

Jurisprudence

Les copropriétaires du **Quartier de l'Horloge** découvrent leurs droits, tout comme leur **qualité de justiciables**, en tant que membres, à part entière, de l'association syndicale libre du Quartier l'Horloge (ASLQH). Ainsi c'est le **rôle des syndic de copropriété de faire respecter**, en leurs noms, **l'application des règles propre à l'ASLQH**, les **copropriétaires individuels** ne peuvent de leur côté que demander **l'administration judiciaire** de l'association **en cas de carence**.

La jurisprudence nous rappelle d'ailleurs quelques décisions qu'il est utile de connaître :

- **l'ASLQH a perdu sa capacité juridique** en juillet 2011,
- les **syndics de chaque copropriété** se doivent de **justifier** les éléments comptables et la **répartition des charges** (2013). **Un copropriétaire peut toujours contester ses charges**,
- les **charges sont définies** par les **seuls statuts et modifications d'assemblées générales** (1991)
- une **modification statutaire**, conduisant à une **augmentation des charges de certains membres**, ne peut être réalisée qu'avec **l'unanimité** de ceux-ci (2011),
- **dispense de toute participation aux charges** relatives à un **équipement** dont l'utilité est sans intérêt. (2011) Une jurisprudence ad hoc pour le Quartier de l'Horloge (mk2 vs SOCOPAR).

La gestion de Loiselet & Daigremont, directeur et gestionnaire, "*juge et partie*", détenant la majorité absolue à l'assemblée générale, en tant que syndic du syndicat de copropriétaire majoritaire, est de plus en plus difficilement acceptée. Les habitants, tout comme la **Ville de Paris** (Ecole maternelle de Brantôme, crèche) et les hauts fonctionnaires de **l'administration du Centre Georges Pompidou**, en tant que locataire, se penchent sur la question. Car en dépit de la simplicité qu'offre le mode d'administration d'une ASL, cet important cabinet de gestion administrative de copropriété, au département juridique redoutable, évolue avec une **complexité inouïe**.

Pourquoi ? Probablement parce que les membres de l'association ne connaissent pas leurs droits, et n'exercent **ni gestion, ni contrôle**. Ils sont même persuadés d'en être dépossédés depuis la *délégation des pouvoirs* faite au "*directeur*" lors de l'AG 1998. Un directeur qui, depuis lors, se nomme lui-même, et qui officie sans contrat ni obligations. C'est pourtant au conseil de gestion de passer les contrats de l'association, mais ce dernier, sous l'autorité du même directeur (sic), ne le fait pas.

En dépit du bon sens, les règles de l'association sont bafouées (voir *Hold up, AG 2012, Conseil de gestion*). Pourtant l'article 41, qui définit le caractère des règles posées par le **cahier des règles d'usage et d'habitation**, expose que «*tout propriétaire d'un volume peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant » par **l'intermédiaire de son syndic de copropriété**. Le Tribunal de Grande Instance (TGI) «*est compétent pour connaître de toute action en **exécution forcée** ou en **dommages-intérêts**.* »*

Les syndic de copropriété, comme le **Cabinet Geralpha**, sollicité maintes fois ou KMS Gestion et Immo Balzac, restent pourtant silencieux. Ils participent même activement à cette **gestion déloyale** en tant que membres désignés du conseil de gestion. Malgré cela, nombreux sont les membres qui se rangent encore, en toute confiance, aux côtés de leurs **administrateurs négligents**.

Sous la conduite de Loiselet & Daigremont, **les statuts initiaux équitables, ont été dénaturés** par les décisions, juridiquement discutables, des assemblées générales: irrespects des droits de vote, de la majorité et de la qualité des votants. Le directeur se garde de diffuser les comptes-rendus et, quand même, les syndic de copropriété ne les transmettent pas aux copropriétaires! Finalement personne ne semble savoir si les modifications statutaires ont bien été publiées à la conservation des hypothèques.

La confusion est totale.

Mais à qui donc profite-t-elle depuis tant d'année?

Pour le savoir et surtout faire valoir leurs droits les propriétaires ont un recours: saisir le Tribunal de Grande Instance (TGI). En effet l'article 25 des statuts de l'ASLQH est très clair sur les carences de l'association syndicale. « **En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ces objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'association. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.** »



UNE JURISPRUDENCE POUR LE QUARTIER DE L'HORLOGE!

mk2 a gagné contre l'ASLQH et la SOCOPAR, gérées toutes deux par Loiselet & Daigremont (sic).

mk2, copropriétaire membre de l'ASLQH, et du syndicat des copropriétaires SOCOPAR, est **dispensé des charges pour des équipements dont l'utilité lui est sans intérêt.**

Cette nouvelle jurisprudence confirme le concept de l'utilité ! (Statuts, art 36.1)

EXTRAITS

Règles d'intérêt privé régissant le Quartier de l'Horloge : le cahier des règles d'usage et d'habitation (CRUH). Fait à Paris, le 16 mai 1977 par le promoteur immobilier COGEDIM.

Annexe 1. Statuts, article 25 : Carences de l'association syndicale

« *En cas de carence de l'association syndicale pour l'un quelconque de ces objets, un syndic judiciaire peut être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'association. Il dispose des pouvoirs du syndicat, sans limitation.* »

Article 41: Caractère des règles posées par le présent cahier (CRUH)

« Tout propriétaire d'un volume peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant, étant précisé que lorsqu'un volume est placé sous le régime de la copropriété définie par la loi 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont obligatoirement représentés par le syndicat de copropriété, lui-même obligatoirement représenté par son syndic.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de Paris est compétent pour connaître de toute action en **exécution forcée** ou en **dommages-intérêts**»

Article 44: Les objets de l'association syndicale

« L'association a pour objet

- a) **de veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci.**
- b) de **s'approprier** les biens et les éléments d'équipement à usage commun visés sous le chapitre huitième.
- c) de **gérer** et d'**entretenir** ceux-ci.
- d) de **fixer le montant de la contribution de ses membres aux frais de gestion et d'entretien de ces biens et éléments d'équipements et de la recouvrer.**
- e) de **gérer et d'entretenir les biens et les éléments d'équipement qui, sans être la propriété de l'association syndicale, sont communs à deux ou plusieurs propriétaires, aux charges et conditions qu'elle déterminera d'accord avec les dits propriétaires.** »

Article 45: Statuts de l'association

« **La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée** de l'association syndicale font l'objet de **statuts qui sont établis et publiés**, conformément à la loi précitée du 21 juin 1865, au **Bureau des Hypothèques** [NDRL. Actuel service de la publicité foncière, ancienne conservation des hypothèques] **compétent comme annexe du présent cahier des charges, aux diligences de la SEDAM (Société d'Etudes et d'Aménagement des Ilots Saint-Martin).** [NDRL. Puis de la COGEDIM qui gère l'opération, puis du conseil de gestion et du directeur de l'ASLQH]»

JURISPRUDENCE

Un copropriétaire peut toujours contester ses charges.

Que l'assemblée générale des copropriétaires ait "donné quitus" ou non au syndic pour sa gestion. C'est au **syndic** qui réclame **de fournir les documents comptables** et ceux qui justifient sa répartition des charges. Le quitus qu'il demande chaque année ne porte que sur sa bonne gestion et ne lui permet pas d'en déduire que sa gestion comptable et sa répartition des charges sont approuvées.

(Cour de cassation. Chambre civile 3. Arrêt du 15 octobre 2013, N° 1187)

La grande majorité des ASL/AFUL n'ont pas mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de l'Ordonnance du 1er juillet 2004. A l'issue d'une période d'incertitude, la Cour de cassation a sanctionné ce manquement par la **PERTE DE LA CAPACITE JURIDIQUE DE L'ASL**.

(Cour de cassation. Arrêt du 5 juillet 2011)

L'absence d'inscription d'une question à l'ordre du jour malgré la demande d'un coloti (NDLR copropriétaire) n'est pas une cause de nullité de l'assemblée générale d'une association syndicale libre.

En revanche, la **modification** des dispositions statutaires **relatives aux charges**, qui aboutit à une augmentation des engagements de certains propriétaires, doit **être approuvée par l'unanimité** de ceux-ci.

(Modification des dispositions statutaires relatives à la répartition des charges ASL. 1^{er} novembre 2011)

L'**acte constitutif** d'une association syndicale libre, éventuellement modifié par l'assemblée générale, **détermine seul** les voies et moyens pour subvenir aux dépenses de l'association. Le juge ne peut imposer un nouveau mode de répartition des charges.

(Cour de cassation. Chambre civile 3. Arrêt du 3 juillet 1991)

Dispense de toute participation aux charges relatives à un **équipement** dont **l'utilité est sans intérêt**.

Quartier de l'Horloge: mk2 (copropriétaire) gagne contre le syndicat des SOCOPARS et l'ASLQH.

(Cour de cassation. Chambre civile 3. Audience publique du mardi 15 mars 2011. N° de pourvoi: 10-13899)

http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Textes_officiels/Jurisprudence/2011/Civ_3_15_3_11_13899.pdf

BONUS - 9 juillet 2016

Un administrateur judiciaire coûte-t-il cher?

NON!

Car, l'arrêté du 8 octobre 2015 fixe la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désigné en matière de copropriétés en difficulté!

Une bonne nouvelle : la loi lie directement la rémunération avec les prestations effectuées.

Ainsi une ASL qui était gérée par Loiselet & Daigremont (ASL Rodin-Plateau-Egalité 1), et dont le budget en 2015 est de 3.000.000 millions d'euros, a été placée sous administration judiciaire par le TGI de Nanterre. L'administrateur sera rémunéré 16.345 euros pour 8 mois.

Un administrateur judiciaire a-t-il une mission précise?

OUI!

Le Tribunal de Grande Instance peut, par exemple définir les tâches suivantes:

- faire remettre à l'administrateur les archives et l'ensemble des documents dans un délai donné,
- d'administrer l'association,
- revoir la répartition des dépenses conformément aux statuts,
- et convoquer une nouvelle AG dans un délai donné (6 mois) afin de soumettre à ses membres une nouvelle répartition des charges conforme aux règlements.
- fixer la durée de la mission, renouvelable sur simple requête.

(sources: Tribunal de Grande Instance de Nanterre, 8ème chambre, jugement du 20 septembre 2012. ASL Rodin Plateau Egalité I, gérée par le cabinet Loiselet Père et fils et F. Daigremont) - Disponible sur demande par email.