

LES RÈGLES POUR PRÉVENIR LES CONTENTIEUX

Charles BOBHOT

BJA | CABINET
D'AVOCATS

*LES RÈGLES POUR PRÉVENIR LES CONTENTIEUX ET PROTÉGER LES
INTÉRÊTS DE VOS CLIENTS*

PROGRAMME :

I – En matière de Copropriété

II – En matière de gestion Locative

III) En matière de transaction

1) *LA RÉOLUTION AMIABLE EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ*

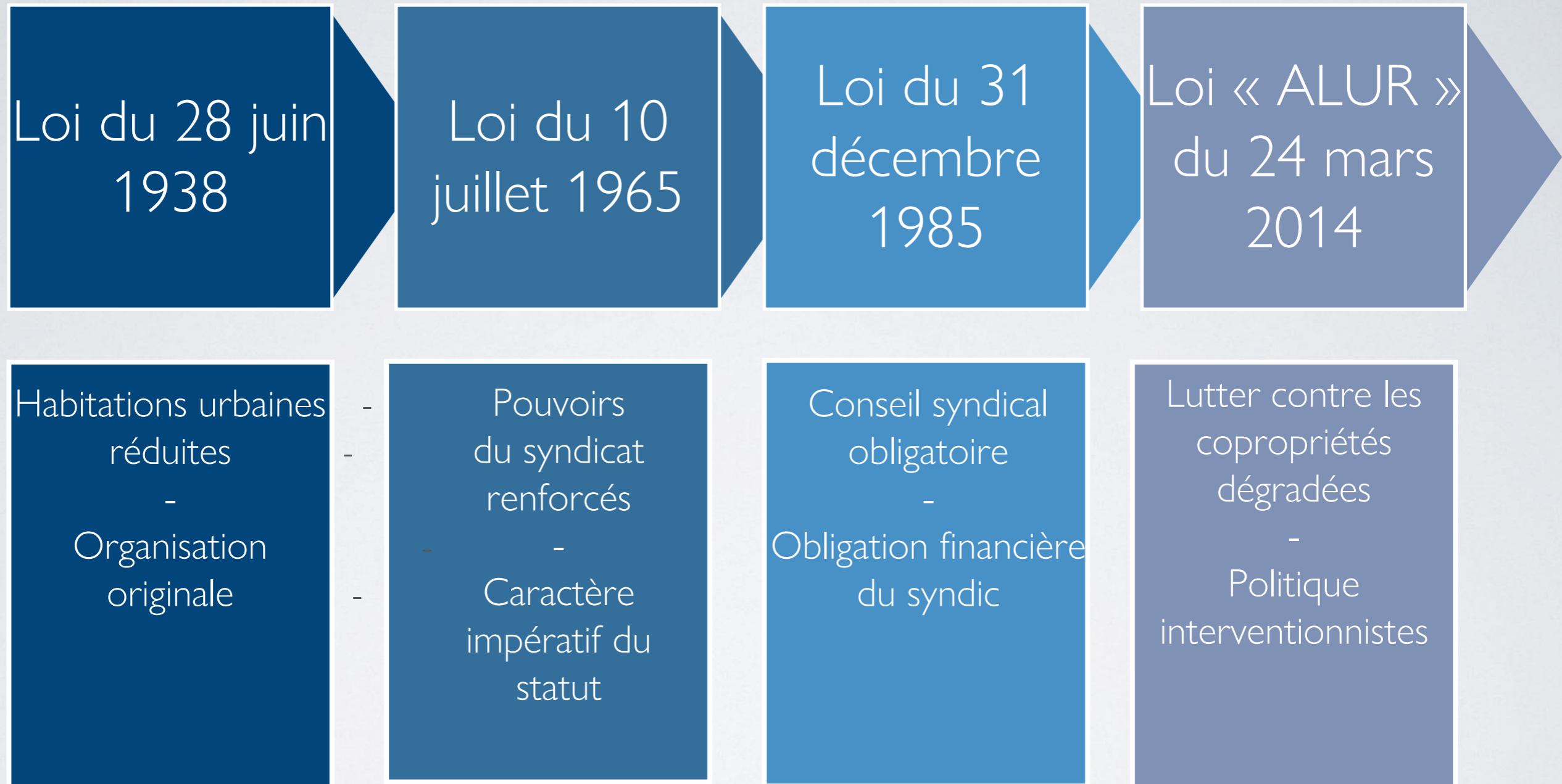
PROGRAMME

A– Maîtriser le nouveau régime applicable

B – La résolution amiable des litiges

A- Maîtriser le nouveau régime applicable

LE STATUT DE LA LOI DU 10/07/1965



Loi du 28 juin
1938

Loi du 10
juillet 1965

Loi du 31
décembre
1985

Loi « ALUR »
du 24 mars
2014

Habitations urbaines
réduites
-
Organisation
originale

Pouvoirs
du syndicat
renforcés
-
Caractère
impératif du
statut

Conseil syndical
obligatoire
-
Obligation financière
du syndic

Lutter contre les
copropriétés
dégradées
-
Politique
interventionnistes



B- La résolution amiable des litiges

1) La tentative de résolution amiable

Article 54
Depuis le 1
janvier 2021

- ➔ les diligences entreprises en vue d'une résolution amiable du litige ou la justification de la dispense d'une telle tentative.
- ➔ Action individuelle des copropriétaires
- ➔ Action commune

1) Maîtriser les règles concernant les actions justice

Article 15 de la
loi du 10 juillet
1965

➔ Action collective du syndicat des copropriétaires

➔ Action individuelle des copropriétaires

➔ Action commune


➤ L'action collective du syndicat des copropriétaires

➔ Qualité du syndicat pour agir en justice

- Actions relatives à la sauvegarde des droits afférents de l'immeuble
- Actions relatives à la violation du règlement de copropriété

→ Le trouble doit présenter un caractère collectif

➤ L'action individuelle reconnue à chaque copropriétaire

 **Droit d'agir en justice à condition de justifier d'un préjudice personnel**

- Actions individuelles relatives aux atteintes aux parties communes
- Actions individuelles relatives à la propriété et à la jouissance des lots

L'absence de qualité à agir du conseil syndical

Décret 23 mai
2019 –
Article 21 de la
loi du 10 juillet
1965

- ➔ Le Syndic est tenu de fournir certains documents au Conseil Syndical. Ces documents doivent être relatifs à la gestion de l'immeuble.
- ➔ La non-communication de ces pièces dans un délai d'un mois entraîne des pénalités de retard de 15€uros par jour de retard et dont le maximum sera le montant des honoraires du Syndic.
- ➔ Quid de la qualité à agir ?

Incertitude de la jurisprudence

❖ L'action individuelle visant à lutter contre la violation du règlement de copropriété

- **Jurisprudence antérieure** → Nécessité de démontrer l'existence d'un préjudice personnel
- **Jurisprudence récente** → Intérêt à agir du copropriétaire trouve sa source dans le respect dudit règlement (C.Cass 22 mars 2000)



Pas besoin de rapporter la preuve de l'existence d'un préjudice personnel

❖ L'action individuelle visant à lutter contre l'atteinte aux parties communes

- **Jurisprudence antérieure** → Admet l'action individuelle du copropriétaire en ce qu'il est détenteur d'une quote-part d'une partie commune (Civ. 3, 11 mai 1982)
- **Arrêt de principe du 30 juin 1992** → Nécessité de justifier d'un intérêt légitime à agir
- **Infléchissement** → Action individuelle ouverte sans avoir à justifier d'un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat (Civ. 3, 28 octobre 2003)

2) L'autorisation préalable du syndic

Article 55 du
décret du 17
mars 1967

- ➔ Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale
- ➔ Autorisation qui n'est pas nécessaire notamment pour les actions en recouvrement de créances
- ➔ Le syndic doit rendre compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites

➤ Principe de l'autorisation

❖ Conditions de validité de l'autorisation

- Autorisation émanant de l'assemblée générale (Majorité article 24)
- Autorisation donnée au syndic
- Une autorisation précise

❖ Sanction du défaut d'autorisation

- Une irrégularité de fond
- Possibilité de régularisation
- Nouveauté décret 27/06/2019 : Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

➤ Les actions dispensées d'autorisation

❖ Les actions en recouvrement de créance

❖ La mise en œuvre des voies d'exécution forcées, les mesures conservatoires et le référé

❖ La saisine du Président du TGI

3) Contestation des décisions d'Assemblée Générale

Article 42 de la
loi du 10 juillet
1965

- ➔ Action en contestation des décisions d'AG par les copropriétaires dans un délai de 2 mois à compter de la notification du PV d'AG
- ➔ Notification réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale (loi ELAN du 23/11/2018)
- ➔ Effet suspensif de la contestation
- ➔ Quid du vote par visio-conférence prévu par le décret du 27 juin 2019 et l'article 17-1 A de la loi du 10/07/1965 ?

Le vote par formulaire

Article 211
de la loi
ELAN

- ➔ Les copropriétaires pourront également voter par formulaire avant la tenue de l'Assemblée générale.
- ➔ Les difficultés d'applications et risques de contentieux

➤ **Objet de la contestation**

➔ **Seule une décision d'Assemblée Générale peut donner lieu à une contestation**

❖ Motifs de la contestation :

- Inobservation des formalités prescrites pour la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale
- Nécessité d'un vote distinct pour chaque résolution
- Respect des règles de majorité
- Nouveauté : affichage de la prochaine AG (sans que cela soit un motif de nullité) (décret du 27 juin 2019 + consultation des pièces par le locataire + dématérialisation notification, appel de fonds + annexe à la convocation

➤ Qualité pour agir

❖ Être copropriétaire

- Exclu l'action d'un tiers

❖ Avoir la qualité d'opposant ou de défaillant

- Défaillant → copropriétaire absent et non représenté lors de la réunion
- Opposant → Pas uniquement celui qui vote contre mais plus généralement celui qui s'est opposé

Assemblée Plénière 14 novembre 2007 → Seul le copropriétaire non convoqué ou irrégulièrement convoqué peut se prévaloir de l'absence ou de l'irrégularité de la convocation à l'assemblée générale (AP, 14 novembre 2007)

➤ Condition d'exercice de l'action en contestation

❖ Contestation dans un délai de deux mois à compter de la notification du PV d'AG

❖ Nécessité d'introduire une action en justice

- Devant le Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble
- Diligentée contre le syndicat, représenté par le syndic, ès qualité

Arrêt du 27 septembre 2000 → Prescriptibilité de 10 ans pour les actions en contestation d'AG fondées sur une convocation irrégulière ou inexistante

Revirement → L'action en contestation d'AG, même fondée sur une convocation irrégulière ou inexistante, doit être engagée dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions (**Civ. 3, 12 octobre 2005**)

4) La compétence du tribunal

❖ Compétence d'attribution

- TGI – Tribunal Judiciaire → Litiges sur règlement de copropriété, validité des AG, détermination des parties communes et privatives
- Président du TGI/ Tribunal Judiciaire → Désignation du Conseil Syndical, Syndic, mandataire commun et en matière de juge des référés
- TI – Juge du Contentieux de la protection du tribunal judiciaire → Actions personnelles et mobilière en dessous de 10.000 euros

❖ Compétence territoriale

- 61-1 du décret de 1967 : juridiction du lieu de situation de l'immeuble

Prescription de 10 ans

The diagram consists of three horizontal arrows pointing to the right, each representing a different period of prescription. The top arrow is dark blue and labeled 'Prescription de 10 ans'. The middle arrow is a lighter blue and labeled 'Prescription de 5 ans'. The bottom arrow is a very light blue and labeled 'Fin de la prescription décennale'. Each arrow is associated with a white box containing a date and event. The '10 ans' arrow starts at 'Janvier 2015 : Naissance de la dette'. The '5 ans' arrow starts at '25 novembre 2018 : Entrée en vigueur de la loi ELAN'. The 'Fin de la prescription décennale' arrow ends at '24 novembre 2023 : Prescription acquise'.

Janvier 2015 : Naissance de la dette

Prescription de 5 ans

25 novembre 2018 : Entrée en vigueur de la loi ELAN

Fin de la prescription décennale

24 novembre 2023 : Prescription acquise

Super-Procédure de recouvrement de charges

19-2 de la loi
du
10/07/1965

➔ La nouvelle procédure de recouvrement de charges permet, sous les mêmes conditions, de recouvrer les charges dues au titre de l'exercice en cours ainsi que l'arriéré de charges dues au titre des exercices précédents.

➔ La nouvelle procédure permet donc de recouvrer :

↓

Les provisions de charges courantes votées en AG au titre du budget provisionnel.

↓

Les cotisations dues au titre du fonds travaux et les provisions pour travaux votés en AG non prévus au budget provisionnel.

↓

L'arriéré des charges dues au titre des exercices précédents.

II) *LA RÉOLUTION AMIABLE EN MATIÈRE DE GESTION LOCATIVE*

PROGRAMME

A– Les règles procédurales et solutions permettant d'éviter un contentieux

B – La prévention des litiges à l'encontre **du locataire**

C – La prévention des litiges à l'encontre **gestionnaire**

cadre juridique

- **Loi du 6 juillet 1989** : locaux à usage d'habitation et constituant la résidence principale du locataire (article 2 de la loi du 6 juillet 1989)
- **Loi « ALUR » du 24 mars 2014** : logement meublé constituant la résidence principale du locataire (article 25-3 et suivants de la loi du 6 juillet 1989)
- **Les règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux** : résidence secondaire, logement de fonction (article 1714 et suivants du code civil)
- **Loi « ELAN » du 23 novembre 2018 et plafonnement des loyers**

**A- LES REGLES PROCEDURALES ET
SOLUTIONS PERMETTANT D'EVITER OU DE
PREPARER UN CONTENTIEUX**

1) Les règles procédurales

- La compétence exclusive du tribunal d'instance transféré au JCP au sein du tribunal judiciaire

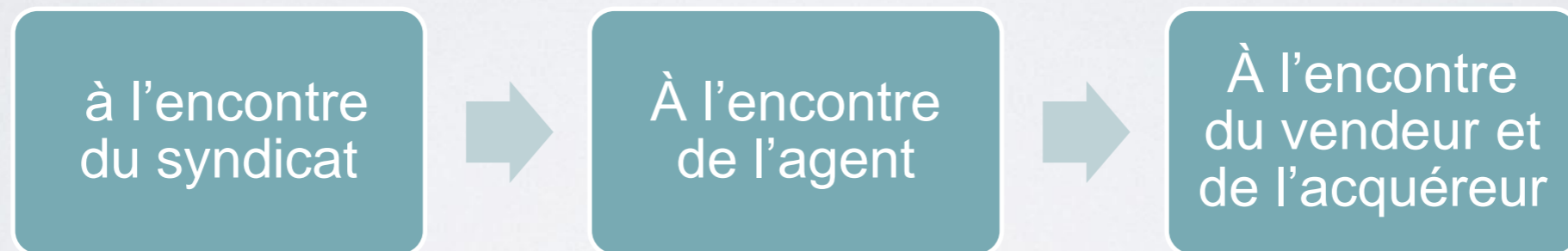
Décret du 30 août 2019



Attention aux risques d'incompétence

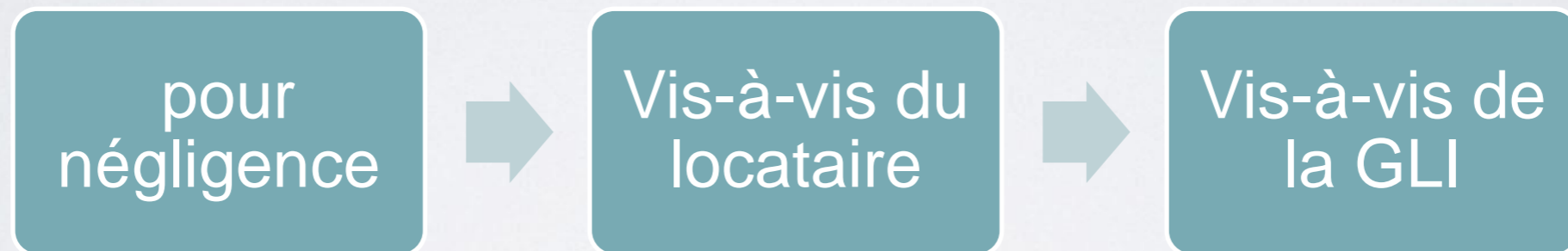
1) Les règles procédurales

➤ droit à agir du locataire et du gestionnaire



1) Les règles procédurales

- préparer un dossier en recouvrement de loyers pour protéger sa responsabilité



B- La prévention des litiges à l'encontre du locataire

LE DÉFAUT DE PAIEMENT DES LOYERS

OBLIGATION ESSENTIELLE DU CONTRAT

Article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989

Acquisition de la clause résolutoire

- Clause contractuellement prévue par le bail ;
 - Compétence du juge des référés
 - Délai de deux mois à compter de la délivrance du commandement de payer
 - Notification préfecture de l'assignation
 - Saisine CCAPEX
 - Ou saisine de la CAF (Article 24 titre III de la loi du 6 juillet 1989)
- NB: effectuer la saisine CCAPEX ou CAF simultanément au commandement de payer permet de gagner 2 mois de procédure.

ou

Résiliation judiciaire du bail

- Article 1184 du code civil : le bail est un contrat synallagmatique
- Article 1718 code civil : obligation du preneur
- Article 1217 code civil : exception d'inexécution
- Cass. 3ème civ., 24 juin 1998, n° 96-16.769 : le défaut de paiement répété est une cause de résiliation du bail
- Compétence du Juge du fond

Expulsion
du
locataire
(+ incitatif
au
paiement)

Les délais de paiement :

Article 24-V de la loi du 6 juillet 1989 : délais maximum de 36 mois (réforme loi « ALUR »)

pour quitter les lieux :

Article L.613-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation : entre 3 mois et 1 an

DÉFAUT DE SOUSCRIPTION A UNE ASSURANCE

OBLIGATION ESSENTIELLE DU CONTRAT

Article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989

Acquisition de la clause résolutoire

- Clause contractuellement prévue par le bail ;
- Compétence du juge des référés
- Délai d'un mois à compter de la délivrance du commandement de payer

Résiliation judiciaire du bail

- Article 1184 du code civil : le bail est un contrat synallagmatique
- Article 1718 code civil : obligation du locataire
- Article 1217 code civil : exception d'inexécution

ou



Expulsion
du
locataire

(+incitatif)

Responsabilité du bailleur en cas de sinistre

- Cass, 2^{ème} civ., 13 oct. 2005 : L'agent immobilier qui a établi le bail doit vérifier que le locataire a souscrit une assurance, et répond du préjudice causé par sa négligence
- Assurance pour le compte du locataire

Délais pour quitter les lieux :

CA Paris, 17 sept. 2003 : absence de délais

LE TROUBLE DE VOISINAGE / SOUS-LOCATION

Le trouble de voisinage

Le trouble « anormal » de voisinage :

Article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 + article 1728 du code civil: user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat

Une origine jurisprudentielle:

- nuisance sonores / tapage nocturne répété (CA Paris, 17 nov. 2005)
- menaces, injures, violences physique ou verbales (CA Paris, 28 juin 2005)

La résiliation judiciaire du bail :

- Compétence du juge du fond

La cession / sous-location

- Article 8 de la loi du 6 juillet 1989 : autorisation express du bailleur
- Modification apportée par la loi ALUR : le locataire transmet au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur,
- Aucun lien de droit entre le sous-locataire et le bailleur,
- Dispositions de la loi de 1989 inapplicables aux sous-locations,
- Résiliation judiciaire du bail : juge du fond
- Location Type AIRBNB : TI Paris 6 avril 2016 (indemnisation du préjudice moral) CA PARIS 5 - juin 2018- puis C.CASS 3^{ème} civ 12/09/2019 n°18-20.727 : réparation à hauteur des « fruits civils » ex 46K

LA PROCEDURE DE SURENDETTEMENT DEPUIS LA LOI ELAN

La commission intervient avant la décision du JCP du TJ

Le dossier de surendettement est recevable : le juge accorde des délais de paiement en attendant que la commission se prononce sur la mesure à prendre.

La commission a accordé au locataire un plan conventionnel, un rééchelonnement, une suspension ou un effacement partiel : le juge est tenu par l'échéancier convenu par la commission et le reprend au sein de sa décision.

Si un délai de suspension de l'exigibilité de la créance locative est imposé par la commission de surendettement, le juge doit accorder le même délai, prolongé de trois mois.

Un redressement avec ou sans liquidation est accordé au locataire : le juge suspend la clause résolutoire pendant 2 ans (de sorte que la résiliation du bail ne peut pas avoir lieu) et si pendant ce délai, le locataire s'acquitte bien de ses loyers et charges courants, la clause est réputée ne jamais avoir joué.

La commission intervient après la décision du JCP du TJ

Le dossier de surendettement est recevable : en principe la décision de recevabilité interdit au débiteur de régler une dette antérieure. Cette interdiction ne s'applique pas aux dettes locatives lorsque le juge a accordé des délais de paiement : le but étant d'éviter la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

La commission a imposé de nouveaux délais et modalités de paiement : ces délais et modalités se substituent à ceux prononcés par le juge d'instance.

Un redressement avec ou sans liquidation judiciaire est accordé :

La clause résolutoire est suspendue pendant 2 ans à condition que le locataire s'acquitte du paiement du loyer et des charges courants.

Au terme de ce délai, la clause résolutoire est réputée ne jamais avoir joué si le locataire a bien respecté son obligation. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet et le propriétaire peut poursuivre la procédure d'expulsion.

La déchéance de la procédure de surendettement a été prononcée : elle emporte le rétablissement des délais et modalités de paiement accordés antérieurement par le juge .

**MESURES A PRENDRE POUR GARANTIR LES
CHANCES DE SUCCÈS EN CAS DE PROCÉDURE JUDICIAIRE**

- Article 56 du CPC : résolution amiable du litige
- Vérification du dossier par la souscription d'une garantie loyers impayés
- les pièces indispensables
- Une procédure stricte à respecter

LES PIÈCES INDISPENSABLES

	Arriérés de Loyers	Assurance	Trouble de voisinage	Sous-location
Pièces	<ul style="list-style-type: none"> - Bail - Commandement de payer - Saisie CCAPEX - Notification préfecture - Mise en demeure - Décompte détaillé 	<ul style="list-style-type: none"> - Bail - Relances et mise en demeure - Sommation 	<ul style="list-style-type: none"> - Bail - Relances - Témoignage - PV de constat d'huissier - Procès verbal de police 	<ul style="list-style-type: none"> - Bail - PV de constat d'huissier

B- La prévention des litiges à l'encontre du gestionnaire

1) Les cas de responsabilité civile

➤ 1992 du code civil : dol, fautes ou négligences dans sa gestion

➤ cas de mise en œuvre:

- ✓ Recherche du locataire
- ✓ Obligation de conseil
- ✓ Vérification nécessaire
- ✓ Exiger des garanties financières
- ✓ Réagir en cas d'impayés
- ✓ Rédacteur d'acte

2) Les cas de responsabilité pénale

➤ Infractions de droit commun

➤ Infractions spécifiques pour l'agent immobilier

➤ cas de mise en œuvre:

- ✓ Exercice illégale de l'exercice sans carte professionnel
- ✓ Abus de biens sociaux
- ✓ Infraction à la législation du travail (travail dissimulé)
- ✓ escroquerie

III) *LA RÉOLUTION AMIABLE EN MATIÈRE DE TRANSACTION IMMOBILIERE*

PROGRAMME

A– La prévention des litiges à l'encontre de **l'agent immobilier** et les solutions permettant d'éviter un contentieux

B – La prévention des litiges a l'encontre du **maitre d'ouvrage / vendeur VEFA**

A- La prévention des litiges à l'encontre de l'agent immobilier et les solutions permettant d'éviter un contentieux

1) Les règles procédurales attachées aux actions à l'encontre de l'agent immobilier

➤ La responsabilité de l'agent immobilier



- ***Le régime de responsabilité de l'agent immobilier***

Responsabilité pour faute prouvée

Sur le fondement contractuel (1231-1 du Code civil)

Sur le fondement délictuel (1240 du Code civil)

Conditions :

Faute

Lien de
causalité

Préjudice

Moyens
d'exonération
: force
majeure

Moyens
d'atténuation
: faute de la
victime ou
d'un tiers

Obligation de moyens

- Dans le cadre du mandat : l'agent immobilier doit tout mettre en œuvre pour répondre à la mission formulée par son client

Obligation de résultats

- Dans le cadre de la rédaction d'un acte
- Dans le cadre de son obligation d'information et de conseil

- ***La compétence du tribunal***

Tribunal territorialement compétent

- Celui du domicile de l'agent immobilier (défendeur),
- soit de ses héritiers s'il est décédé,
- soit du lieu où le fait dommageable a été accompli,
- soit enfin s'il s'agit d'un appel en garantie celui du lieu devant lequel la demande originale est pendante.

Tribunal matériellement compétent

- en fonction de la qualité du demandeur
- et du montant du litige

➤ La responsabilité de l'agent immobilier et du vendeur

- Vices cachés et vices apparents (article 1648 du Code civil)

VICES CACHES

2 ans à compter de la découverte du vice (délai d'action) et dans les 5 ans de la vente (délai butoir)

Devoir de conseil sur le visible et le su
mais
pas sur l'invisible et le non-su

L'agent immobilier n'est pas un professionnel du bâtiment

VICES APPARENTS

Vérification de vice apparents et information aux parties

Délai spécial en matière de vente d'immeuble à construire

13 mois à compter de la prise de possession (article 1648 du code civil)

- Défaut de métrage

***Action en diminution ou augmentation
du prix
(article 1617 et 1618 du Code civil)***

*Prescription : 1 an à compter du jour de la
conclusion du contrat*

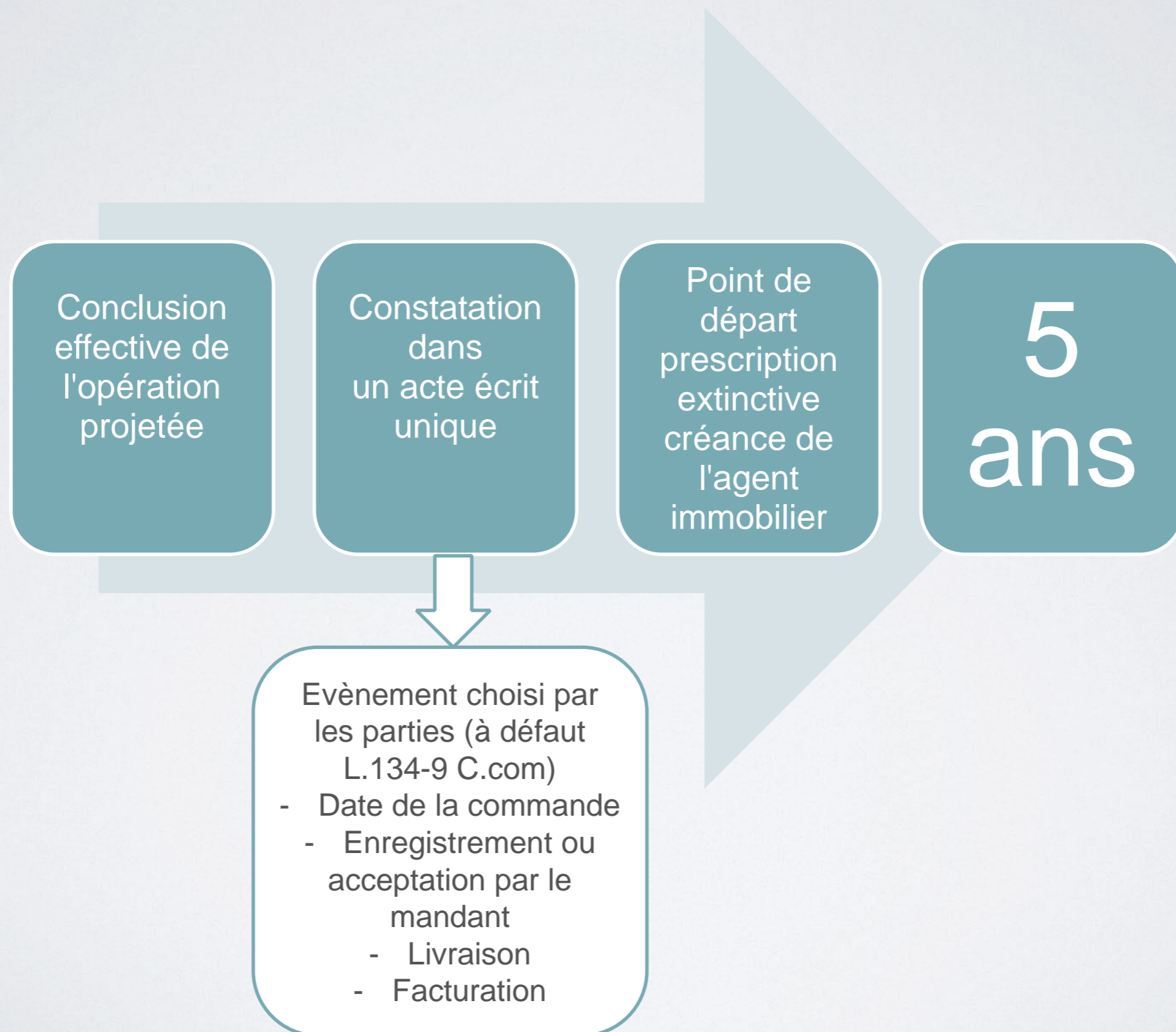
*Pour la vente en l'état futur d'achèvement
point de départ : transfert de propriété
constaté à la livraison*

Article 46 de la loi du 10 juillet 1965
reprend les principes des articles
1617 et 1618

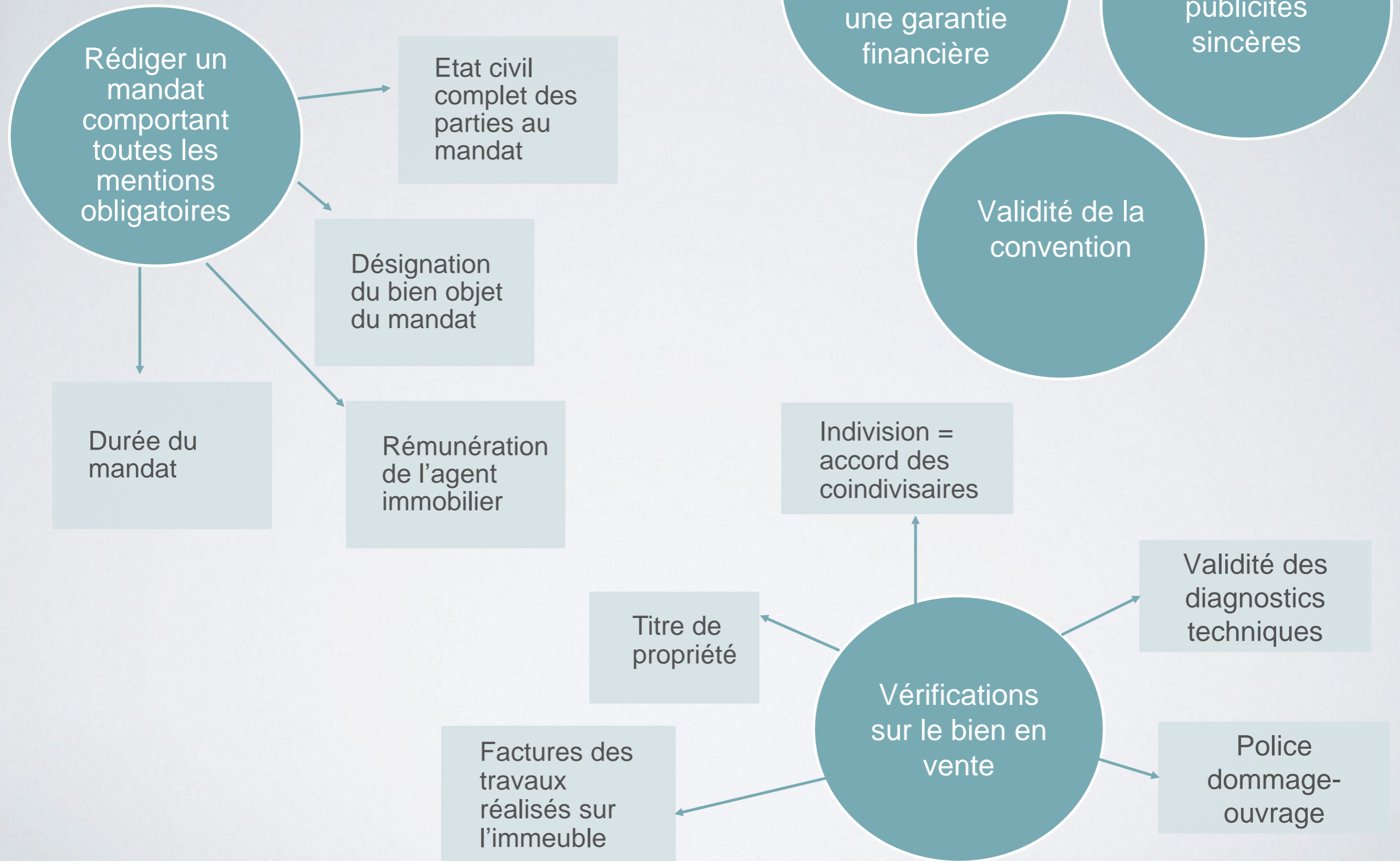
Action en nullité lorsque la promesse ne comporte aucune mention de superficie de la partie privative (délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique)

Diminution du prix en cas de superficie inférieure de plus de 1/20 à celle exprimée dans l'acte authentique (délai d'un an à compter de la signature de l'acte)

2) La prescription extinctive de l'action en paiement au profit de l'agent immobilier



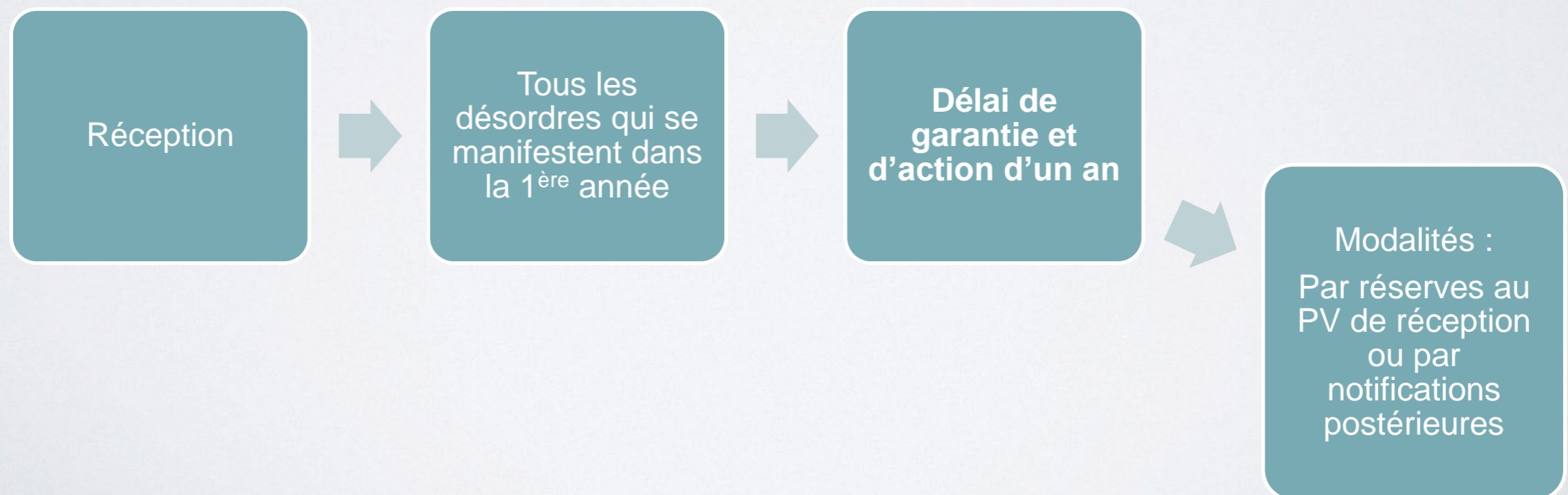
3) Les bonnes pratiques



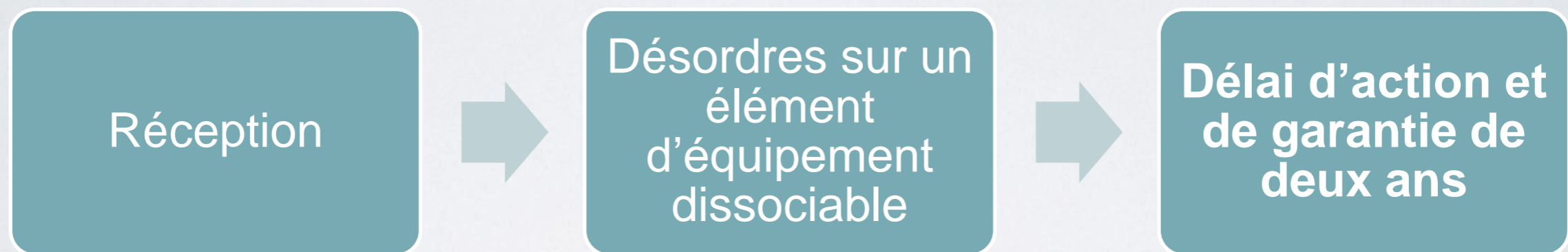
B- La prévention des litiges a l'encontre du maitre d'ouvrage / vendeur VEFA

1) La garantie légale des constructeurs des articles 1792 du Code civil et suivants

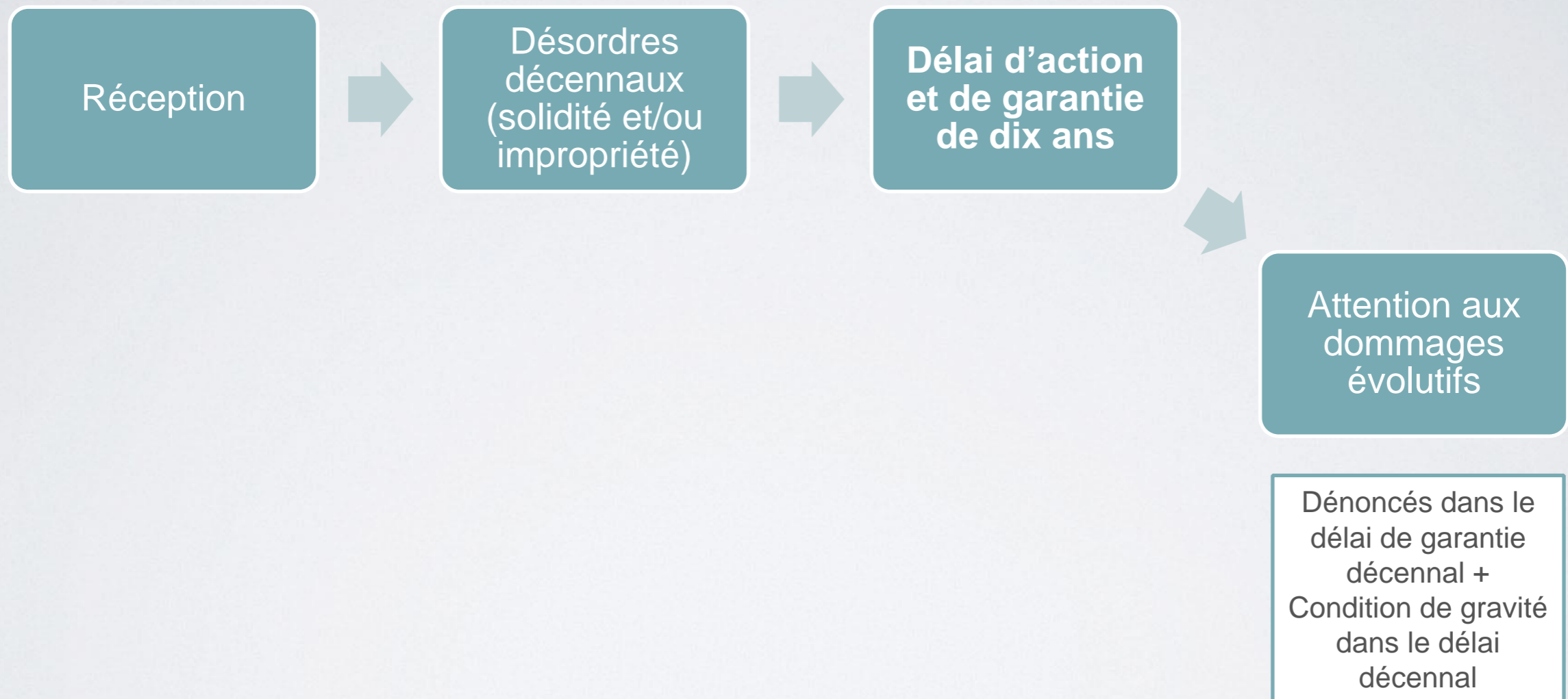
- La garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code civil



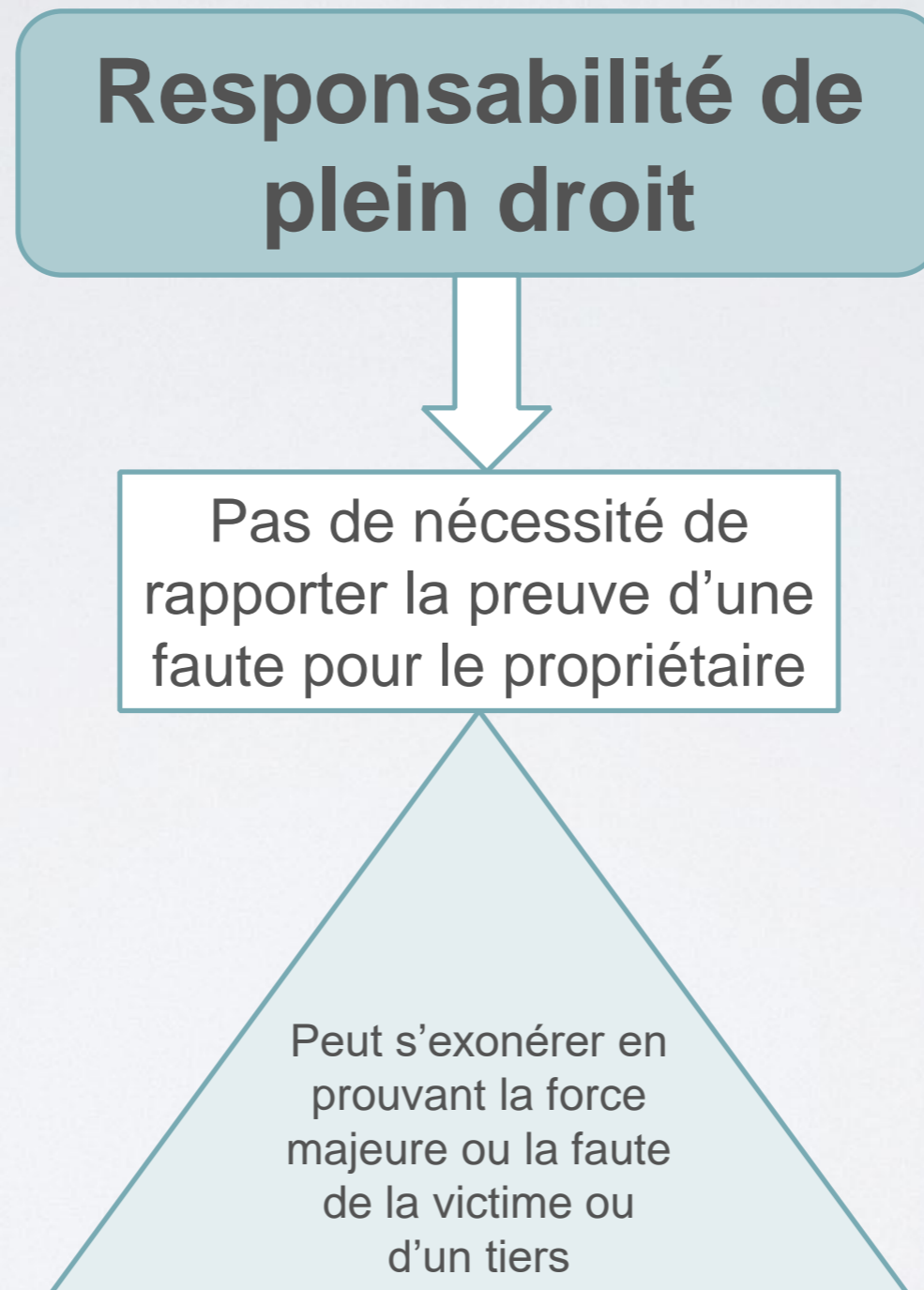
- La garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil



- La garantie décennale de l'article 1792 du Code civil



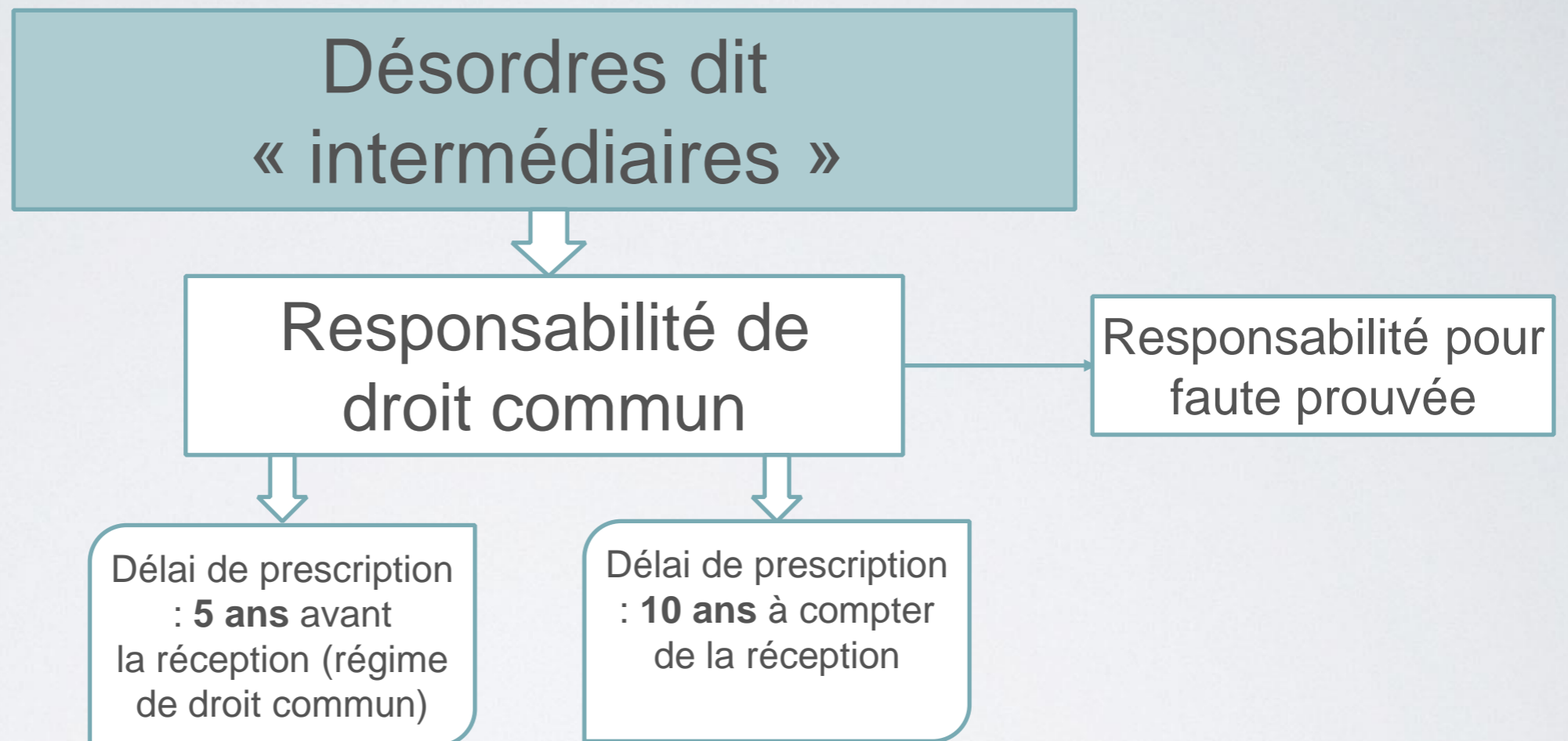
- La charge de la preuve des garanties des articles 1792 et suivants



- Les règles de suspension et d'interruption des délais de prescription



2) La prescription en matière de responsabilité de droit commun



3) Action en recouvrement du solde du coût des travaux en VEFA



Merci pour votre participation
Pour toutes questions sur la
formation :

charles.bohbot@bjavocat.com

01.84.25.34.30

www.bjavocat.com