

TABLE DES MATIÈRES

Introduction n.1 à 3	3
Chapitre I - Les ACTIONS en JUSTICE du SYNDICAT	7
n. 4 à 118	
Section liminaire - Les rapports entre l’action du syndicat	11
et les actions des Copropriétaires n.10 à 14	
Section 1. - Identification des parties n.15 à 25	15
§ 1.- Le syndicat des copropriétaires n.6 à 22	
§ 2.- Le copropriétaire n.23 à 25	
Section 2. - Domaine de la possibilité d’agir du syndicat.....	19
n.26 à 47	
§ 1.- Généralités n.27 à 32	
§ 2.- Actions réelles n.33 à 35	
§ 3.- Actions contre les constructeurs de l’immeuble n.36 à 43	
§ 4.- Actions contre les auteurs de troubles de voisinage n. 44	
§ 5.- Actions contre les locataires et occupants n. 45 à 47	
Section 3. - La représentation du syndicat en justice	29
n. 48 à 118	
§ 1.- Désignation du représentant du syndicat n.53 à 56	
§ 2.- Pouvoir du représentant du syndicat (principe) n.57 à 62	
§ 3.- Domaine de l’autorisation d’agir du syndicat en justice au nom du Syndicat n. 63 à 84	
A.- Généralité de la règle n.64 à 71	
B.- Les règles dérogatoires n. 72 à	
1° Les actions dispensées d’autorisation n. 73 à 80	
2° Les recours n. 81 à 84	
§ 2.- Forme et contenu de l’autorisation d’agir du syndicat en justice au nom du syndicat n. 85 à 100	

§ 3.- Conséquences de l'absence ou de l'irrégularité de l'autorisation d'agir du syndic en justice au nom du syndicat n. 101

A.- Règles de fond n. 102 à 111

1° Hypothèse où la partie assignée au nom du syndicat est un copropriétaire n. 105 à 107

2° Hypothèse où la partie assignée au nom du syndicat n'est pas copropriétaire n. 108

3° Régularisation n.109 à 111

B.- Règles de compétence propres au contrôle de l'autorisation d'agir n. 112 à 118

Chapitre II.- L'ACTION INDIVIDUELLE des COPROPRIETAIRES n. 119 à 147..... 55

Section 1.- Exemples d'actions individuelles n.125 à 145 59

Section 2.- Autonomie de l'action individuelle n.146 et 147 69

Chapitre III.- Le CONTENTIEUX des CHARGES 71
n. 148 à 200

Section I.- Le recouvrement des provisions et charges 73
n.149 à 175

§ 1.- Le recouvrement des provisions n.157 à 170

§ 2.- Le recouvrement des charges n.171 à 175

Section II.- La répartition des charges n. 176 à 200 85

§ 1.- Clauses réputées non écrites n. 177 à 188

§ 2.- Répartition des charges lésionnaire n.189 à 196

§ 3.- Règles communes n. 197 à 200

Chapitre IV.- La CONTESTATION des DECISIONS d'ASSEMBLEE GENERALE n. 201 à 308..... 93

Section I.- Les CAUSES de CONTESTATION 97
(renvoi et rappel sommaire) n. 205 à 248

1° Notion de décision et forme n. 208 à 210

2° Convocation omise ou irrégulière n. 211

3° Auteur de la convocation n. 212	
4° Délai de convocation n. 213 et 214	
5° Contenu de la convocation n. 215 et 216	
6° Forme de la convocation n. 217	
7° Ordre du jour de la convocation n. 218 à 220	
8° Information préalable des copropriétaires n. 221 et 222	
9° Election du président n. 223 à 225	
10° Procurations de vote n. 226	
11° Contrôle de la feuille de présence et des procurations de vote n. 227 et 228	
12° Votes n. 229 à 231	
13° Règles de majorité n. 232 et 233	
14° Objets du syndicat et des assemblées n. 234 à 236	
15° Illégalité n. 237 et 238	
16° Atteinte aux droits fondamentaux des copropriétaires n. 239 et 240	
17° Décisions successives n. 241 à 243	
18° Abus de majorité et discriminations n. 244 à 246	
19° Procès-verbal n. 247 et 248	
Section 2.- Le REGIME de la CONTESTATION 113	
n. 249 à 308	
§ 1.- Les juridictions compétentes n. 250 à 254	
§ 2.- L'unité du régime juridique de la contestation n. 255 à 258	
§ 3.- Les parties à l'instance en contestation n. 259 à 278	
A.- Le demandeur en contestation : un copropriétaire opposant ou Défaillant n. 260 à 276	
1° La qualité de copropriétaire n. 260 à 265	
2° Opposition ou défaillance du demandeur à la décision contestée n. 266 à 276	
B.- Le défendeur à la contestation : le syndicat n. 77 et 278	
§ 4.- La forme de la contestation n. 279 à 283	
§ 5.- Le délai pour agir en contestation n. 284 à 301	
1° Domaine du délai n. 288 à 293	
2° Point de départ du délai n. 294 à 301	
§ 6.- L'effet de l'action introduite n. 302	
§ 7.- Action dilatoire ou abusive n. 303	
§ 8.- Effet de la décision judiciaire n. 304 à 308	

1° L'autorité de chose jugée n. 304 et 305

2° La rétroactivité de la décision d'annulation n. 306

3° Autres sanctions de l'illégalité de la décision n. 307

4° Pouvoir majoritaire après annulation n. 308

Chapitre V.- Le DELAI de DROIT COMMUN pour AGIR en JUSTICE (Délai de dix ans) n. 309 à 314 135

Chapitre VI.- Les FORMALITES PARTICULIERES 139
n. 315 à 319

Chapitre VII.- Les ACTIONS en REFERE et comme en matière de REFERE n. 320 à 352 141

Section I.- Les TRAVAUX ILLICITES des COPROPRIETAIRES (art. 25 b, L. 65) n. 329 à 333 145

Section II.- L'USAGE ILLICITE des LOCAUX PRIVES 149
n. 334 et 335

Section III.- Les DECISIONS ILLICITES de l'ASSEMBLEE GENERALE n. 336 à 339 151

Section IV.- Les INITIATIVES ILLICITES du SYNDICAT.... 153
n. 340 à 346

Section V.- RECOUVREMENT des CREANCES de PROVISION ou de CHARGES n. 347 à 349 155

Section VI.- DESIGNATION du REPRESENTANT du SYNDICAT n. 350 à 352..... 157

Chapitre VIII.- La DESIGNATION JUDICIAIRE des ORGANES du SYNDICAT et des REPRESENTANTS des TITULAIRES de DROITS sur les LOTS n. 353 à 434..... 159

Section I.- Le REPRESENTANT du SYNDAT 161
n. 354 à 382

§ 1.- Désignation du représentant du syndicat (requête et référé) n. 356 à 372	
§ 2.- La succession des syndics n. 373 à 382	
Section II.- Les MEMBRES du CONSEIL SYNDICAL.....	171
n. 383 à 387	
Section III.- La CONVOCATION de l'ASSEMBLEE GENERALE	
n. 388 et 389.....	173
Section IV.- L'ADMINISTRATEUR de COPROPRIETE en	
DIFFICULTE n. 390 à 422.....	175
Section V.- Le MANDATAIRE COMMUN des TITULAIRES	
de DROITS sur un LOT n. 423 à 434.....	187
§ 1.- Usufruitier et nu propriétaire n. 424 à 428	
§ 2.- Les indivisaires n. 429 à 434	
Chapitre IX.- Récapitulatif des DELAIS pour AGIR en JUSTICE	
n. 435 à 458.....	191
§ 1.- Droit commun : délai de dix ans n. 436 à 440	
§ 2.- Exceptions au délai de dix ans n. 441 et 442	
§ 3.- Délai de contestation d'assemblée générale n. 443 à 446	
§ 4.- Délai pour agir en révision de la répartition des charges	
n. 447	
§ 5.- Délai pour contester la désignation judiciaire du	
représentant du Syndicat n. 448 et 449	
§ 6.- Prescription de la créance du syndicat au titre des charges	
communes n. 450	
§ 7.- Recouvrement forcé des provisions sur le budget	
prévisionnel n. 451 et 452	
§ 8.- Remboursement de sommes excessives payées au titre	
des charges communes n. 453	
§ 9.- Demande d'autorisation judiciaire de travaux ou de	
déclaration du caractère somptuaire d'une dépense n. 454	
§ 10.- Actions du syndicat et des copropriétaires contre les	
constructeurs n. 455 à 457	
§ 11.- Responsabilité du syndic n. 458	

Principales dispositions légales et réglementaires relatives au contentieux de la copropriété immobilière

- 1) La répartition des charges
- 2) Les actions en justice collectives et individuelles
- 3) Le recouvrement des provisions sur le budget
- 4) Le délai général pour agir et les actions en contestation des décisions d'assemblée générale
- 5) Désignation judiciaire des organes du syndicat