

La copropriété point par point

David RODRIGUES

Juriste
Droit des baux / Droit de la copropriété
à l'Association Consommation,
Logement et Cadre de vie
(CLCV)

Membre du Conseil National
de la Transaction
et de la Gestion Immobilières
(CNTGI)

Le code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des paragraphes 2 et 3 de l'article L122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, sous réserve du nom de l'auteur et de la source, que « les analyses et les courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information », toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans consentement de l'auteur ou de ses ayants droit, est illicite (art. L122-4).
Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, notamment par téléchargement ou sortie imprimante, constituera donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

ISBN 978-2-36503-049-6
Collection Informations rapides de la copropriété
© Éditions Edilaix
www.edilaix.com

Sommaire

Principales abréviations	5
Préface de Jean-Marie Roux	7

COPROPRIÉTAIRES

- L'information des occupants.....	10
- L'exercice d'une activité professionnelle en copropriété	13
- L'état daté	16
- Le « pré-état » daté.....	19
- Les animaux en copropriété	22

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Les délais de convocation aux assemblées générales	26
- La participation aux assemblées générales	28
- Le casse-tête des mandats en assemblée générale	30
- La feuille de présence.....	33
- Le vote par correspondance	36
- La passerelle de majorité de l'article 25-1.....	39
- La passerelle de majorité de l'article 26-1.....	42
- La passerelle de majorité est-elle compatible avec le vote par correspondance ?	45
- Le président de séance.....	47
- Les scrutateurs.....	50
- Le secrétaire de séance.....	52
- Le <i>quitus</i>	55
- Le procès-verbal de l'assemblée générale	57
- L'abus de majorité	60
- Assemblées générales et résolutions : quelques cas d'annulation	63

SYNDIC

- La carte professionnelle du syndic	68
- La mise en concurrence du syndic	70
- Le syndic non-professionnel.....	73
- Action en justice et habilitation du syndic	76
- La mise en concurrence des contrats et marchés.....	79
- L'extranet	81

CONSEIL SYNDICAL

- La composition du conseil syndical	84
- La consultation obligatoire du conseil syndical.....	86
- La responsabilité des conseillers syndicaux.....	89
- Les frais du conseil syndical.....	92

TRAVAUX

- Le fonds de travaux obligatoire.....	96
- Le diagnostic technique global	99
- Les assurances construction	101
- Travaux et accès aux parties privatives	103
- Les travaux urgents	106
- Les travaux d'intérêt collectif	109
- Quand un copropriétaire réalise des travaux affectant les parties communes ...	111
- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.....	114
- Le rechargement des véhicules électriques	116
- Bornes électriques et droit à la prise	118
- L'individualisation des frais de chauffage.....	121
- Le paiement échelonné des provisions	124

CHARGES

- Charges spéciales et critère d'utilité	128
- Le recouvrement anticipé des provisions	131
- Révision et modification des tantièmes de charges	133
- Les emprunts en copropriété	135
- L'ascenseur.....	137
- Les impayés de charges et la notion de « frais nécessaires ».....	139
- L'accès aux pièces justificatives des charges.....	142

Principales abréviations

- AJDI : Revue *Actualité juridique de droit immobilier*
- AJPI : Revue *Actualité juridique de la propriété immobilière*
- Art. : Article
- BICC : Bulletin d'information de la Cour de cassation
- Bull. civ. : Bulletin des arrêts des chambres civiles de la Cour de cassation
- CA : Cour d'appel
- CAA : Cour administrative d'appel
- Cass. : Cour de cassation
- Civ. : Chambre civile de la Cour de cassation (le chiffre qui précède indique le numéro de la chambre, généralement la 3^e, compétente dans le domaine de l'immobilier. Ainsi, Cass., 3^e civ. : 3^e chambre civile de la Cour de cassation).
- Crim. : Chambre criminelle de la Cour de cassation
- CCH : Code de la construction et de l'habitation
- CE : Conseil d'Etat
- D. : Recueil *Dalloz*
- Décret du 17 mars 1967 : Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Gaz. Pal. : Revue *Gazette du Palais*
- IRC : Revue *Informations rapides de la copropriété*
- Loi du 10 juillet 1965 : Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Loi du 6 juillet 1989 : Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986
- Loi ALUR : Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « Loi ALUR »)
- Loi Climat & Résilience : Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- Loi ELAN : Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « Loi ELAN »)
- Loi SRU : Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite « Loi SRU »)
- Loyers et copr. : Revue *Loyers et copropriété*
- Obs. : Observations
- Ordonnance de réforme de la copropriété : Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis
- RDI : Revue *de droit immobilier*
- Rép. min. : Réponse ministérielle

La copropriété, point par point

RAPPEL DES DIFFÉRENTES MAJORITÉS	
Majorité	Définition
Majorité de l'article 24 (appelée également « majorité simple »)	Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. En pratique, la majorité est atteinte lorsque les POUR sont supérieurs aux CONTRE, indépendamment du nombre de voix des copropriétaires ayant participé aux votes. Cette majorité s'applique par défaut, c'est-à-dire toutes les fois où un texte ne prévoit pas expressément l'application d'une autre majorité.
Majorité de l'article 25 (appelée également « majorité absolue »)	Majorité des voix de tous les copropriétaires. Dans une copropriété de 1 000 / 1 000 ^e , la résolution doit obtenir au moins 501 / 1 000 ^e . Une passerelle de majorité permettant de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 est possible sous certaines conditions.
Majorité de l'article 26 (appelée également « double majorité » ou « majorité qualifiée »)	Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Dans une copropriété de 1 000 / 1 000 ^e composée de 10 copropriétaires, la résolution doit obtenir l'accord de 6 copropriétaires représentant au moins 667 / 1 000 ^e . Une passerelle de majorité permettant de procéder à un second vote à la majorité de l'article 25 est possible sous certaines conditions.
Unanimité	Unanimité des voix de <i>tous</i> les copropriétaires. Il ne s'agit pas de l'unanimité des voix des copropriétaires participant à l'assemblée générale mais bien de l'ensemble des copropriétaires composant le syndicat.

Préface

L'ouvrage que vous avez entre les mains n'est pas comme les autres. Il ne consiste pas en un énième livre portant sur le droit de la copropriété. Il s'est agi, en l'occurrence, d'apporter au lecteur intéressé des éclairages concis, synthétiques sur des points très concrets du statut tant légal que réglementaire. C'est pourquoi il intéressera tant les copropriétaires eux-mêmes et les membres des conseils syndicaux que les professionnels.

On doit ce résultat inédit à la plume aiguisée de David RODRIGUES. Juriste à l'association Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV), il est également membre du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI). Outre ses fonctions qui impliquent une parfaite maîtrise de la manière, l'auteur participe à sa manière à l'évolution du statut de la copropriété. Sans compter un style qui confère clarté et lisibilité à ses écrits, toujours empreints de pragmatisme, assortis de nombreuses références jurisprudentielles qui éclairent les solutions mises en avant.

Les thèmes abordés dans cet ouvrage sont loin d'être théoriques. Ils ont été pensés, puis traités de telle manière que ceux qui cherchent à appréhender une question particulière puissent avoir une réponse précise et argumentée. Tel est le fruit de l'expérience que l'auteur a su mettre à profit pour transmettre un savoir et suggérer des précautions, des comportements ainsi que pour attirer l'attention sur des aspects qui concernent les immeubles soumis au droit de la copropriété. Syndic, charges, assemblée générale, conseil syndical, entre autres, ont été abordés de telle manière que l'on puisse facilement tirer avantage des enseignements prodigués.

Car tel est l'enjeu du travail qui a été fourni par David RODRIGUES ; apporter sa contribution à une bonne connaissance d'un droit parfois confus, souvent méconnu, mais qui intéresse un très grand nombre d'entre nous. Mission accomplie.

Jean-Marc ROUX
Directeur scientifique des éditions Edilaix.

Copropriétaires

L'information des occupants

Pendant longtemps, le législateur n'a entendu le concept de copropriété qu'au travers du droit de propriété et, de fait, introduit une différence de traitement selon le statut d'occupation des résidents. Considérés comme des tiers, les non-copropriétaires n'étaient pas expressément exclus, ils étaient justes invisibles. Une époque en partie révolue puisque plusieurs réformes sont intervenues afin précisément d'améliorer l'information de l'ensemble des habitants, qu'ils soient copropriétaires ou non.

L'organisation de l'assemblée générale

En vue de l'information des copropriétaires, le syndic est tenu d'indiquer, par voie d'affichage, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. À cette fin, les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 doivent être reproduites et l'affichage réalisé « *dans un délai raisonnable* » [art. 9 du décret du 17 mars 1967]. Plusieurs questions se posent quant à la réalisation de cette formalité.

La première concerne les éventuelles sanctions applicables si le syndic ne procède pas à l'affichage requis. Sur ce point, les textes sont clairs : cette formalité n'est pas prescrite à peine de nullité de l'assemblée générale. Une solution qui se comprend dans la mesure où la sanction (l'annulation de l'assemblée générale) serait disproportionnée au regard du manquement constaté. D'ailleurs, le syndic doit rappeler sur chaque appel de fonds les dispositions de l'article 10 précité afin précisément d'informer les copropriétaires de la possibilité qui leur est ouverte toute l'année de solliciter l'inscription

d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Toutefois, l'absence de conséquence quant à la validité de l'assemblée ne signifie pas pour autant que le syndic ne verrait pas sa responsabilité engagée s'il omettait de procéder à cet affichage. Cela pourrait s'entendre notamment dans l'hypothèse où un copropriétaire souhaiterait réaliser des travaux nécessitant l'autorisation préalable de l'assemblée. L'obligation de reporter le projet pourrait alors être source de responsabilité dès lors que le copropriétaire argue d'un préjudice (augmentation des tarifs...). A ceci près que cette information est fournie régulièrement à l'ensemble des copropriétaires lors des appels de fonds, comme indiqué *supra*. L'issue d'un recours basé sur ce point serait donc assez hasardeuse.

Autre question, qu'entend-on par « *délai raisonnable* » ? La prose du législateur est ici bien connue et relèvera de l'appréciation souveraine des juges du fonds. Si l'on devait s'aventurer sur la quantification d'un délai, il faudrait alors prendre en compte le délai de convocation de 21 jours, le temps nécessaire à la reprographie par le syndic des différents documents obliga-

toires, les délais postaux d'acheminement, le temps à laisser aux copropriétaires pour faire parvenir leurs questions au syndic... On pourrait ainsi estimer que ce délai raisonnable avoisinerait, à titre purement indicatif, les 6 semaines.

Enfin, cette obligation d'affichage doit-elle se faire pour toutes les assemblées générales ou uniquement pour celles appelées à statuer sur les comptes ? Lorsque la convocation est sollicitée par un ou plusieurs copropriétaires pour une ou plusieurs questions ne concernant que leurs droits ou obligations, alors le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions du ou des copropriétaires demandeurs [art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 et art. 10 al. 2 du décret du 17 mars 1967]. Autrement dit, il n'existe aucune possibilité pour un autre copropriétaire de demander à cette occasion l'inscription d'une résolution supplémentaire. Quand bien même l'obligation d'affichage n'est pas expressément supprimée, son objet principal n'a plus lieu d'être de sorte que l'on peut s'interroger sur son maintien. En revanche, dans le cas d'une assemblée générale extraordinaire, rien ne s'oppose à ce que cet affichage ait lieu.

Reste la question de l'urgence : dans cette hypothèse, l'assemblée ne porte que sur la réalisation de travaux précis sans avoir à respecter le délai de convocation de 21 jours. L'affichage serait également sans objet ici d'autant que cette formalité se conjuguerait mal avec la nécessité d'agir avec rapidité.

L'information des décisions prises par l'assemblée générale

C'est la loi SRU du 13 décembre 2000 qui, la première, a instauré une obligation d'information des occupants sur les décisions prises par l'assemblée générale. Cette disposition ne figure cependant pas

au sein de la loi du 10 juillet 1965 mais à l'article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'ancêtre de la loi du 6 juillet 1989 actuelle sur les relations locataire-bailleur mais dont certaines dispositions subsistent encore, tel ledit article. Celui-ci dispose : « *Les décisions prises en assemblée 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* ». Une obligation d'information circonscrite à quelques résolutions donc mais qui, dans les faits, n'a été que très peu respectée, malgré sa reprise au sein de l'arrêté du 19 mars 2010 (dit « arrêté Novelli » du nom du secrétaire d'Etat chargé du commerce à l'époque) et qui en faisait une prestation incluse dans les honoraires de base couvrant la gestion courante. Il faudra attendre la loi ALUR de 2014 pour que l'obligation d'information soit remise au goût du jour via une modification de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Ce dernier précise que le syndic a l'obligation d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret, mais les dispositions de l'article 44 précité ne sont pas abrogées pour autant.

Ainsi, dans les trois mois qui suivent la tenue de chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic doit assurer l'information des occupants de chaque immeuble des décisions prises susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, telles que (décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 relatif à l'information des occupants des immeubles en copropriété des décisions prises par l'assemblée générale) :

- les décisions relatives à la maintenance et à l'entretien de l'immeuble, aux travaux

La copropriété, point par point

de toute nature et aux actes techniques concourant à la préparation de ces travaux tels que les diagnostics, les audits, les études techniques ;

- les décisions relatives à la présence du personnel ou des prestataires.

Lorsque ces décisions comprennent des informations à caractère personnel, le syndic doit alors procéder à l'anonymisation de leur contenu.

Toutefois, ne peuvent être portées à la connaissance des occupants les décisions de l'assemblée générale concernant :

- une saisie immobilière ou une procédure contentieuse opposant un ou plusieurs copropriétaires au syndicat ;

- les prestations de gestion confiées au syndic ou pour lesquelles il est mandaté.

La décision ayant pour effet le licenciement du gardien, concierge ou employé d'immeubles ne peut être portée à la connaissance des occupants avant que ce dernier n'ait reçu la lettre lui notifiant son licenciement.

Cette information est réalisée par un document affiché pendant un mois à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un ou, à défaut, déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers.

Le nouveau texte, recoupant l'ancien sur l'information relative aux travaux, demeure plus précis puisqu'il prévoit également les décisions relevant du gardien, concierge ou des prestataires de services. Malgré la pluralité de textes, il n'est prévu aucune sanction en cas de non-respect de cette formalité.

L'information des occupants des décisions prises en assemblée générale constitue une prestation de gestion courante comprise dans le forfait de base, les dispositions de l'arrêté Novelli ayant été reprise au I-4° de la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait annexée au contrat de syndic type.

L'exercice d'une activité professionnelle en copropriété

La possibilité d'exercer une activité professionnelle dépend des dispositions du règlement de copropriété, lequel peut être plus ou moins précis. Or, cela peut être source d'interrogations pour les copropriétaires qui cherchent à savoir si l'activité projetée est possible ou non.

De la possibilité d'exercer une activité professionnelle

La possibilité d'exercer ou non une activité professionnelle découle des stipulations du règlement de copropriété. On y trouve généralement deux types de clauses :

- La clause d'habitation bourgeoise est celle précisant que les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement, c'est-à-dire réservés à l'habitation. Toutefois, elles admettent l'exercice de certaines professions, libérales notamment, voire l'exploitation d'un commerce, mais dans ce dernier cas, un local spécifique doit y être affecté. Cependant, il n'est pas toujours aisé d'interpréter ce type de dispositions. Ainsi, à titre d'exemple, une activité de bureau a été jugée incompatible avec la clause d'un règlement de copropriété qui ne tolérerait que les professions libérales (CA Paris, 4 février 1999, *Gaz. Pal.*, 17-18 sept. 1999, *somm.*, p. 35, note J. Rémy) alors que l'installation d'un lieu de culte dans une résidence dont le règlement n'admet que l'exercice de commerce, a été autorisée (Cass. 3^e civ., 20 juillet 1994, n° 92-17.651).
- La clause d'habitation exclusivement bourgeoise quant à elle, et contrairement à la précédente, prohibe toute activité professionnelle, qu'elle soit libérale ou com-

merciale : les lots sont exclusivement à usage d'habitation. Le règlement de copropriété doit cependant être clair ; à défaut la stipulation pourra être requalifiée en clause d'habitation bourgeoise simple.

Des atteintes au libre exercice d'une activité professionnelle

Certains règlements de copropriété peuvent comporter des dispositions limitant les droits des copropriétaires. Or, la question de la licéité de ces clauses mérite d'être posée.

Certaines stipulations peuvent ainsi interdire l'exercice d'une activité en raison de sa nature ou des troubles qu'elle engendre (bruits, odeurs...). Si l'interdiction vise, en général, à préserver la tranquillité des occupants en prohibant les activités de restauration, de bar ou de sex-shop (voir CA Paris, 4 novembre 2009, n° 08/038259, où les juges ont déclaré licite la clause d'un règlement de copropriété interdisant l'exercice de certaines activités énumérées limitativement afin de prévenir une atteinte à la tranquillité des occupants), elle peut également être justifiée par le caractère de haut standing de l'immeuble. Certaines activités, qui pourraient être licites dans une autre résidence, deviennent alors illicites (CA Paris,

La copropriété, point par point

3 février 2005 n° 04/13066, dans une affaire concernant une activité de jeux informatiques collectifs).

La situation peut être plus délicate lorsque ce n'est pas une activité précise qui est interdite (restauration...) mais ses conséquences (troubles olfactifs...). Dans cette hypothèse, il conviendra alors de démontrer au cas par cas si les nuisances sont avérées. À titre d'exemple, l'installation d'un « commerce alimentaire avec cuisine » dans une copropriété dont le règlement prohibait toute activité pouvant nuire aux occupants par « le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur » a été autorisée, aucun de ces troubles n'ayant été caractérisé (Cass. 3^e civ., 31 mars 2004, n° 02-20.964). A l'inverse, une activité de restauration s'est vue interdite par les juges avant même son établissement, ces derniers s'étant basés sur les plans des différentes installations pour conclure que des nuisances olfactives étaient inévitables (Cass. 3^e civ., 12 janvier 2005, n° 03-18.939).

Au contraire de ces clauses, d'autres peuvent imposer l'exercice d'une activité déterminée. Toutefois, la validité même de ce type de stipulation semble faire débat. Si certaines décisions les déclarent valides (voir Cass. 3^e civ., 18 février 1987, n° 85-15.502, dans une affaire où le qualificatif de « boutique » du local commercial a justifié l'interdiction d'y exercer une activité de restauration) d'autres, au contraire, semblent plus réservées sur le sujet (Cass. 3^e civ., 22 juillet 1987, n° 86-11.587 où la Haute juridiction a estimé qu'il était possible d'exercer une activité commerciale autre que celle visée au règlement de copropriété dès lors qu'elle n'implique pas une modification de la destination de l'immeuble).

Enfin, nous pouvons trouver la clause de non-concurrence, à savoir celle qui interdit à un copropriétaire d'exercer une activité ou un commerce déjà présent dans la

copropriété. Une telle stipulation est considérée comme illicite car elle impose aux droits des copropriétaires une restriction étrangère à la destination de l'immeuble (Cass. 3^e civ., 11 mars 1971, n° 69-12.123). À noter que dans la cadre de centres commerciaux, la décision peut être différente.

La pose d'une enseigne

L'exercice d'une activité professionnelle, qu'elle soit libérale ou commerciale, peut rendre nécessaire d'apposer une plaque ou une enseigne à l'extérieur de l'immeuble à titre d'information du public. Ces travaux, aussi légers soient-ils, constituent une modification de l'aspect extérieur de l'immeuble et doivent donc être autorisés par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, 25-1 (art. 25 b de la loi du 10 juillet 1965). A ce titre, rien n'interdit à l'assemblée d'imposer un modèle précis, notamment en vue d'harmoniser les différentes plaques. Par ailleurs, il a été jugé que le règlement de copropriété pouvait interdire la pose d'une enseigne alors même que l'exercice d'une activité commerciale était expressément autorisé (Cass., 3^e civ. 26 mars 2020, n° 18-22.441). Le contexte était toutefois un peu particulier, l'immeuble étant situé dans un secteur historique. Si certains copropriétaires arguaient qu'une telle clause était contraire à la destination de l'immeuble vu qu'une activité professionnelle pouvait être exercée, la Cour de cassation a estimé que la destination même d'un immeuble s'appréciait non-seulement en fonction du règlement de copropriété et de l'utilisation faite des parties privatives, mais également d'autres éléments extérieurs, telle la localisation géographique.

Incidences sur les charges de copropriété

L'exercice d'une activité professionnelle peut-il entraîner une majoration des

charges de copropriété ? Il est vrai qu'un dentiste situé dans un étage élevé contraint sa clientèle à utiliser davantage l'ascenseur que dans le cadre d'un usage normal. Dans cette hypothèse, il est possible pour l'assemblée générale de modifier la répartition des charges, mais des conditions bien précises doivent être respectées.

Tout d'abord, il est nécessaire qu'un changement d'usage des parties privatives soit intervenu. Tel n'est pas le cas lorsque seule la nature de l'activité commerciale ou professionnelle exercée change (CA Lyon, 5 décembre 1979 : *D. 1980. IR 448, obs. Giverdon*).

Ensuite, seules peuvent être modifiées les charges entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement communs. Il s'agit donc des charges spéciales et non des charges générales afférentes à la conservation, l'administration et l'entretien des parties communes.

Enfin, la révision de la grille de répartition des charges doit être « nécessaire » : le changement d'activité a donc entraîné une augmentation des charges des éléments d'équipement.

Lorsque ces conditions sont remplies, il est alors possible de modifier les charges en question à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, 25-1 (art. 25 e de la loi du 10 juillet 1965).