

Le droit de la copropriété, constitue assurément une des branches principales du droit immobilier, puisque la FRANCE compte environ 6 millions de copropriétaires, répartis sur environ 60.000 copropriétés concentrées principalement dans les zones urbaines.

Comme chacun sait, la vie en copropriété immobilière n'est pas un long fleuve tranquille, et les sources de tension y sont nombreuses.

La très abondante jurisprudence provoquée par l'application du statut de la copropriété, traduit de manière très révélatrice, le caractère éminemment conflictuel de l'habitat en copropriété.

Le droit de la copropriété est particulièrement complexe, et intervient pour régler des procès toujours plus nombreux dont les enjeux parfois, peuvent toucher à des droits essentiels et par ailleurs, concerner des sommes considérables.

En outre et du point de vue contentieux, la loi du 10 juillet 1965, et son décret du 17 mars 1967, comportent plusieurs dispositions spécifiques d'ordre procédural, qui sont autant de pièges à éviter, concernant notamment cette liste n'étant pas exhaustive :

- *les actions en justice du syndicat des copropriétaires (voir Art. 15 de la loi)*

- *les actions en justice visant à contester une assemblée générale (voir Art. 42 de la loi)*
- *l'action en référé communication de pièces pour la remise des archives du syndicat des copropriétaires par le syndic sortant (Art. 18-2 de la loi)*
- *le recouvrement de provision sur le budget prévisionnel (Art. 19-2 de la loi)*
- *le mandat du syndic pour entreprendre une action en justice dans l'intérêt du syndicat (Art. 55 du décret)*
- *la désignation d'un administrateur pour représenter le syndicat (Art. 46 et 47 du décret).*

Ainsi, le droit de la copropriété, appliqué à la matière contentieuse, revêt une technicité certaine qui nécessite de préférence, le recours à un Avocat spécialisé, afin d'optimiser la stratégie procédurale, voire tout simplement pour éviter les erreurs et aboutir favorablement dans tous les procès, principalement en demande, mais également en défense.

Maître REVERT-CHERQUI, dont la clientèle est depuis plusieurs années composée principalement d'administrateurs de biens, syndics de copropriété, et de particuliers, a développé une expérience conséquente dans les principaux contentieux du droit de la copropriété.

Dans nombre de cas, les procédures et litiges en droit de la copropriété, vont concerner principalement les domaines suivants, sans que cette liste soit limitative.

LE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ :

- l'accomplissement de ses fonctions d'administration et de gestion par le syndic
- tenue de la comptabilité des finances du syndicat
- la représentation légale du syndicat
- action(s) visant à mettre en cause la responsabilité civile du syndic
- intervention en défense sur action(s) visant à mettre en cause la responsabilité civile du syndic
- le syndic bénévole
- procédure de désignation du syndic
- durée des fonctions du syndic
- l'hypothèse de carence ou de défaillance du syndic
- les copropriétés en difficulté
- la rémunération et les honoraires du syndic
- les clauses abusives dans le contrat de syndic
- le changement de syndic
- la transmission des archives et des fonds du Syndicat, par le syndic sortant au syndic successeur (Art. 18-2 de la loi du 10 juillet 1965)

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

- règles de convocation de l'assemblée générale et modalités
- tenue de l'assemblée générale (*désignation du président de séance et des membres du bureau*)
 - les décisions prises lors de l'assemblée générale (*exercice du droit de vote - les pouvoirs en assemblée générale - les règles de majorité de l'assemblée*)
- contestation d'une résolution sur le fondement de l'abus de majorité
- modalités de la contestation d'une assemblée générale (*qui peut contester, dans quel délai contester, comment contester ?*)

LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ :

- Les travaux sur les parties communes

- les travaux d'entretien

- les gros travaux

- la réglementation des travaux effectués en cas d'urgence

- les travaux d'amélioration

- règles de passation des marchés de travaux du syndicat, par le syndic

- contentieux de la responsabilité en matière de travaux (*désordres - malfaçons - abandon de chantier - action en responsabilité etc...*)

- Les travaux réalisés dans les parties privatives

- les travaux privatifs ayant pour conséquence d'entraîner des nuisances au préjudice des autres copropriétaires, ou bien affectant les parties communes,

- travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, sans autorisation de l'assemblée générale,

- travaux constituant une appropriation ou une annexion des parties communes, en violation du statut de la copropriété, du règlement de copropriété et de la loi du 10 juillet 1965,

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ :

- le contentieux des impayés de charges
- l'obligation de participer aux charges de copropriété
- la distinction entre les deux grandes catégories de charges (*charges générales appelées suivant les tantièmes et charges appelées suivant les critères de l'utilité, suivant l'Art. 10 de la loi du 10 juillet 1965*)
 - la modification de la répartition des charges
 - les actions en contestation de la répartition des charges
 - les réclamations concernant le compte individuel de charges

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ :

- actions en annulation de clauses contraires aux articles d'ordre public de la loi
- actions nées de la violation du règlement de copropriété
- travaux privatifs, en violation du règlement de copropriété et de la loi du 10 juillet 1965
- action judiciaire par tout copropriétaire, fondée sur une violation du règlement de copropriété, par un autre copropriétaire (*travaux avec annexion et autres*)

LE TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE EN COPROPRIÉTÉ:

- exemples de travaux privatifs sources de litiges :

- *de dommages causés à des parties privatives par l'installation défectueuse d'une salle de bains...*

- *de l'implantation d'une véranda sur une terrasse obstruant la vue qui s'étendait de la terrasse voisine sur les alentours...*

- la modification sans autorisation du revêtement de sol de l'appartement, et ce, sans respecter les caractéristiques d'isolation phonique au moins égales, à celles des matériaux d'origine...

- de désordres provoqués par des travaux de rénovation d'un appartement, exécutés par le bénéficiaire d'une promesse de vente...

- exemples de troubles liés à l'exercice d'une activité

- le bruit excessif (exemple type du trouble anormal de voisinage), ou le tapage nocturne, qu'il émane d'une discothèque, d'un piano, ou d'aboiement de chiens...

- les odeurs, provoquant des nuisances pour le voisinage, en raison de l'exploitation d'un restaurant, ou d'une pizzeria...

- les nuisances sonores et olfactives produites par l'installation d'un chauffage au fioul d'un copropriétaire, de nature à nuire à la santé des voisins...

