



## Les actions en justice dans une copropriété : qui peut faire quoi et comment ?

Syndic Experts, cabinet immobilier et syndic de copropriété à Paris depuis plus de 50 ans, vient de publier le troisième numéro de son magazine éponyme. Il est cette fois consacré aux actions en justice dans une copropriété : les procédures, les juridictions compétentes, les suites d'une procédure judiciaires...

### Qui peut mener des actions en justice et comment s'y prendre ?

Les sources de litiges sont nombreuses dans une copropriété, ainsi le syndic, le syndicat des copropriétaires, un ou plusieurs copropriétaires peuvent être amenés à agir en justice. Dans tous les cas, les procédures sont rattachées au tribunal du lieu de l'immeuble. Le recours à un avocat est quasiment inévitable pour les procédures devant le tribunal de grande instance. C'est ce dernier qui a compétence à juger les litiges civils portant sur des sommes supérieures à 10 000 € et opposant des personnes privées, qu'elles soient physiques ou morales.

Lorsqu'il s'agit d'une urgence, ou une nuisance avérée ou lorsqu'un ancien syndic refuse de remettre au nouveau les fonds de la copropriété par exemple, il est possible de saisir le juge des référés du tribunal de grande instance. Pour le recouvrement de charges impayées, l'instance dépend du montant des sommes dues.

### Quels sont les litiges pouvant conduire à des actions en justice ?

Le syndicat est en charge des parties communes et du respect de l'application du règlement de copropriété. Il peut agir soit en défendant, soit en demandant, et ses actions peuvent être nombreuses. Par exemple, en cas de malfaçons contre les architectes ou les entrepreneurs ; pour obtenir réparation d'un dommage subi ; en cas d'appropriation d'une partie commune par un copropriétaire ; ou encore lorsqu'un ancien syndic a commis des fautes pendant son exercice qui ont causé des préjudices à la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent également engager des actions en justices. Pour cela, il(s) doi(ven)t justifier avoir subi un préjudice personnel. Cela peut être contre les auteurs de troubles de voisinage ; le syndicat si le règlement n'est pas respecté ou si les parties communes sont mal entretenues.

« Des actions peuvent aussi être menées en cas de vice de construction. Pour cela, il existe trois garanties : celle de parfait achèvement d'une durée d'un an, la biennale qui impose au constructeur le remplacement de l'équipement qui ne serait pas opérationnel au cours des deux ans suivants la livraison, et la décennale pour les travaux importants sur le gros œuvre qui est de dix ans après la réception des travaux », relate Sylvain ELKOUBY, directeur et fondateur de Syndic Experts.