou de vols.* » Il s'agit ici de véhicules à l'état d'épaves.



9

QUELS SONT LES RÔLES RESPECTIFS DU SYNDICAT PRINCIPAL ET DU SYNDICAT SECONDAIRE ?

En vertu de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 « Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

« Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24. »

« Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un. »

La constitution de syndicats secondaires peut également être prévue par le règlement de copropriété⁽¹⁾.

Dans le cas où un syndicat secondaire est constitué, il est important de rappeler son objet et donc ses compétences ainsi que ceux du syndicat principal.

CONSEIL :

Aucun des syndicats ne peut empiéter sur la gestion de l'autre sous peine de nullité des décisions.

1 Objet du syndicat secondaire

L'objet d'un syndicat secondaire est d'assurer la gestion, l'entretien, et l'amélioration interne du ou des bâtiments auxquels ils se rapportent (art. 27 de la loi du 10 juillet 1965).

Ainsi, la compétence du syndicat secondaire est limitée à la seule gestion du ou des bâtiments pour lesquels il a été constitué. Il ne peut donc s'immiscer dans la gestion des parties communes générales pour lesquelles le syndicat principal est seul compétent⁽²⁾.

Outre l'entretien des parties communes dont il a la gestion, le syndicat secondaire peut également décider de travaux d'amélioration internes. Ces travaux ne doivent pas porter atteinte aux droits résultant pour les autres copropriétaires des

(1) Cass. 3^e civ. 20 mai 2009, n° 07-22-051.

(2) TGI Paris 21 avril 1977, D. 1978, p. 137; Cass. 3^e civ. 14 décembre 1982, Rev. loyers 1983, 162.

dispositions du règlement de copropriété. Il ne pourra donc pas prendre de décision touchant à l'harmonie ou à l'esthétique des bâtiments.

La constitution d'un syndicat secondaire a pour conséquence une différenciation de charges puisqu'elle a pour finalité d'isoler la gestion et la conservation d'un ou plusieurs immeubles.

Ainsi les dépenses engagées par le syndicat secondaire pour l'entretien ou l'amélioration du ou des immeubles dont il a la gestion doivent être réparties seulement entre les copropriétaires qui en sont membres.

Par ailleurs, la jurisprudence considère que les délibérations de l'assemblée générale du syndicat secondaire ne peuvent pas avoir lieu au cours de l'assemblée générale du syndicat principal dans la mesure où il existe une autonomie juridique de l'un par rapport à l'autre⁽¹⁾.

Enfin, le syndicat secondaire étant doté de la personnalité juridique, il peut agir en justice pour les actions concernant son objet⁽²⁾.

A NOTER :

La création d'un syndicat secondaire n'entraîne pas la modification dans la répartition des tantièmes de copropriété mais implique une spécialisation des charges.

2 Rôle du syndicat principal

Dès la constitution d'un syndicat secondaire, le syndicat principal perd tout pouvoir d'administration sur les bâtiments gérés par le syndicat secondaire⁽³⁾ et en cas d'empiètement sur la compétence du syndicat secondaire, ses décisions seraient atteintes de nullité⁽⁴⁾.

Il reste compétent pour tout ce qui n'est pas du ressort du syndicat secondaire. Il conserve donc la gestion des parties communes, des services et éléments d'équipement commun.

A ce titre, le syndic du syndicat principal fait les appels de fonds qui y sont relatifs directement auprès des copropriétaires.

Précisons que la constitution d'un syndicat secondaire entre les copropriétaires des lots composant un ou plusieurs bâtiments n'a pas pour conséquence de constituer également les copropriétaires des autres lots en syndicat secondaire. Le syndicat principal reste donc compétent pour la gestion des parties communes comprises dans les autres lots.

Tous les copropriétaires groupés au sein d'un syndicat secondaire doivent être convoqués individuellement pour toute réunion de l'assemblée générale du syndicat principal ; à défaut l'assemblée serait irrégulière⁽⁵⁾.

En effet, le syndicat secondaire ne saurait se substituer aux copropriétaires qu'il regroupe à l'assemblée du syndicat principal⁽⁶⁾. En particulier, le syndic du syndicat secondaire n'a pas qualité

(1) CA Paris 6 mai 1998, D. 1999, p. 75 ; CA Aix-en-Provence 13 novembre 1997, D. 1998, p. 121.

(2) Cass. 3^e civ. 11 mai 2000, Loyers et copr. 2000, comm. 201.

(3) CA Paris 17 janvier 1975, Rev. Loyers 1975, p. 305 ; TGI Paris 21 avril 1977, D. 1978, p. 137.

(4) CA Aix-en-Provence 13 novembre 1997, D. 1998, p. 121.

(5) CA Paris 4 mai 1979, D. 1980 ; CA Paris 23 février 1996, Loyers et copr. 1996, 278.

(6) Rép. min., JOAN 29 juin 1978, p. 3625.

pour représenter ses membres à l'assemblée du syndicat principal⁽⁷⁾.

Concernant les règles de représentation à l'assemblée générale, l'article 22 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 prévoit que « [...] *Le mandataire peut en outre recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire [...]* ».

Enfin précisons également qu'aux termes de l'article 24 alinéas 1 et 2 du décret du 17 mars 1967 : « *Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal.* »

« *Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal.* »

Par ailleurs, l'article 22 du décret précise que : « [...] *Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins au conseil syndical.* »

En principe donc, le nombre de postes attribués aux différents syndicats secondaires est proportionnel au nombre de tantièmes de copropriété que chacun d'eux possède par rapport à la totalité des millièmes de l'immeuble. Le nombre de sièges devant revenir aux autres copropriétaires qui ne dépendent pas d'un syndicat secondaire résulte alors des tantièmes restants.

(7) CA Orléans 11 mars 1969, AJPI 1970, p. 446.



10

QUI PEUT CONTESTER UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ?

Seuls les copropriétaires défaillants ou opposants à une résolution de l'assemblée générale peuvent agir en contestation de celle-ci et ce, en vertu de l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Compte tenu de la jurisprudence abondante sur la qualité pour agir en nullité d'une décision, il semble important de préciser ces notions.

1

Seuls les copropriétaires peuvent contester une décision d'assemblée générale

Ce principe a été de nombreuses fois rappelé par la jurisprudence⁽¹⁾ qui a ainsi exclu de l'action en contestation :

- le syndic⁽²⁾ ou l'ancien syndic⁽³⁾ de l'immeuble ;
- le syndicat des copropriétaires⁽⁴⁾ ;
- les architectes, entrepreneurs ou leurs assureurs⁽⁵⁾ ;
- les locataires des lots⁽⁶⁾ ;
- les créanciers des copropriétaires⁽⁷⁾ ;
- le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation sur un lot⁽⁸⁾...

2

Les copropriétaires défaillants ou opposants

Rappelons que les copropriétaires défaillants

sont ceux qui n'étaient ni présents ni représentés à l'assemblée générale. Quant aux copropriétaires opposants, ce sont ceux ayant émis un vote à une résolution et qui, de ce fait, ont contribué à la formation d'une majorité.

Ainsi, si le mandataire d'un copropriétaire a voté pour une résolution adoptée par l'assemblée générale, ce copropriétaire ne pourra être considéré ni comme défaillant, ni comme opposant.

Concernant la notion d'opposant, un arrêt de la cour d'appel de Paris⁽⁹⁾ a considéré que dès lors qu'une résolution soumise à l'assemblée a fait l'objet d'une délibération suivie d'un vote, elle constitue une véritable décision au sens de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et que toute décision, négative ou positive, peut être critiquée dans le cadre de ce texte.

En conséquence, cet arrêt a estimé qu'à la qualité d'opposant le copropriétaire qui a voté « *pour* » une décision finalement rejetée par l'assemblée⁽¹⁰⁾.

Ainsi, à la qualité d'opposant non seulement le copropriétaire ayant voté « *contre* » une décision adoptée mais également celui ayant

(1) Cass. 3^e civ. 14 novembre 2007, Juris-Data n° 2007-041384 ; JCP N 2007, act. 779.

(2) Cass. 3^e civ. 23 juin 1999, Loyers et copr. 1999, comm., 244.

(3) CA Paris 12 octobre 2007, Juris-Data n° 2007-344119.

(4) Cass. 3^e civ. 4 juin 1985, JCP G 1985, IV, 285.

(5) CA Paris 19^e ch. 30 janvier 2003, Administrer mai 2003, p. 45.

(6) CA Paris 4 juillet 1997, D. 1997, somm. p. 14.

(7) TGI Valenciennes 3 décembre 1971, JCP G 1975, IV, 351.

(8) CA Paris 14 juin 2001, Juris-Data n° 2001-051238.

(9) CA Paris 23^e ch. 7 juillet 1995, Loyers et copr. janvier 1996, n° 48.

(10) Mément'Immo 2008, p. 35 et s.

voté « pour » une décision rejetée par la majorité des voix des autres copropriétaires⁽¹¹⁾.

A NOTER :

Le copropriétaire devant quitter l'assemblée avant la fin de la réunion devra veiller à faire notifier son départ sur le procès-verbal. A défaut il sera présumé présent et comme ayant voté « pour » la décision adoptée par l'assemblée.

3 L'acquéreur d'un lot

En cas de vente de lot, seul celui qui était copropriétaire au moment où s'est tenue l'assemblée a qualité pour contester une décision⁽¹²⁾.

En effet, il a été jugé que l'action en contestation d'assemblée revêt un caractère personnel et n'est pas transmise à l'acquéreur comme accessoire du lot vendu⁽¹³⁾.

4 Le lot en indivision ou en usufruit

Lorsque le lot est en indivision, le mandataire commun désigné par les coindivisaires a qualité pour contester une décision d'assemblée générale.

Si ce mandataire n'a pas été désigné, tous les coindivisaires doivent agir ensemble en contestation et l'action d'un des coindivisaires

seul n'est pas recevable, à moins qu'il ait la qualité de mandataire commun⁽¹⁴⁾.

L'usufruitier d'un lot peut quant à lui contester seul les décisions de l'assemblée générale⁽¹⁵⁾ dans la mesure où il agit pour défendre ses intérêts personnels. En effet, l'usufruitier doit être considéré comme le copropriétaire au sens de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965⁽¹⁶⁾.

5 Les lots appartenant à une société civile d'attribution

La jurisprudence considère dans ce cas que seule la société peut contester les décisions de l'assemblée générale et que les associés ne peuvent pas agir en nullité⁽¹⁷⁾.

6 Le lot faisant l'objet d'un crédit-bail

Le crédit-bail est un procédé par lequel le propriétaire (crédit-bailleur) loue son lot un locataire (crédit-preneur) qui pourra l'acquérir à l'issue de la période de location. Seul le crédit-bailleur est considéré comme copropriétaire au sens de l'article 42 de la loi et le crédit-preneur n'a donc pas qualité pour agir en contestation d'une décision d'assemblée générale.

A NOTER :

Le syndic doit être vigilant et vérifier les signatures sur la feuille de présence. Il doit veiller à la bonne rédaction du procès-verbal d'assemblée afin que le sens du vote de chacun des copropriétaires soit clair et ainsi éviter un certain nombre de contentieux.

(11) Cass. 3^e civ. 12 mars 2003, Rev. loyers 2003, p. 79 ; Cass. 3^e civ. 24 janvier 2001, Juris-Data n° 2001-007881.

(12) Cass. 3^e civ. 3 mai 1990, D. 1990, Inf. rap. copr., p. 131.

(13) CA Paris 19^e ch. 22 novembre 2001, Loyers et copr. 2002, comm., 100.

(14) Cass. 3^e civ. 6 juillet 2005, Loyers et copr. 2005, comm., 184.

(15) CA Paris 23^e ch. 26 juin 2008, Juris-Data n° 2008-366271.

(16) Art. 597 du Code civil.

(17) Cass. 3^e civ. 31 mai 1995, Loyers et copr. 1995, comm., 392.