

Un procès-verbal doit impérativement être rédigé à l'issue de l'assemblée générale. Ce procès-verbal reprend les questions inscrites à l'ordre du jour et formule le résultat des votes des copropriétaires en précisant les noms des opposants et des abstentionnistes. Ce résultat est de fait contrôlé en séance par le président de l'assemblée et le ou les scrutateurs.

L'article 17 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, énonce :

« Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

« Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

« 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.

« Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre

spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil. »

1 A qui incombe la rédaction du procès-verbal ?

L'article 17 est muet sur ce point. Il est d'usage que le syndic remplisse cette tâche à moins que l'assemblée générale vote la nomination d'un secrétaire de séance différent⁽¹⁾.

A noter que le président de l'assemblée ne peut, à peine de nullité, être secrétaire de séance⁽²⁾.

Dans un arrêt du 6 novembre 2002, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation a prononcé la nullité de l'assemblée qui n'avait pas nommé un secrétaire de séance.

2 Quand établir le procès-verbal et qui doit le signer ?

La cour d'appel de Paris estime que le procès-verbal doit être établi pendant le déroulement de l'assemblée générale à peine de nullité⁽³⁾.

(1) CA Paris 23^e ch. A 14 novembre 2001.

(2) Cass. 3^e civ. 17 juillet 1996.

(3) CA Paris 23^e ch. B 5 février 2009.

Selon une réponse ministérielle, « *le procès-verbal doit être sérieusement préparé avant l'assemblée générale. Il suffira ... leurs voix* »⁽⁴⁾. Le procès-verbal doit être signé en fin de séance par le président de l'assemblée, le ou les scrutateurs et le secrétaire.

L'omission d'une ou plusieurs signatures sur le procès-verbal n'est pas une cause de nullité des décisions votées par le syndicat des copropriétaires⁽⁵⁾.

Toutefois, il sera difficile de prouver que telle ou telle décision a bien été votée par l'assemblée générale si le procès-verbal ne comporte aucune signature.

Dans ces conditions, la validité des décisions pourra être contestée dans le délai légal de deux mois prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965⁽⁶⁾.

A noter que la jurisprudence accepte la seule signature du président de séance pour valider le procès-verbal.

3 Que doit-on mettre dans le procès-verbal ?

Le procès-verbal doit indiquer la question portée à l'ordre du jour, le résultat du vote des copropriétaires et, éventuellement, les réserves formulées par les opposants sur la régularité des décisions. Les discussions-débats n'ont pas lieu de figurer au procès-verbal.

A noter qu'une décision valablement votée précise le nombre de voix pour ou contre recueillies et le nombre d'abstentions.

Le nom des copropriétaires opposants ou abstentionnistes avec indication de leur nombre de voix doit figurer sur le procès-verbal.

(4) Rép. min. 20 décembre 2005.

(5) Cass. 3^e civ. 17 juillet 1986 confirmé par un arrêt de la même chambre du 19 novembre 2008.

(6) Cass. 3^e civ. 6 décembre 2005.

A la suite de ces mentions et compte tenu de la majorité requise pour chaque résolution, il sera indiqué si cette dernière est acceptée ou rejetée.

A noter que l'article 18 du décret du 17 mars 1967 oblige à reproduire dans le procès-verbal notifié aux copropriétaires le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui dit, en substance, que les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent contester les décisions des assemblées générales dans les deux mois de la notification du procès-verbal.

A défaut de reproduire l'article 42 alinéa 2 dans le procès-verbal, la notification serait irrégulière et l'assemblée pourrait être contestée pendant dix ans au lieu des deux mois requis par l'article 42⁽⁷⁾.

4 Quelles sont les modalités d'envoi du procès-verbal ?

L'article 42 précité nous indique que la notification du procès-verbal «*est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale* ».

C'est à partir de la date de notification que court le délai de deux mois permettant aux copropriétaires opposants ou défaillants d'introduire une action ayant pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale.

La notification du procès-verbal est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux copropriétaires qui se sont opposés à, au moins, une décision prise par l'assemblée et aux copropriétaires défaillants, c'est-à-dire les copropriétaires absents et non représentés à l'assemblée.

Il n'y a pas lieu de notifier le procès-verbal aux autres copropriétaires. Toutefois, les syndicats préfèrent l'adresser à tous les copropriétaires. De fait, ils procèdent soit à un envoi par lettre simple, soit à un affichage dans l'immeuble.

(7) Cass. 3^e civ. 5 février 1974.

Le premier alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise que « dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion ».

Mais ce même article ajoute que « lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

« Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical ».

Les termes péremptifs de l'article 21 alinéa 1^{er} susvisé laissent penser que le conseil syndical existe d'office dans tout syndicat de copropriétaires. L'assemblée générale n'a donc pas à se prononcer sur sa constitution puisque celui-ci est de droit mais doit se borner à en élire les membres, à la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Pourtant, les alinéas suivants de ce texte apportent une nuance à ce principe. En effet, sauf dans le cas des syndicats coopératifs, il peut être décidé en assemblée générale de ne pas instituer de conseil syndical.

Par conséquent, le conseil syndical est strictement obligatoire pour les syndicats coopératifs. Il en va de même, d'ailleurs, pour les syndicats de copropriétaires de « résidences-services » qui ne peuvent déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical, en vertu de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans les autres types de syndicats, l'assemblée générale peut donc décider par une délibération spéciale de ne pas l'instituer. Une telle décision relève alors de la majorité de l'article 26. Cette position peut se concevoir pour les petites copropriétés composées de peu de copropriétaires, dans lesquelles l'intérêt d'un conseil syndical est moindre.

Notons cependant que la décision de ne pas instituer de conseil syndical n'est pas irrévocable. L'assemblée générale peut ainsi revenir sur sa décision et donc choisir de constituer un conseil syndical et ce, non plus à la majorité de l'article 26 mais à la majorité de l'article 25.

Dans l'hypothèse inverse, c'est-à-dire lorsqu'un conseil syndical a été institué et que l'assemblée générale décide de le supprimer, un tel vote semble relever non de l'unanimité mais

de la double majorité de l'article 26. La Cour de cassation s'est notamment prononcée en ce sens pour un conseil syndical tombé en désuétude dont les membres n'avaient pas été désignés depuis de nombreuses années⁽¹⁾.

L'article 21 envisage également le cas où l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à désigner les membres du conseil syndical.

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de l'assemblée générale devra en faire expressément mention et être notifié par le syndic, dans le délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Face à ce type de situation, deux alternatives nous semblent exister :

- ou l'assemblée générale décide expressément de ne pas instituer de conseil syndical comme l'article 21 le lui permet ;
- ou plusieurs copropriétaires ou le syndic saisi(ssen)t le juge qui peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ou constater l'impossibilité d'en instituer un.

L'existence d'un conseil syndical au sein d'une copropriété nous paraît nécessaire. En effet, nous pouvons reprendre les propos de l'auteur de la proposition de loi à l'origine de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, qui a mis l'accent sur la « place éminente » qui devait être celle du conseil syndical dans la gestion des copropriétés *« en assurant un dialogue et une information entre l'ensemble des copropriétaires et le syndic, ce qui est le meilleur moyen de maintenir un climat de confiance réciproque⁽²⁾»*.

Cela étant, aussi important que soit le rôle du conseil syndical dès lors qu'il participe activement à la vie de la copropriété et se fait le relais entre les copropriétaires et le syndic, il ne faut pas pour autant oublier que les pouvoirs de ce dernier sont limitativement fixés par les textes et qu'en aucun cas le conseil syndical ne doit se substituer à l'assemblée générale dans son pouvoir décisionnaire.

(1) Cass. 3^e civ. 31 janvier 1996, n° 94-11324.

(2) Rapport BONNEMAISON au nom de la Commission des lois, doc. AN n°2960, p.16.

3 Où peut avoir lieu l'assemblée générale ?

En vertu du dernier alinéa de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, « *Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble* ».

La jurisprudence est rigoureuse sur l'application de ce texte et estime qu'en l'absence de clause contraire du règlement de copropriété, l'assemblée générale doit, à peine de nullité, être réunie dans la commune de situation de l'immeuble⁽¹⁾ même si un autre lieu choisi par le syndic et situé dans une commune limitrophe paraît plus commode⁽²⁾.

Précisons d'ailleurs que le lieu habituel de réunion peut être modifié par le syndic à la demande notamment du conseil syndical, dès lors qu'il se situe toujours dans la commune de la situation de l'immeuble⁽³⁾. Mais si un changement de lieu intervient alors que la convocation a été envoyée, le syndic devra en prévenir les copropriétaires en respectant le délai de vingt et un jours, sauf urgence⁽⁴⁾.

Toujours à la condition que le lieu de réunion se situe dans la commune de situation de l'immeuble, l'assemblée générale peut se tenir dans l'appartement de l'un des copropriétaires⁽⁵⁾,

dans le bureau du syndic⁽⁶⁾, chez l'administrateur provisoire⁽⁷⁾ ou même sur un palier⁽⁸⁾.

S'il s'agit d'une ville comportant des arrondissements, l'assemblée peut avoir lieu dans l'un quelconques de ces arrondissements⁽⁹⁾.

En outre, à défaut de stipulation expresse du règlement de copropriété, l'assemblée générale peut décider, à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, de l'endroit où elle se réunira⁽¹⁰⁾.

Dans l'hypothèse où le règlement de copropriété comporte une clause explicite permettant de réunir l'assemblée générale en un autre lieu que dans la commune de situation de l'immeuble, elle doit être respectée.

En revanche, si une telle clause était obscure ou équivoque, il est vivement recommandé de revenir à la règle de principe de l'article 9 précité et de réunir l'assemblée générale dans la commune de situation de l'immeuble⁽¹¹⁾.

(1) Cass. 3^e civ. 22 mai 1990, Loyers et copr. 1990, 363 ; CA Paris 23^e ch. 4 janvier 1993, Juris-Data n° 1993-020197.

(2) CA Paris 11 octobre 1996, Loyers et copr. 1997, 23.

(3) CA Paris 23^e ch. B 5 octobre 2000, Loyers et copr. 2001, n° 95.

(4) Cass. 3^e civ. 26 juin 2002, Bull. civ. III, n° 152.

(5) TGI Paris 5 avril 1976, D. 1976, p. 308.

(6) TGI Paris 4 janvier 1969, AJPI 1970, p. 230.

(7) CA Paris 23^e ch. A 27 février 2002, AJDI 2002, p. 385.

(8) CA Paris 23^e ch. B 12 novembre 1998, Gaz. Pal. 1999, p. 14.

(9) TGI Paris 15 novembre 1975, D. 1976, p. 306.

(10) Cass. 3^e civ. 10 juin 1970, JCP, 70, II, 16465.

(11) Cass. 3^e civ. 22 mai 1990, Inf. rap. copr. octobre 1990, p. 278.

Lorsqu'un copropriétaire décède, il peut arriver qu'il n'y ait pas de successeur. La succession est alors dite « vacante » et se pose le problème du recouvrement de charges.

Rappelons que le décès d'un copropriétaire, lorsque sa succession est déclarée vacante, arrête le cours des inscriptions hypothécaires. Il ne sera donc pas possible pour le syndic d'inscrire l'hypothèque légale prévue à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sur le lot du défunt (art. 2427 du Code civil).

Les procédures des successions vacantes ont été modifiées par la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 qui s'applique aux successions ouvertes depuis le 1^{er} janvier 2007. Elles sont régies par les dispositions des articles 809-1 et suivants du Code civil.

1 L'ouverture de la vacance

Aux termes de l'article 809 du Code civil, la succession est vacante :

- 1 Lorsqu'il ne se présente personne pour réclamer la succession et qu'il n'y a pas d'héritier connu ;
- 2 Lorsque tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ;
- 3 Lorsque après l'expiration d'un délai de six mois depuis l'ouverture de la succession, les héritiers connus n'ont pas opté, de manière tacite ou expresse.

En cas de succession vacante, toute personne intéressée peut saisir sur requête le juge du tribunal de grande instance qui va alors confier la curatelle de la succession à l'autorité administrative chargée du domaine (art. 809-1 du Code civil).

En effet, la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 portant réforme des successions et libéralités confie aux Domaines la gestion exclusive des successions abandonnées.

L'ordonnance de curatelle fait l'objet d'une publicité.

Avant de faire nommer les Domaines, il convient de s'assurer, au préalable et dans la mesure du possible, qu'il n'existe pas d'héritiers acceptant la succession de façon pure et simple ou sous bénéfice d'inventaire ou que le défunt ne se trouvait pas en état de liquidation judiciaire ; dans ces cas, en effet, les Domaines ne sont jamais compétents.

Lorsque le tribunal est saisi par le syndic de copropriété, la demande de nomination doit être obligatoirement présentée par l'intermédiaire d'un avocat.

Le tribunal compétent est le tribunal de grande instance du lieu d'ouverture de la succession. Il s'agit du lieu du domicile figurant sur l'acte de décès.

Précisons que dans certains départements, comme celui de la Seine-et-Marne, il existe plusieurs tribunaux de grande instance et il y a donc lieu de vérifier de quel tribunal dépend la commune du de cujus, afin de s'adresser à celui effectivement compétent.

2 Les pouvoirs du curateur

Dès sa désignation, le curateur fait dresser un inventaire estimatif de l'actif et du passif de la succession. Les créanciers des sommes d'argent peuvent, sur justification d'un titre, demander à consulter l'inventaire et en obtenir copie.

Le syndic devra ensuite déclarer la créance du syndicat au curateur. Durant les six premiers mois qui suivent l'ouverture de la succession, le curateur ne peut procéder qu'aux actes purement conservatoires ou de surveillance, aux actes d'administration provisoire et à la vente des biens périssables. A l'issue de ce délai, il peut alors exercer l'ensemble des actes conservatoires et d'administration, procéder à la vente des biens jusqu'à apurement du passif. Aucune vente de bien immobilier n'est possible sauf si le prix de vente des meubles ne permet pas de payer les dettes.

Précisons qu'un arrêt de la cour d'appel de Paris⁽¹⁾ a condamné la succession d'un copropriétaire décédé, représentée par son curateur, à verser des dommages-intérêts au syndicat des copropriétaires. Dans cette espèce, la cour a estimé que le désintéret du curateur des services des Domaines pour la succession vacante avait pour résultat que les lots ayant appartenu au copropriétaire décédé se dégradaient, qu'ils n'avaient pas encore été vendus et que l'ensemble des autres copropriétaires étaient appelés à combler le déficit de trésorerie du syndicat en raison de l'incurie dudit curateur.

3 La vente

Le syndicat n'a pas qualité pour demander la vente du bien successoral par voie oblique. Cette décision appartient au curateur⁽²⁾.

(1) CA Paris 25 janvier 2007, Juris-Data n° 2007-323580.

(2) CA Paris 2^e ch. B 8 mars 2001, AJDI 2001, p. 617.

La vente a lieu soit aux enchères publiques, soit à l'amiable. Si une vente amiable est envisagée, tout créancier de la succession peut exiger qu'elle soit faite par adjudication. Dans ce cas, il est important de savoir que si la vente par adjudication a lieu pour un prix inférieur au prix convenu dans le projet de vente amiable, le créancier qui a demandé l'adjudication est tenu à l'égard des autres créanciers de la perte qu'ils ont subie.

Le curateur est le seul habilité à payer les dettes de la succession conformément au projet de règlement du passif qu'il a établi et jusqu'à concurrence de l'actif.

4 La reddition du compte et la fin de la curatelle

Le curateur rend compte au juge des opérations qu'il a effectuées. Ce dernier autorise le curateur à procéder à la vente de l'actif subsistant.

Les créanciers qui déclarent leur créance postérieurement à la remise du compte ne peuvent prétendre qu'à l'actif subsistant.

La curatelle prend fin :

- quand l'actif a totalement servi au paiement des dettes ;
- par la vente de la totalité de l'actif et la consignation du solde après paiement des dettes ;
- par la restitution des biens dépendant de la succession aux héritiers dont les droits sont reconnus ;
- par l'envoi en possession de l'Etat.

A RETENIR

En cas de succession vacante, le syndic doit diligenter une procédure afin de faire nommer un curateur à la succession et lui déclarer la créance du syndicat.



5

Quelles sont les conditions du paiement différé des travaux ?

En principe, chaque copropriétaire doit payer sa quote-part de travaux dès que celle-ci devient exigible selon les modalités prévues à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Toutefois, aux termes de l'article 33 de la loi, un copropriétaire qui n'a pas donné son accord à des travaux d'amélioration votés en assemblée générale, peut demander l'étalement des paiements pour lesdits travaux.

Cet article permet à ce copropriétaire de bénéficier d'un paiement différé de sa quote-part du coût des travaux en dix annuités. Ces dispositions sont d'ordre public et il n'est donc pas possible d'y déroger en refusant ce droit au copropriétaire qui le demande (art. 43 de la loi).

Les autres copropriétaires devront alors supporter le financement intégral des travaux, tant au titre de leur quote-part qu'à titre d'avance de la quote-part du copropriétaire bénéficiaire de la participation différée.

1 Les travaux concernés par la participation différée

Le bénéfice du paiement différé est réservé aux travaux relevant de l'article 30 de la loi, c'est-à-dire aux travaux d'amélioration votés en assemblée générale à la majorité de l'article 26 c. Il peut, par exemple, s'agir de la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existant, de l'adjonction d'éléments d'équipement nouveaux tels qu'un ascenseur, ou encore de l'aménagement ou de la création de locaux affectés à l'usage commun.

Les travaux d'entretien n'entrent pas dans le

champ d'application du différé de paiement. Cependant, il n'est pas toujours facile de faire la distinction entre les travaux d'entretien et les travaux d'amélioration.

La jurisprudence est donc venue préciser les contours de ces deux notions. Les travaux objectivement nécessaires restent des travaux d'entretien. Par ailleurs, lorsqu'ils sont imposés par la vétusté et l'usure, les juges considèrent que la substitution d'installations modernes, plus fiables, plus performantes, plus économiques, ou en accord avec la réglementation en vigueur, sont également des travaux d'entretien même s'il y a objectivement une « amélioration ».

Précisons que le dernier alinéa de l'article 33 de la loi exclut expressément la possibilité de demander un paiement différé pour les travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires visées à l'article 25 e) de la loi.

2 Les copropriétaires bénéficiaires de la participation différée

Seuls les copropriétaires n'ayant pas donné leur accord à la décision prise peuvent demander un paiement différé. Sont donc concernés non seulement les copropriétaires opposants mais également les copropriétaires absents⁽¹⁾ et les abstentionnistes⁽²⁾.

(1) Cass. 3^e civ. 26 mai 1993, JCP 1994, II, p. 1.

(2) Cass. 1^{re} civ. 7 mai 1962, JCP 1962, II, 12829.

Il semble que le copropriétaire qui entend bénéficier de cet étalement de paiement n'a pas à faire connaître son intention lors de l'assemblée générale. Il doit, toutefois, en informer le syndic le plus rapidement possible pour lui permettre de prendre les dispositions nécessaires au financement, décidées par l'assemblée.

La demande doit donc être faite avant l'exigibilité de la première échéance⁽¹⁾.

Il a été jugé, dans un arrêt de la cour d'appel de Paris du 23 septembre 1996⁽²⁾, que si le copropriétaire a répondu sans réagir à un appel de fonds, même peu important au regard du coût des travaux, on doit considérer qu'il a renoncé à demander le bénéfice de la participation différée.

3 Les charges financières

Concernant les charges financières, l'article 33 de la loi distingue deux situations.

Si la mise en œuvre de cette mesure nécessite un emprunt du syndicat, le copropriétaire demandeur devra en supporter les intérêts. Ainsi, ces derniers seront inclus dans le coût total des travaux en fonction duquel est calculé le paiement différé sur dix ans. L'assemblée générale devra se prononcer sur les conditions de ce prêt.

Si, au contraire, le syndicat n'a pas contracté d'emprunt, il lui sera dû des charges financières égales au taux d'intérêt légal. Les annuités incluront ces intérêts.

Précisons que l'article 19 de la loi permet d'inscrire une hypothèque légale sur le lot dès que

le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi.

4 L'exigibilité immédiate

En application de l'article 33 alinéa 2 de la loi, les sommes dues par le bénéficiaire du paiement différé « *deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société* ». La mutation entre vifs s'entend de la vente, de la donation ou de l'échange.

A RETENIR

La vente de son lot par le copropriétaire génère l'exigibilité immédiate au profit du syndicat des copropriétaires des sommes qu'il doit au titre de l'article 33 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Sont donc exclues de la règle du remboursement anticipé les mutations de propriété pour cause de décès du copropriétaire.

En pratique, en cas de mutation, il appartient donc au syndic de faire figurer, dans l'état daté adressé au notaire chargé de la vente du bien, le solde restant dû par le copropriétaire vendeur. Si ce dernier ne s'est pas acquitté spontanément de cette somme, il appartiendra alors au syndic de faire opposition en vertu de l'article 20 de la loi.

(1) CA Paris 24 octobre 1997, Loyers et copr. 1998, 28.

(2) CA Paris 19^e ch. A 23 septembre 1996, Loyers et copr. décembre 1996, n° 497.

Lorsque l'on s'interroge sur la qualification d'une partie d'immeuble, il faut toujours, dans un premier temps, se reporter au règlement de copropriété.

Rappelons, en effet, que les dispositions légales relatives à la détermination des parties privatives et des parties communes ne sont pas d'ordre public dans la mesure où l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965, qui déclare impératifs la plupart des articles, ne vise nullement les articles 2 et 3 de la loi.

Ce n'est donc qu'à défaut de précision ou si les termes du règlement de copropriété sont peu clairs ou ambigus (« dans le silence ou la contradiction des titres »), qu'il convient alors d'appliquer les articles 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 2 de la loi de 1965 dispose que : « 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. »

L'article 3 de la même loi, quant à lui, précise que : « Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

« Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;

- les passages et corridors.

« Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes. »

Ainsi, en substance :

- sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ;
- sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Mais, selon la Cour de cassation, la notion d'exclusivité d'usage permettant de reconnaître le caractère privatif d'un élément de l'immeuble doit s'apprécier *in abstracto* et non en fonction de l'usage qui en est fait concrètement⁽¹⁾.

Ainsi, alors même qu'une partie d'immeuble ne serait pas, en fait, utilisée par les copropriétaires,

(1) Cass. 3^e civ. 7 décembre 1994, RDI mars 1995, p. 149.

il suffit, pour qu'elle soit réputée commune, qu'ils puissent s'en servir s'ils le désirent.

Il convient d'apporter deux nuances à ce principe.

D'une part, le règlement de copropriété peut prévoir que certaines parties communes seront spéciales à certains copropriétaires seulement. Tel est souvent le cas dans les copropriétés composées de plusieurs bâtiments où chaque bâtiment est érigé en partie commune spéciale aux lots qui en font partie.

D'autre part, un copropriétaire peut se voir attribuer un droit d'usage exclusif (ou privatif) sur une partie commune. Il convient cependant de rappeler, ici, que ce droit d'usage ou de jouissance exclusifs consenti à un copropriétaire sur une partie commune ne saurait avoir pour conséquence de lui conférer le caractère de partie privative. Ainsi, une partie commune à jouissance privative reste une partie commune, la jurisprudence n'a de cesse de le rappeler⁽¹⁾.

Précisons enfin, pour terminer, qu'en cas de difficulté de qualification de telle ou telle partie d'immeuble, celle-ci relèvera du pouvoir souverain des juges du fond.

(1) Pour exemple : Cass. 3^e civ. 20 octobre 1976, D. 1977, p. 62 ; 4 mars 1992, Loyers et copr. 1992, n^o 265.

La loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile s'inscrit dans les textes souhaités par les pouvoirs publics, destinés à simplifier le droit. Elle vise donc à moderniser les règles de prescription en matière civile qui, pour la plupart, dataient de 1804, date d'élaboration du Code civil et à leur donner un caractère plus lisible et plus cohérent.

Ces nouvelles règles sont entrées en vigueur depuis le 19 juin 2008, date de publication de la loi au Journal officiel.

Nous rappellerons, au préalable, quelques modifications ou règles antérieures parfois maintenues, non spécifiques à la copropriété mais qui peuvent cependant la concerner et qui nous semblent importantes.

- La prescription de l'action en responsabilité à l'encontre des constructeurs reste de dix ans à compter de la réception des travaux (art. 1792-4-1 du Code civil).
- Le délai de prescription est réduit de dix à cinq ans pour les obligations nées, à l'occasion de leur commerce, entre commerçants ou entre commerçants et non commerçants (art. L. 110-4 du code de commerce).
- L'exécution des titres exécutoires se prescrit non plus dans un délai de trente ans mais dans un délai de dix ans (art. 3-1 de la loi du 9 juillet 1991 sur les procédures civiles d'exécution).
- Les actions des professionnels pour les biens et les services qu'ils fournissent aux consommateurs se prescrivent par

deux ans (art. L. 137-2 du code de la consommation).

- Les actions réelles immobilières restent soumises à un délai de trente ans (art. 2227 du Code civil).

Il faut sans doute insister sur le nouvel article 2224 du Code civil qui est devenu l'article DE référence puisqu'il a créé le nouveau délai de droit commun en matière civile pour les actions personnelles ou mobilières.

« Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer », sans pouvoir aller au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit (art. 2232 du Code civil).

Il convient de rappeler que précédemment, ce délai de droit commun était de trente ans.

Mais qu'en est-il maintenant en matière de copropriété ?

Il faut, ici, citer le nouvel article 2223 du Code civil qui dispose, en substance, que les dispositions générales du Code civil ne font pas

obstacle à l'application des règles spéciales prévues par d'autres lois.

Par conséquent, l'article 42 alinéas 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965 continuent à s'appliquer sans changement :

- Les actions personnelles nées de l'application de la loi de 1965 entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent toujours par dix ans.

Il s'agit notamment des actions :

- en recouvrement de charges de copropriété ;
- tendant au respect du règlement de copropriété ;
- tendant à interdire des travaux irréguliers.

Rappelons, à ce titre, une subtile nuance : l'action tendant à obtenir la démolition de ce qui a été irrégulièrement installé ou construit revêt un caractère personnel. En revanche, l'action qui tend à revendiquer une partie commune qu'un copropriétaire se serait indûment appropriée est de nature réelle donc soumise à la prescription trentenaire.

- Les actions en contestation des décisions d'assemblée générale doivent toujours être introduites dans le délai de deux mois à compter de leur notification.