2. COPROPRIÉTÉ. Un visiteur s'est blessé l'année dernière dans les escaliers de notre immeuble à cause d'une marche cassée et a attaqué la copropriété en dommages et intérêts. En consultant les comptes je vois que le syndic a engagé des frais de justice dans le cadre de cette affaire sans autorisation de l'assemblée. Le conseil syndical m'a dit qu'il en avait le droit. Qu'en est-il ?

Le régime de la copropriété est régi par la loi du 10 juillet 1965.

Cette dernière organise le fonctionnement de la copropriété autour de plusieurs organes : le syndic, le conseil syndical qui l'assiste, et le syndicat des copropriétaires, personne morale regroupant l'ensemble des copropriétaires et qui prend ses décisions en assemblée générale, selon des modalités de majorité variables, en fonction des questions à traiter et des décisions à prendre.

Le syndic est le mandataire du syndicat et à ce titre il le représente, notamment il est chargé de défendre ses intérêts en justice où il agit en son nom et pour son compte. Ainsi, lorsque le syndicat est assigné en justice, par exemple lorsqu'une personne subit un dommage du fait des parties communes dont le syndicat est le propriétaire, c'est au syndic d'agir pour le compte du syndicat, défendeur au procès, et d'engager d'éventuels frais pour assurer la défense, tels que des honoraires d'avocat.

En principe le syndic doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 sauf dans certains cas particuliers notamment lorsque le syndicat est assigné.

Toutefois, le syndic engage sa responsabilité s'il commet une faute, par exemple en faisant des dépenses exorbitantes.

En l'espèce, le syndic n'avait pas besoin de l'autorisation de l'assemblée générale mais une action reste possible en cas de faute du syndic.

10. BAIL D'HABITATION. Je suis propriétaire d'un appartement vide que je loue. Mon locataire, dont il s'agit de l'habitation principale, a, de sa propre initiative et sans m'en informer, procédé au changement du chauffe-eau, prétextant un dysfonctionnement dû à la vétusté qui crée un court-circuit dans son installation électrique, et me demande maintenant le remboursement de la facture, en considérant qu'il s'agit d'une dépense à la charge du propriétaire. Suis-je tenu de régler cette facture ?

Le contrat de bail d'un immeuble vide à usage d'habitation est soumis à des règles particulières principalement posées par la loi du 6 juillet 1989.

Aux termes de la loi, la répartition des charges entre le propriétaire et le locataire se fait de la façon suivante : le propriétaire prend en charge les réparations importantes, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure, et le locataire a la charge de toutes les menues réparations et réparations d'entretien courant.

Si le locataire veut effectuer une réparation qui normalement est du ressort de son bailleur, il doit obtenir une autorisation de celui-ci, sauf si l'urgence commande que l'intervention soit faite sans délai. En cas de refus du bailleur, le locataire peut demander au juge à être autorisé à effectuer les travaux. À défaut d'autorisation du bailleur ou du juge, le locataire ne peut prétendre au remboursement des réparations faites.

En l'espèce, votre locataire aurait dû vous demander au préalable l'autorisation de faire effectuer les travaux à moins qu'il ne démontre qu'il y avait urgence à intervenir. Sans caractère urgent, vous n'êtes pas tenu de rembourser votre locataire.

15. COPROPRIÉTÉ. Plusieurs copropriétaires souhaitent l'installation d'un système de vidéosurveillance dans le hall d'entrée de l'immeuble. À quelle majorité cette décision doit-elle être prise et comment se répartit la charge de l'installation et de l'entretien d'un tel système ?

L'immeuble en copropriété est soumis à la loi du 10 juillet 1965. Celle-ci organise le fonctionnement de la copropriété autour de plusieurs acteurs : un syndic, un conseil syndical et un syndicat de copropriétaires prenant ses décisions lors d'assemblées générales.

L'assemblée générale statue à différentes majorités selon le sujet abordé. La loi prévoit que les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens peuvent être décidés en assemblée générale à la majorité absolue de l'article 25.

Il existe deux types de charges, les charges spéciales et les charges générales. Les premières ne sont dues que par les copropriétaires qui ont l'utilité de l'équipement commun et c'est le règlement de copropriété qui en fixe le calcul. Les secondes sont dues par tous les copropriétaires, en fonction de la quote-part attachée au lot qu'ils détiennent, conformément à l'état descriptif de division.

En l'espèce, l'installation d'un système de vidéosurveillance relève de la majorité de l'article 25 et constitue une charge générale qui sera répartie entre tous les copropriétaires selon leurs tantièmes.

18. VENTE IMMOBILIÈRE. Nous avons signé un contrat, sans passer par un notaire, avec le propriétaire d'un appartement que nous envisageons d'acheter en nous laissant un délai de réflexion de deux mois. Nous étions d'accord avec le vendeur sur le montant mais lorsque nous lui avons dit que nous prenions l'appartement il nous a signalé que le prix, du fait du délai, avait augmenté de 10 % et que c'était classique pour les promesses unilatérales de vente. Nous ne sommes pas du tout d'accord pour payer plus. Pouvons-nous le forcer à vendre ?

La promesse unilatérale de vente est un acte par lequel le propriétaire d'un bien s'engage à le vendre tandis que le bénéficiaire de la promesse dispose simplement d'une option lui laissant le choix d'acheter ou non, la plupart du temps dans un délai convenu à la promesse.

Il peut être prévu une indemnité (généralement de 5 à 10 % du prix du bien), versée par le bénéficiaire au promettant, en contrepartie de l'immobilisation qu'il fait de son bien sans pouvoir vendre à un tiers pendant le délai.

La promesse unilatérale de vente est un contrat unilatéral par lequel le promettant est engagé dès la conclusion de la promesse et doit s'exécuter (art.1124 c.civ.), à défaut le bénéficiaire peut demander l'exécution forcée de la vente s'il lève l'option.

Si le bénéficiaire décide d'acheter, c'est aux conditions de la promesse initiale, et s'il a versé une somme à titre d'indemnisation, son montant s'impute sur le prix de vente.

Il est prévu, qu'à peine de nullité, la promesse de vente unilatérale doit être passée par acte authentique ou par acte sous seing privé enregistré auprès du bureau d'enregistrement du Centre des impôts dans les dix jours de son acceptation par le bénéficiaire.

En l'espèce, si vous n'avez pas enregistré la promesse, celle-ci est devenue nulle, par conséquent les choses doivent être remises en l'état antérieur et si vous avez versé une somme au propriétaire du bien, celui-ci est tenu de vous rembourser.

19. VEFA. J'ai acheté un appartement sur plan dont la construction a été achevée depuis un peu plus de huit mois et déjà les papiers peints se décollent, le parquet s'affaisse par endroits et plusieurs volets roulants ne fonctionnent plus. J'ai consulté mon contrat et il apparaît que le constructeur ne garantit pas ce genre de malfaçons. Que puis-je faire ?

La vente d'immeuble en état futur d'achèvement, oblige le constructeur à plusieurs garanties envers l'acquéreur.

Parmi celles-ci, il doit la garantie de parfait achèvement qui couvre les défauts et malfaçons mentionnés sur le procès-verbal de réception des travaux ou qui sont apparus dans l'année qui suit. Elle concerne tous les types de défauts et de malfaçons, à l'exception des dommages causés par un mauvais entretien.

Il s'agit d'une garantie légale et aucune clause du contrat ne peut en exonérer l'entrepreneur.

L'acheteur qui n'a pas directement conclu de contrat avec l'entrepreneur n'a qu'à se retourner contre son vendeur qui fera jouer cette garantie auprès de lui.

En l'espèce, il faut vous retourner contre votre vendeur en montrant l'existence des malfaçons pour que la garantie de parfait achèvement puisse jouer.

20. VENTE IMMOBILIÈRE. Je voudrais revendre ma maison dans laquelle j'ai fait des travaux d'agrandissement lorsque mes enfants sont nés, est-ce que mon titre de propriété suffira au notaire alors que je ne revends pas exactement la même maison?

Lorsqu'une personne désire vendre un bien immobilier, le notaire en charge de la vente doit procéder à un certain nombre de vérifications, notamment il doit vérifier que le vendeur est bien propriétaire du bien en lui demandant son titre de propriété.

Le titre de propriété contient notamment une description détaillée du bien, or, si des modifications sont intervenues, lors de la vente du bien, celui-ci ne correspond plus à celui qui est décrit dans le titre de propriété.

Le notaire qui rédige l'acte authentique engage sa responsabilité quant à la véracité des éléments contenus dans l'acte et il va devoir constater que c'est bien le même immeuble, que le vendeur est bien le propriétaire et que l'opération de transformation était juridiquement valable.

Lorsqu'une personne effectue des travaux d'agrandissement, elle doit respecter les règles d'urbanisme et selon l'importance des travaux effectués faire une déclaration de travaux ou obtenir un permis de construire. Elle doit également obligatoirement souscrire une assurance dommage-ouvrage couvrant les dommages relevant de la garantie décennale (solidité du gros œuvre).

En l'espèce le notaire va vous demander votre titre de propriété mais également l'autorisation de la mairie (déclaration de travaux ou permis de construire) et l'attestation de dommages-ouvrage en cas d'agrandissement datant de moins de dix ans.

22. BAIL HABITATION. Je n'ai pas pratiqué de hausse de loyer pendant deux ans, alors que le bail contient bien une clause d'indexation. Est-ce que je peux effectuer un rattrapage ?

Le contrat de bail est un contrat synallagmatique à exécution successive.

Le contrat synallagmatique oblige les parties à des obligations réciproques et comme tout contrat ne peut être modifié qu'avec l'accord de toutes.

Le contrat à exécution successive est un contrat qui dure dans le temps et dont les obligations se renouvellent tant qu'il n'est pas résilié.

Le contrat de bail d'habitation est soumis à la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi Alur du 24 mars 2014 qui, pour assurer une stabilité d'occupation au locataire, interdit au bailleur de conclure un bail inférieur à 3 ans et limite très strictement la possibilité de résilier le bail ou de ne pas le renouveler.

Le locataire est tenu de payer le prix prévu au contrat et celui-ci ne peut être modifié que par la volonté commune des parties. C'est pourquoi les parties peuvent prévoir une clause d'indexation pour permettre au loyer de varier dans la proportion de l'indice choisi. Cette clause est en principe établie au profit du bailleur et la jurisprudence estime que le fait de ne pas réclamer son application ne laisse pas présumer que le bailleur y a renoncé.

Certains droits sont prescriptibles, c'est-à-dire que le fait de ne pas les exercer pendant une certaine durée les fait perdre à son titulaire. Ainsi la loi Alur précise qu'à défaut de manifester sa volonté de réviser le loyer dans un délai d'un an à compter de la date anniversaire du bail, le bailleur est réputé avoir renoncé à ladite révision pour l'année écoulée. De plus, la loi interdisant toute rétroactivité de l'indexation, le bailleur ne peut appliquer la clause que pour la période de l'année, restant à courir.

En l'espèce vous ne pouvez pas demander à votre locataire le paiement du rattrapage de loyer sur deux ans, vous avez éventuellement le droit d'appliquer la révision pour le reste de l'année à courir en fonction de la date de conclusion du bail.

23. FONDS DE COMMERCE. J'aimerais acquérir une petite librairie située à côté de chez moi et dont le propriétaire veut partir à la retraite. Étant parfaitement novice, j'aimerais savoir quelle est la différence entre un bail commercial et le fonds de commerce.

Le fonds de commerce est un bien mobilier incorporel, composé d'éléments disparates que le commerçant regroupe afin d'attirer et de retenir une clientèle.

Le droit au bail est l'un de ces éléments : il représente le droit pour un commerçant d'exercer dans des murs sur lesquels le propriétaire va lui consentir un bail, les murs ne pouvant jamais être un élément du fonds puisque celui-ci est un bien meuble.

Ce bail est dit « commercial » et obéit à un régime strict permettant d'assurer une grande stabilité d'occupation au locataire-commerçant.

En l'espèce, vous allez acheter un fonds de commerce, la librairie, et vous allez, en achetant le fonds, recueillir le droit d'exercer dans le local situé à côté de chez vous, dont vous deviendrez le nouveau locataire.

24. COPROPRIÉTÉ. Je viens d'acquérir un appartement qui a été rénové par le propriétaire précédent. Lors de l'assemblée générale, le syndic m'a signalé que les volets n'étaient pas conformes au cahier des charges en vigueur sur la copropriété et qu'il fallait que je les change. Ce sont de gros travaux que je ne veux pas entreprendre. Peut-on vraiment m'y forcer alors que ce n'est pas moi qui ai fait installer ces volets ?

Le régime de la copropriété est régi par la loi du 10 juillet 1965. Il prévoit l'existence de parties privatives à côté de parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires réunis au sein d'une personne morale, le syndicat des copropriétaires, et s'exprimant lors d'assemblées générales.

Les copropriétaires peuvent en principe jouir librement de leurs parties privatives mais ils doivent demander l'autorisation de l'assemblée générale pour effectuer certains travaux, notamment ceux portant sur des éléments affectant l'aspect extérieur de l'immeuble tels que des volets.

À défaut d'autorisation, le syndicat peut exiger la remise en état des choses et des dommages et intérêts.

Dans ce cas, une action peut être exercée par le syndicat pendant dix ans à compter du constat du dommage et l'action est alors engagée contre le propriétaire au jour de l'assignation.

Si l'action aboutit, le propriétaire peut être condamné à remettre la situation en l'état et à des dommages et intérêt en cas de préjudice.

Toutefois, l'acquéreur peut toujours se retourner contre son vendeur sur le terrain de la responsabilité contractuelle.

En l'espèce, peu importe que vous ne soyez pas à l'origine de l'installation des volets, vous devez les changer et le syndicat peut vous y contraindre en justice, et ce sera à vous d'assigner votre vendeur en dommages et intérêts.

27. COPROPRIÉTÉ. Je n'étais pas d'accord avec des travaux inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui ont été néanmoins adoptés. Je me suis aperçu que les décisions ont été prises grâce aux voix de copropriétaires qui avaient remis des mandats en blanc au syndic et que ce dernier les avait distribués en début de séance exclusivement aux propriétaires qui étaient favorables à ces travaux. Que puis-je faire ?

Les copropriétaires se réunissent régulièrement en assemblée générale une fois par an afin d'approuver la gestion du syndic et voter les décisions à prendre relativement au fonctionnement de la copropriété.

Un copropriétaire peut désigner un mandataire chargé de voter à sa place. Le mandataire peut être un autre copropriétaire ou n'importe quelle personne extérieure sauf le syndic.

Il est de pratique courante que les mandats soient faits sans indication du nom du mandataire et remis au syndic. Celui-ci doit alors les distribuer immédiatement au début de l'AG à des personnes tierces qu'il ne choisit pas. Le non-respect de ces règles constitue une irrégularité susceptible d'entraîner la nullité de l'assemblée générale.

En l'espèce, vous pouvez demander la nullité de l'assemblée générale au tribunal à condition de rapporter la preuve de l'irrégularité et d'agir dans les délais.

37. DROIT DE PASSAGE. Dans le compromis de vente qui a été établi par le vendeur du terrain que j'aimerais acheter, il est signalé une servitude de passage. Il n'en avait pas été question jusqu'alors, de quoi s'agit-il ?

La servitude est un droit réel principal qui porte sur un fonds, appelé « fonds servant » pour l'utilité d'un autre fonds dit « fonds dominant ».

Il existe différentes sortes de servitudes dont la servitude de passage qui est établie, par la loi, au profit de propriétés enclavées et donne le droit à son titulaire (le propriétaire du fonds dominant), de passer sur la propriété de son voisin (le propriétaire du fonds servant) pour accéder à la voie publique.

En principe, le tracé de la servitude doit être le moins dommageable possible pour le fonds servant et le titulaire du droit de passage doit indemniser le propriétaire du fonds qui en est frappé.

Si, par la suite, le terrain vient à ne plus être enclavé, la servitude de passage cesse.

Le droit de passage peut également résulter d'un accord en dehors de tout problème d'enclavement.

Dans tous les cas, la servitude est un droit réel qui suit le sort du bien auquel elle est attachée de sorte que lorsque le bien est vendu, il l'est grevé de sa servitude. C'est pour cela qu'elles apparaissent dans les titres de propriété, notamment les actes de vente, et font l'objet d'une publicité foncière.

Parce qu'elles constituent des atteintes au droit de propriété, le vendeur doit, dans le cadre de son obligation de renseignement, en avertir obligatoirement son acheteur, à défaut la vente pourrait être annulée.

En l'espèce il faut que vous sachiez ce qu'est exactement cette servitude de passage pour décider si elle ne prive pas votre acquisition de son intérêt. Si vous achetez tout de même, lorsque vous revendrez votre terrain vous devrez vous-même en informer votre acquéreur puisqu'elle est attachée au fonds.

40. COPROPRIÉTÉ. Je viens de recevoir un courrier du syndic me demandant de ne pas fumer dans le hall de l'immeuble. J'ai consulté le règlement de copropriété où aucune interdiction de ce type n'est mentionnée. Je suis sûr que c'est la gardienne de l'immeuble avec laquelle je ne m'entends pas qui en a parlé au syndic. Je lui ai donc répondu qu'il ne fallait pas confondre le hall de l'immeuble et un restaurant et que cela ne le regardait pas puisqu'il n'y a rien dans le règlement de copropriété. Ai-je raison ?

Les immeubles en copropriété sont composés de lots appartenant à plusieurs propriétaires, chaque lot étant composé d'une partie privative et d'une quote-part de droits portant sur les parties communes mises à la disposition, sous réserve d'exception, de tous les copropriétaires.

L'utilisation de ces parties communes, telles que les jardins, les cours mais aussi les entrées, hall d'immeubles, paliers ou encore les cages d'escaliers... peut être précisée dans le règlement de copropriété, document obligatoire pour toute copropriété et que tout occupant doit respecter.

Si le droit de fumer dans la partie privative ne se discute même pas, la question peut se poser s'agissant des parties communes, dès lors que le règlement de copropriété ne prévoit rien.

Le Code de la santé publique interdit de fumer dans les lieux clos et couverts affectés à un usage collectif, soit dans tous les lieux fermés accueillant du public ou constituant des lieux de travail.

Dans ces conditions, les juges considèrent que les parties communes couvertes et fermées entrent dans le champ d'application de la loi dès lors qu'elles sont à usage collectif. De plus, les parties communes sont considérées comme le lieu de travail du concierge-gardien d'immeuble et à ce titre, l'employeur est tenu d'y faire respecter l'interdiction de fumer.

En l'espèce, vous n'avez effectivement pas le droit de fumer dans le hall de l'immeuble et le syndic de copropriété agit, dans le cadre de ses fonctions, à double titre en vous le rappelant.

46. SCI. Lors du décès de mon père, nous avons choisi avec ma mère de mettre les deux biens immobiliers qui lui appartenaient et dont nous avons hérité dans une SCI dont nous sommes toutes deux associées. L'un des deux est occupé par ma mère, l'autre est loué. Si ma mère décède, que va-t-il se passer, sachant que je suis leur fille unique ?

Le décès d'un associé n'est pas une cause de dissolution de la SCI, les parts se transmettant aux héritiers de l'associé défunt.

Lorsque l'un des associés meurt et que le survivant est son seul héritier, ce dernier va réunir entre ses mains toutes les parts sociales, or la société civile immobilière ne connaît pas de forme unipersonnelle.

La dissolution d'une société peut être notamment volontaire ou judiciaire. Lorsqu'il n'y a plus qu'un associé, hors cas des sociétés unipersonnelles, celui-ci doit soit procéder à la dissolution soit régulariser la situation en cédant une partie de ses parts à une autre personne qui deviendra associée.

En cas de dissolution, la société doit procéder à la réalisation de l'actif et à l'apurement du passif en vue de partager l'actif net, et à toutes les formalités de dissolution. Lors de la dissolution d'une société formée par une seule personne, celle-ci recueille la totalité de cet actif net.

Lorsque la SCI a conclu un contrat de bail pour un de ses immeubles, sa dissolution ne met pas fin au contrat qui continue dans les mêmes termes avec le nouveau propriétaire de l'immeuble.

En l'espèce, si votre mère meurt sans autre héritier que vous, la SCI ne sera pas dissoute. Ce sera à vous de le faire, à défaut toute personne y ayant intérêt pourrait le demander en justice. Vous deviendrez alors propriétaire des deux immeubles mais vous devrez respecter le contrat de bail.

51. VENTE IMMOBILIÈRE. Ma fille souhaite acheter la maison de ses beaux-parents. Est-ce qu'ils peuvent la lui vendre moins cher qu'elle n'est estimée ?

La vente est un contrat synallagmatique, onéreux et commutatif. Cela signifie que vendeur et acheteur s'engagent à des obligations réciproques et équilibrées, toutefois notre droit considère qu'une chose ne vaut que ce que l'acheteur accepte de payer pour l'obtenir.

Néanmoins lorsque le prix s'avère très faible, le contrat peut cacher une véritable intention libérale qui change la nature du contrat et son régime juridique. Dans un tel cas la vente cacherait une donation. Cette pratique n'est pas interdite tant qu'elle n'est pas justifiée par une intention de fraude.

En matière de vente immobilière, la loi n'impose pas de règle quant à la fixation du prix, notamment il est tout à fait possible que le vendeur ayant besoin de vendre rapidement soit obligé de vendre en dessous du prix du marché.

Toutefois, si le bien vendu l'était à un prix nettement inférieur à sa valeur réelle, le fisc pourrait considérer qu'il s'agit d'une donation déguisée ou d'une fraude aux droits d'enregistrement de l'impôt sur la plus-value et sanctionner les parties à l'acte.

En l'espèce, il faudrait que le bien soit vendu à un prix qui ne soit pas considéré comme tellement inférieur qu'en réalité le mobile du vendeur n'est pas limité à l'intention de vendre. Dans le cas contraire, votre fille serait passible de lourdes pénalités.

55. CONSTRUCTION ET URBANISME. Comment puis-je contester le permis de construire de mon voisin qui n'a pas respecté les règles d'urbanisme posées par la carte communale ?

Pour pouvoir construire il faut obtenir une autorisation administrative, le permis de construire. Celui-ci est délivré selon les règles locales d'urbanisme et sous réserve des droits des tiers

Les règles locales d'urbanismes ont réglées par le plan local d'urbanisme ou la carte communale. Tous deux déterminent les modalités d'application des règles générales du règlement national d'urbanisme et délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées.

Pour pouvoir contester un permis de construire, il faut un intérêt à agir, c'est-à-dire qu'il faut subir un préjudice du permis délivré, ce qui peut être le cas d'un voisin du détenteur du permis.

L'octroi d'un permis de construire est une décision administrative (arrêté municipal), à ce titre il existe deux sortes de recours pour le contester.

Soit un recours gracieux, formé devant l'autorité qui a délivré le permis ; soit un recours contentieux formé devant le Tribunal administratif. Le requérant pouvant faire d'abord un recours gracieux, puis un recours contentieux en cas d'échec.

Dans tous les cas, le délai pour agir est de deux mois à compter du premier jour de l'affichage du permis de construire sur le terrain et l'auteur du recours doit indiquer les raisons pour lesquelles il estime que le permis délivré ne respecte pas les règles du droit de l'urbanisme.

Si le recours aboutit, le permis sera retiré ou annulé selon que le recours est gracieux ou contentieux.

En l'espèce vous pouvez tenter un recours à condition de bien montrer en quoi le permis est illégal au regard des règles d'urbanisme et vous affecte personnellement. A défaut votre voisin pourrait vous poursuivre en responsabilité et demander des dommages et intérêts s'il justifie d'un préjudice.

75. COPROPRIÉTÉ. Nous avons voté en AG, il y a presqu'un an, des travaux de réfection dans notre immeuble mais ils n'ont jamais été entrepris. Que pouvons-nous faire lors de la prochaine assemblée ?

La loi du 10 juillet 1965 relative au fonctionnement de la copropriété met en place un syndic chargé de gérer l'immeuble en copropriété au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, le premier étant lié au second par un contrat de mandat. Le syndicat de copropriétaire, personne morale composée de l'ensemble des copropriétaires, prend ses décisions lors d'assemblées générales.

Le syndic est chargé, entre autres missions, d'assurer l'exécution des délibérations d'assemblée générale mais la loi ne fixe aucun délai pour appliquer les résolutions.

Un retard dans l'exécution de travaux décidés en AG sans motif légitime peut constituer un manquement au contrat de mandat, susceptible d'entraîner la responsabilité contractuelle du syndic.

Le vote du quitus, qui signifie l'approbation de tous les actes accomplis par le syndic portés à la connaissance de l'assemblée générale, fait perdre tout recours contre lui en ce qui concerne ces actes.

En cas de carence grave du syndic, il est possible de saisir le président du TGI qui désignera un administrateur provisoire de la copropriété qui convoquera une AG qui pourra révoquer le syndic.

En l'espèce, si le syndic n'a toujours pas contacté d'entreprise pour effectuer ces travaux, il convient de ne pas lui donner quitus de sa gestion lors de l'AG annuelle, ce qui permettra d'engager sa responsabilité s'il n'engage toujours pas les travaux. Si la carence du syndic s'aggrave et empêche le fonctionnement normal de la copropriété, il sera possible de le faire révoquer.

78. COPROPRIÉTÉ. J'habite dans un appartement en copropriété et j'aimerais faire fermer mon balcon. Je viens d'apprendre qu'il me faut l'autorisation de l'assemblée générale. Puis-je faire inscrire la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ?

L'organisation de la copropriété est régie par une loi du 10 juillet 1965. Celle-ci met en place les organes de la copropriété et détermine les pouvoirs de chacun.

En principe c'est le syndic qui est chargé d'administrer et de gérer la copropriété au nom et pour le compte de l'ensemble des copropriétaires réunis en syndicat. Ceux-ci prennent les décisions que devra appliquer le syndic, lors d'assemblées générales.

Lors de ces assemblées, les copropriétaires délibèrent sur des questions inscrites à un ordre du jour élaboré par le syndic.

Chaque copropriétaire peut demander au syndic l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale et le syndic n'a pas à juger de leur opportunité.

83. 83.VENTE IMMOBILIERE. J'ai signé, il y a bientôt trois mois, un mandat exclusif de vente avec un agent immobilier pour un appartement dont je suis propriétaire, pour une durée de trois mois renouvelable par tacite reconduction. Le bien n'est toujours pas vendu mais je viens de trouver un acquéreur. Est-ce que je vais devoir verser ses honoraires à l'agent immobilier comme le prévoit le contrat ?

Lorsqu'un vendeur confie la vente d'un bien immobilier à un agent immobilier, il lui donne la mission de rechercher un acquéreur au prix qu'il aura fixé. Il s'agit là d'un contrat de mandat par lequel l'agent immobilier agit au nom et pour le compte du vendeur. Il existe plusieurs sortes de mandats dont le mandat exclusif qui interdit au mandant de confier la vente du bien à un tiers ou de s'en charger lui-même, et le mandat prévoit généralement une clause pénale, en cas de manquement à cette obligation, qui s'élève au montant des honoraires de l'agent immobilier. Le mandat exclusif de vente immobilière est strictement réglementé par la loi qui impose notamment qu'il soit limité dans le temps à trois mois maximum, au-delà desquels il peut être dénoncé à tout moment par n'importe laquelle des parties, sous réserve du respect d'un préavis d'au moins quinze jours délivré par LRAR.

En l'espèce, si vous désirez vendre votre appartement à l'acquéreur que vous avez trouvé sans avoir à verser le montant des honoraires de l'agent immobilier, il vous faut attendre la fin du mandat et des quinze jours de préavis après l'envoi de votre lettre de résiliation.

89. COPROPRIÉTÉ. Je viens de vendre mon appartement mais la convocation à la dernière assemblée générale m'a été adressée alors que la vente n'avait pas encore été signée. Je ne me suis pas rendu à l'assemblée générale mais mon acquéreur a l'intention de contester une décision qui a été adoptée. Est-ce possible ?

Le copropriétaire est celui qui détient un lot dans une copropriété. Ce lot est composé d'une partie privative et d'une quote-part de droits sur les parties communes exprimés sous forme de tantièmes. Lorsqu'un copropriétaire désire vendre son appartement il cède en réalité son lot, quote-part de droits comprise.

Les copropriétaires ont le droit de s'exprimer et de prendre des décisions relatives à la copropriété au sein d'assemblées générales, convoquées par le syndic de copropriété chargé de gérer celle-ci au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires au sein duquel ils sont tous regroupés. Lorsqu'une résolution inscrite à l'ordre du jour est approuvée, les copropriétaires défaillants (ni présents ni représentés) et les opposants ont le droit de contester la décision prise.

Le syndic envoie les convocations aux copropriétaires, à partir d'une liste actualisée au jour de l'envoi. Il faut donc prévenir le syndic de tout changement de propriétaire, dû notamment à la vente d'un lot, mais tant que la notification de la vente n'a pas été faite, le transfert de propriété du lot est inopposable au syndicat et le syndic peut valablement continuer de convoquer l'ancien copropriétaire aux assemblées.

Lors de la vente d'un lot de copropriété, si la convocation à l'assemblée générale à venir est envoyée au copropriétaire vendeur, il y a une forte probabilité pour qu'il ne s'y rende pas puisque les décisions à prendre ne le concernent plus, en revanche, elles sont importantes pour l'acquéreur. C'est pour cela qu'en pratique, pour permettre au futur propriétaire de participer aux assemblées, il est d'usage que le vendeur lui donne, entre la signature du compromis et celle de l'acte authentique, son pouvoir de le représenter à l'assemblée générale, afin de lui permettre de voter sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

En l'espèce, vous avez été régulièrement convoqué, c'est donc vous qui conservez le droit de contester l'assemblée.

135. VENTE IMMOBILIÈRE. Je suis propriétaire d'un terrain et j'ai un certificat d'urbanisme qui indique qu'il est constructible mais l'acquéreur ne veut pas signer la vente tant qu'il n'a pas obtenu de permis de construire prétextant que c'est obligatoire. De mon côté je suis pressé de vendre et cela va rallonger les délais. A-t-il raison ?

Le certificat d'urbanisme est un document administratif fourni par la mairie permettant de connaître les caractéristiques d'un terrain et notamment de savoir s'il est constructible. Toutefois un certificat d'urbanisme « positif » ne préjuge pas de la délivrance d'un permis de construire.

L'obtention d'un permis de construire pour acheter un terrain n'est pas du tout obligatoire d'un point de vue légal, en revanche cela peut s'avérer déterminant pour l'acheteur, c'est pourquoi, lorsque l'acheteur désire construire sur le terrain, il est généralement inséré au contrat une clause créant une condition suspensive, mettant la vente dans la dépendance de l'obtention du permis de construire afin que l'acquéreur ne se trouve pas lié par l'achat d'un terrain inutilisable.

En matière de vente immobilière il est fréquent de conclure d'abord un avant-contrat avant de signer l'acte définitif devant notaire, notamment une promesse synallagmatique de vente (compromis). Si celle-ci vaut vente, c'est l'acte définitif qui est souvent désigné en pratique sous le terme de « vente ».

Si l'avant-contrat, ou à défaut d'avant-contrat, l'acte de vente définitif contient une clause suspensive d'obtention d'un permis, la vente ne se réalisera que si le permis est obtenu.

Si un avant-contrat a déjà été signé, sans cette condition suspensive, l'acheteur est obligé de réitérer son consentement devant le notaire.

Si aucun avant-contrat n'a été signé, l'acheteur est libre de signer ou non.

En l'espèce, tout dépend de ce que vous entendez par « vente » et de la présence ou non dans l'acte d'une condition suspensive d'obtention du permis de construire, mais si l'acte a été préparé par un notaire il est probable qu'elle y figure et vous devez donc attendre.

146. VEFA. J'ai acheté un appartement en VEFA et le promoteur veut nous imposer un syndic de copropriété de son choix. Sommes-nous obligés de prendre ce syndic ?

Lorsqu'un immeuble neuf est construit, il est d'usage que le promoteur établisse le règlement de copropriété. En général celui-ci prévoit que, dès l'achèvement de l'immeuble, un syndic provisoire gérera la copropriété jusqu'à la première assemblée générale. Pendant cette période, d'une durée maximale d'un an, le syndic provisoire doit convoquer et réunir une assemblée générale des copropriétaires qui élira un syndic qui administrera la copropriété. L'assemblée générale est souveraine pour désigner alors le syndic de son choix.

En l'espèce, vous pourrez choisir le syndic de votre choix lors de la première assemblée générale de copropriétaires.

150. NOTAIRE. J'ai vendu récemment ma maison, est-ce que je peux exiger du notaire qu'il me remette l'argent au moment de la signature de l'acte définitif ?

En matière de vente immobilière, il faut vérifier que le bien ne fait pas l'objet d'une garantie au profit d'un créancier privilégié. Il faut donc vérifier auprès du service de la publicité foncière s'il existe ou non de telles garanties, et en ce cas, désintéresser les créanciers au moment de la vente avant de verser le prix entre les mains du vendeur. C'est le notaire qui est chargé de procéder à ces vérifications et il engagerait sa responsabilité civile professionnelle s'il ne le faisait pas.

En l'espèce, le notaire ne peut pas vous verser le prix de vente tant que l'acte n'a pas été publié au bureau des hypothèques au préalable, et sans que l'« état hypothécaire sur formalité » lui ait été retourné.

155. FISCALITÉ. Nous venons avec mon frère d'hériter de notre père d'un appartement que nous souhaiterions louer. Comment les loyers seront-ils imposés ? Est-il plus intéressant de créer un SCI ?

Il existe deux grands types d'impôts : l'impôt sur le revenu des personnes physiques et l'impôt sur les sociétés.

L'impôt sur le revenu frappe les revenus annuels tirés d'une activité professionnelle ou non, régulière ou non, ou encore de la possession ou de la vente d'un actif, par une personne physique. Les loyers font partie de la catégorie des revenus fonciers soumise à l'impôt sur le revenu.

Le fait qu'un bien immobilier appartienne en indivision à plusieurs personnes ne change rien, l'indivision n'étant pas une personne juridique distincte.

L'impôt sur les sociétés frappe les bénéfices réalisés par les personnes morales sociétés, mais si cette soumission à l'impôt sur les sociétés est obligatoire pour certaines sociétés (essentiellement de capitaux), elle reste optionnelle pour d'autres, notamment les sociétés civiles. La société peut opter pour l'impôt sur les sociétés à sa constitution ou ultérieurement, mais ce choix est irréversible.

Si la société n'opte pas pour l'impôt sur les sociétés, elle n'est pas soumise à l'impôt mais chacun des associés est imposé au titre de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Ainsi la société est fiscalement « transparente ».

En l'espèce, vous paierez des impôts sur le revenu au titre des revenus fonciers selon votre part dans l'indivision. Si vous optez pour une SCI, fiscalement cela ne change rien tant que vous ne choisissez pas d'être soumis à l'impôt sur les sociétés, mais l'intérêt de ce dernier choix existe plutôt lorsque la SCI est titulaire d'un patrimoine important, ce qui ne semble pas être le cas.

167. VENTE IMMOBILIÈRE. Je suis en train de vendre un appartement en copropriété, le notaire m'a dit qu'il attendait la réponse du syndic à l'avis de mutation. De quoi s'agit-il ?

En principe le vendeur doit fournir un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant que le vendeur est libre de toute dette vis-à-vis du syndicat de copropriétaires. À défaut, le notaire adresse au syndic un avis de mutation qui le prévient que la vente d'un lot a lieu et qu'il peut faire valoir les créances échues du syndicat à l'encontre du vendeur et de s'opposer au paiement du prix de vente afin de récupérer sur celui-ci le montant desdites créances.

Si le vendeur n'a pas de dette envers le syndicat, le syndic ne forme pas opposition à la vente et celle-ci peut se faire. Si le syndic forme opposition dans les délais (quinze jours de la réception de cet avis) et que le vendeur ne discute pas les causes de l'opposition, la vente pourra continuer dès que le vendeur aura régularisé sa situation vis-à-vis du syndicat. En revanche, si le vendeur conteste l'opposition du syndic, la vente sera repoussée tant que le tribunal n'aura pas statué sur le différend.

171. VENTE IMMOBILIÈRE. Lorsque mes parents sont décédés il y a un an dans un accident de voiture. Sous le choc et sans vraiment réfléchir j'ai accepté à l'époque de vendre à un de leurs voisins qui me pressait, un appartement leur appartenant, pour 45 000 €. Je regrette aujourd'hui d'avoir accepté ce montant car j'ai appris que les prix du marché pratiqués m'auraient permis d'en obtenir au moins 120 000 €.

Pour qu'un contrat de vente soit valablement conclu il faut que les parties soient d'accord sur la chose et sur le prix. La lésion est une non-équivalence entre les prestations réciproques qui existe au moment de la conclusion du contrat, notamment lorsqu'une chose ne vaut pas sa contrepartie en argent. Notre droit n'admet la lésion que dans deux cas : au profit des incapables et en matière de vente d'immeuble au profit du vendeur d'immeuble lésé de plus des 7/12es de la valeur de l'immeuble. l'estimation du bien se faisant selon son état et sa valeur au moment de la vente. Le vendeur doit recourir à trois experts pour faire établir le prix de l'immeuble et dispose alors d'une action en rescision pour lésion qui lui permet d'obtenir la nullité de la vente à condition d'agir dans les deux ans qui suivent la vente. Lorsque la lésion est reconnue, l'acquéreur peut proposer une revalorisation du prix pour éviter l'annulation.

En l'espèce, vous avez été lésé lors de la vente de l'appartement dont vous avez hérité de vos parents, il vous reste encore un peu de temps pour agir et demander la nullité de la vente, à moins que votre acheteur ne préfère vous donner le complément du prix.