

www.mon-immeuble.com

Pays : France

Dynamisme : 1



Page 1/3

[Visualiser l'article](#)

Litiges en copropriété : Quelles sont les juridictions compétentes ?



Crédit photo : www.SyndicExperts.com

Le dernier magazine Syndic Experts est consacré aux actions en justice dans une copropriété : les procédures, les juridictions compétentes, les suites d'une procédure judiciaires...

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.

Les juridictions compétentes pour les litiges en copropriété

[Visualiser l'article](#)

Celui qui décide d'intenter une action en justice doit le faire auprès du Tribunal de grande instance (TGI) qui a compétence pour juger les litiges civils opposant des personnes privées (physiques ou morales) et qui portent sur des sommes supérieures à 10.000 €.

« En général, le recours à un avocat est obligatoire pour les procédures devant le TGI. D'où des frais à prévoir pour les parties, et parfois beaucoup de patience, d'autant plus que des procédures peuvent s'enchaîner, et que les jugements en première instance sont susceptibles d'appel ou de pourvoi en cassation » , **explique Sylvain ELKOUBY, directeur et fondateur de Syndic Experts.**

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 change selon le montant des sommes dues: juge de proximité pour un litige inférieur à 4.000 €; tribunal d'instance pour moins de 10.000 €; tribunal de grande instance pour les montants supérieurs; tribunal de commerce lorsque le copropriétaire défaillant est un commerçant.

Quelles sont les étapes d'une procédure judiciaire ?

Il faut être conscient qu'une procédure prend du temps, demande une « mobilisation » de plusieurs copropriétaires et de l'argent. Une procédure devant le Tribunal de Grande Instance requiert obligatoirement un avocat. Un copropriétaire agissant en son nom propre doit faire l'avance des honoraires, mais il peut espérer être compensé financièrement s'il gagne le procès. Pour le syndicat des copropriétaires, les frais de son avocat sont à la charge de la copropriété.

La procédure va suivre un cours identique: saisine du tribunal, c'est-à-dire début de la procédure à l'initiative de l'une des parties, par assignation ou référé; audience, qui aboutit à un jugement (ordonnance) qui sera communiqué aux parties par la signification. L'ordonnance est exécutoire, sauf appel.

Quelles sont les suites d'une décision de justice ?

Pour un préjudice à l'égard du syndicat des copropriétaires, ou de copropriétaires agissant à titre individuel, ou le syndic, le jugement peut comporter plusieurs décisions qui ont des conséquences financières pour celui ou ceux qui a (ont) perdu à la suite de la procédure.

Celui qui « perd » le procès peut être condamné « aux dépens », c'est-à-dire qu'il aura à payer des frais de justice.

Il peut être condamné à verser des dommages et intérêts, dont le montant est fixé par le tribunal pour compenser les préjudices subis. Les dommages-intérêts constituent la compensation financière que celui qui

www.mon-immeuble.com

Pays : France

Dynamisme : 1



[Visualiser l'article](#)

est condamné doit verser à l'autre partie, pour compenser l'atteinte au patrimoine, ou le préjudice, qui peut être physique ou moral.

Il peut être amené à verser des sommes au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, afin que le plaignant soit dédommagé des frais encourus pour la procédure. Le Code civil spécifie que : « *Le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens* ».

Les décisions du tribunal sont rendues par un jugement, une ordonnance, qui en plusieurs pages le plus souvent, récapitule l'affaire et fournit les motifs de la décision. Même si la procédure a pu être longue, et le jugement éventuellement défavorable, il faut savoir apprécier la rigueur du travail des juges.

Source : www.SyndicExperts.com