

VAR La copropriété entre des mains de... maîtres

MAÎTRE PHILIPPE MARIN, AVOCAT AU BARREAU DE TOULON, DIRIGEANT DE LA SOCIÉTÉ IM AVOCATS ET PRÉSIDENT FONDATEUR DE STRATHÉMIS, PREMIÈRE UNION DE COMPÉTENCES DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR, AINSI QUE JEAN-MARC ROUX, MAÎTRE DE CONFÉRENCES À L'UNIVERSITÉ D'AIX-EN-PROVENCE, ONT ORGANISÉ, LE 27 NOVEMBRE DERNIER À L'HÔTEL MERCURE DE HYÈRES, UN NOUVEAU CARREFOUR DE LA COPROPRIÉTÉ. AU PROGRAMME DE CETTE MATINÉE TRÈS INSTRUCTIVE : LES TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES À JOUISSANCE PRIVATIVE (FINANCEMENT ET RESPONSABILITÉ) ; L'ACTUALITÉ LÉGISLATIVE ET JURISPRUDENTIELLE.

Devant une salle pleine de professionnels évoluant dans l'environnement direct de l'immobilier, ce nouveau Carrefour de la copropriété du réseau Strathémis* et de la société IM Avocats, animé par le duo gagnant, ou tout du moins très spécialisé, composé de Maître Philippe Marin et d'un autre maître (de conférences) Jean-Marc Roux, était consacré en première partie aux travaux sur parties communes à jouissance privative. Le sujet est complexe, répétitif, voire permanent, sachant qu'il n'y a pas ou peu de copropriétés sans problématique de ce type ayant produit une avalanche de jurisprudence, avec des incertitudes et des ambiguïtés juridiques. Bref, selon les deux intervenants, « on est là au cœur du droit de la copropriété ». En fait, la partie commune à jouissance privative ne résulte pas de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle est le fruit de la pratique notariale, d'où l'importance de la jurisprudence qui, elle-même, a fait évoluer cette matière. « Les deux notions, partie commune et jouissance privative, paraissent d'ailleurs exclusive l'une de l'autre, et pourtant on arrive à les mélanger. La question étant traitée par règlement de copropriété ou par l'assemblée générale (AG) qui va donner cette jouissance à un copropriétaire, mais cela reste

une partie commune avant tout. D'où les ambiguïtés. » Celles-ci, nombreuses donc, constituent pour les deux intervenants, de véritables « bombes à retardement », par exemple s'agissant de lots parking qui, juridiquement, n'existent pas ! Au-delà, les lots de

LA LOI MACRON A MODIFIÉ L'ARTICLE 21 ALINÉA 3 DE LA LOI DE 1965 (MESURE ENTRÉE EN VIGUEUR LE 6 NOVEMBRE), PERMETTANT UNE DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE ANNUELLE DU SYNDIC LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. EN RÉSUMÉ, IL N'Y A PAS D'OBLIGATION POUR LE SYNDIC DE DIRE AUX COPROPRIÉTAIRES « VOUS DEVEZ ME METTRE EN CONCURRENCE »...

jouissance ne sont pas des lots de copropriété. Par conséquent, lors d'un acte d'achat, lorsqu'il est précisé « partie privative : parking », il s'agit d'un artifice réitéré depuis des années sur des dizaines de milliers de lots qui, dans l'état de la législation, n'existent pas. Et autant de « bombes à retardement ». Cela étant, compte tenu de cet état pour le moins aléatoire, la jurisprudence a aussi tendance à réglementer, à l'image de la Cour de cassation qui qualifiait, le 28 janvier dernier, le droit de jouissance comme un lot temporaire n'excédant pas 30

ans. Une information importante pour les syndics à qui Maître Marin conseille de « continuer d'appliquer le règlement de copropriété tel qu'il est, même si vous pouvez être confrontés à une demande de régularisation par voie de justice... ». Concernant des travaux sur toit-terrasse, jardinière, désamiantage, de même que nombre d'autres cas et situations, ce dernier et son confrère ont parfaitement expliqué les responsabilités, les subtilités, les cas particuliers, les extensions conventionnelles, les délais d'action et l'essentiel à savoir afin de baliser au mieux le terrain (miné donc). Le tout en mettant en garde les syndics de copropriété de ne surtout pas se désintéresser des parties communes à jouissance privative car ils font l'objet d'une présomption de responsabilité sur les parties communes en question selon l'article 14 de la loi de 1965... Le syndic pouvant être condamné en cas de déficience.

Nul n'est censé ignorer la complexité

Après ce morceau juridique de choix, Philippe Marin et Jean-Marc Roux ont passé en revue l'actualité législative et jurisprudentielle, mettant en exergue un certain nombre de décisions et d'éléments susceptibles d'éclairer les syndics. Ainsi, l'article 18-3 de la loi



« LES DEUX NOTIONS, PARTIE COMMUNE ET JOUISSANCE PRIVATIVE, PARAÎSENT EXCLUSIVE L'UNE DE L'AUTRE, ET POURTANT ON ARRIVE À LES MÉLANGER », SOULIGNENT LES DEUX INTERVENANTS.

Alur**, touchant aux missions du syndic, impose la souscription d'un police d'assurance sur l'immeuble, laquelle peut être contractée par le syndic. « Il s'agit de la même logique qu'en cas de travaux urgents, le syndic "peut" mais souvent le "peut" est un "devoir". Ici cela s'entend en termes de



Maître Philippe Marin et Jean-Marc Roux, maître de conférences.

capacité de faire. » Autre sujet, la loi Macron a modifié l'article 21 alinéa 3 de la loi de 1965 (mesure entrée en vigueur le 6 novembre), permettant une dispense de mise en concurrence annuelle du syndic lors de l'AG. En résumé, il n'y a pas d'obligation pour le syndic de dire aux copropriétaires « vous devez me mettre en concurrence »... Bonne nouvelle rendue par la Cour de cassation en mars 2015 : un copropriétaire n'est pas habilité à agir en nullité d'une AG ou à la contester s'il a voté « pour » à une résolution au moins. Autre

bonne nouvelle issue de la Cour de cassation, si personne au sein des copropriétaires ne se présente en AG en tant que scrutateur, l'AG est quand même valable. Moins bonne nouvelle, lorsque l'AG ne se tient pas et que l'on reconvoque les copropriétaires, il faut recommencer toutes les pièces car chaque AG est autonome. A propos d'AG toujours, rappel a été fait à l'attention des syndics sur l'effet absolu du quitus, donc ne surtout pas oublier de le faire voter. Autre rappel important, cette fois-ci en matière de responsabilité,

la nécessité de déclarer à l'assurance de la copropriété toutes les procédures, sinon c'est une faute préjudiciable sur la garantie liée à l'assurance.

Enfin, parmi les autres questions diverses évoquées par Philippe Marin et Jean-Marc Roux : un commandement de payer n'interrompt pas la prescription de 10 ans ; le recouvrement des charges ne peut être délégué à des organismes de recouvrement, seul le syndic a le droit d'agir ; un syndic peut acquérir la propriété d'un lot par prescription de 30 ans, cela

LA COUR DE CASSATION A QUALIFIÉ, LE 28 JANVIER DERNIER, LE DROIT DE JOUISSANCE COMME UN LOT TEMPORAIRE N'EXCÉDANT PAS 30 ANS. UNE INFORMATION IMPORTANTE POUR LES SYNDICS À QUI MAÎTRE MARIN CONSEILLE DE « CONTINUER D'APPLIQUER LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ TEL QU'IL EST, MÊME SI VOUS POUVEZ ÊTRE CONFRONTÉS À UNE DEMANDE DE RÉGULARISATION PAR VOIE DE JUSTICE... ».

peut devenir la propriété et une partie commune de la copropriété (Cour de cassation d'octobre dernier) ; selon un autre arrêt de juin dernier, le syndic peut engager une action fondée sur les vices cachés, en réparation de désordre...

Dans le maquis des textes en vigueur, les sources de désordre et de problématiques ne manquent pas, ce qui rend d'autant plus précieux le savoir de professionnels aguerris.

■ Olivier Réal

* Le Groupement d'intérêt économique (GIE) Strathémis, présidé par Maître Philippe Marin, avocat au barreau de Toulon, rassemble des professionnels du droit du Var, des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône, à savoir avocats, notaires, fiscalistes, conseils en propriété, huissiers, géomètres-experts, spécialistes en immobilier et baux commerciaux, universitaires, formateurs, consultants, intermédiaires en assurance... Ce premier réseau régional pluridisciplinaire en la matière essaie de répondre par une offre globale aux besoins des entreprises, collectivités locales, associations, particuliers, mais aussi par des « Carrefours » qui permettent de s'informer et d'échanger autour de thématiques précises.

** Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.