

La réforme de la justice et la copropriété

Loi n°2019-222 du 23.3.19 de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice : JO du 24.3.19 / loi no 2019-221 du 23.3.19 sur l'organisation des juridictions : JO du 24.3.19

Le juge unique connaîtra des dossiers de copropriété indépendamment de leurs montants

La compétence matérielle du tribunal judiciaire est alignée sur celle du TGI, à une exception près : avec la disparition du TI, le montant de la demande n'est plus visé par le texte. Le tribunal judiciaire connaît ainsi "de toutes les affaires civiles et commerciales pour lesquelles compétence n'est pas attribuée, en raison de la nature de la demande, à une autre juridiction" (COJ : L.211-3.). Il connaît aussi des demandes formées dans le cadre de la procédure européenne de règlement des petits litiges (COJ : L. 211-4-2).

Désormais, les contentieux de la copropriété, notamment la désignation d'un administrateur et la contestation d'une assemblée générale, pourront être présentés devant le juge unique du tribunal judiciaire sans avocat.

Centralisation des injonctions de payer auprès du TGI spécialement désigné par décret

Le juge unique désigné par décret connaîtra des demandes d'injonction de payer, des syndicats de copropriété.

Les injonctions de payer seront dématérialisées (application au plus tard janvier 2021) :

La loi autorise les demandes d'injonction de payer par voie dématérialisée devant le TGI.

Les demandes formées par les personnes physiques n'agissant pas à titre professionnel et non représentées par un mandataire ainsi que les demandes formées au titre de la procédure européenne d'injonction de payer peuvent, toutefois, être adressées au greffe sur support papier.

Les TGI et TI sont remplacés par les tribunaux judiciaires (voir articles 95 et 96).

Médiation judiciaire imposée par le juge (applicable depuis le 25 mars 2019)

Loi de PRJ : art. 3, I / loi no 95-125 du 8.2.95 : art. 22-1 à 22-3) : celle-ci est définie comme « La loi de RPJ étend la possibilité pour le juge d'imposer une médiation judiciaire. Désormais, le juge peut « en tout état de la procédure, y compris en référé, lorsqu'il estime qu'une résolution amiable du litige est possible (...) s'il n'a pas recueilli l'accord des parties » à enjoindre les parties de rencontrer un médiateur qu'il désigne (...) » (loi no 95-125 du 8.2.95 : art. 22-1).

Règlement amiable des litiges (loi de PRJ : art. 3, II / loi no 2016-1547 du 18.11.16 : art. 4)

La loi rend obligatoire le recours à un Mode alternatif au règlement des différends (MARD) (conciliation, médiation judiciaire ou procédure participative) pour les différends dont les demandes en paiement d'une somme ne dépassent pas un certain montant ou pour les conflits de voisinage.

À défaut d'une tentative de règlement amiable, la saisine du tribunal de grande instance (TGI) sera irrecevable.

Procédure de vente amiable de lots de copropriété (application immédiate)

La vente amiable d'un immeuble est possible jusqu'à l'ouverture des enchères (CPCE : L. 322-1). Cette possibilité est ouverte notamment :

- aux créanciers poursuivants ;
- aux créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie
- aux créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure ;
- aux syndicats des copropriétaires (CC : art. 2374, 1o bis).

Interdiction de poser des autocollants dissuasifs sur les véhicules stationnés dans la copropriété ou l'ASL

L'apposition d'autocollants dissuasifs sur les pare-brises est interdite (réponse ministérielle QE - JOAN – 11 mars 1978). En effet, une telle pratique peut être considérée comme la dégradation d'un bien mobilier. En outre, en cas d'accident provoqué par le manque de visibilité dû à cet autocollant apposé sur un pare brise, ou un vitre latérale, la victime pourrait mettre en cause la responsabilité pénale de la personne qui a posé l'autocollant.

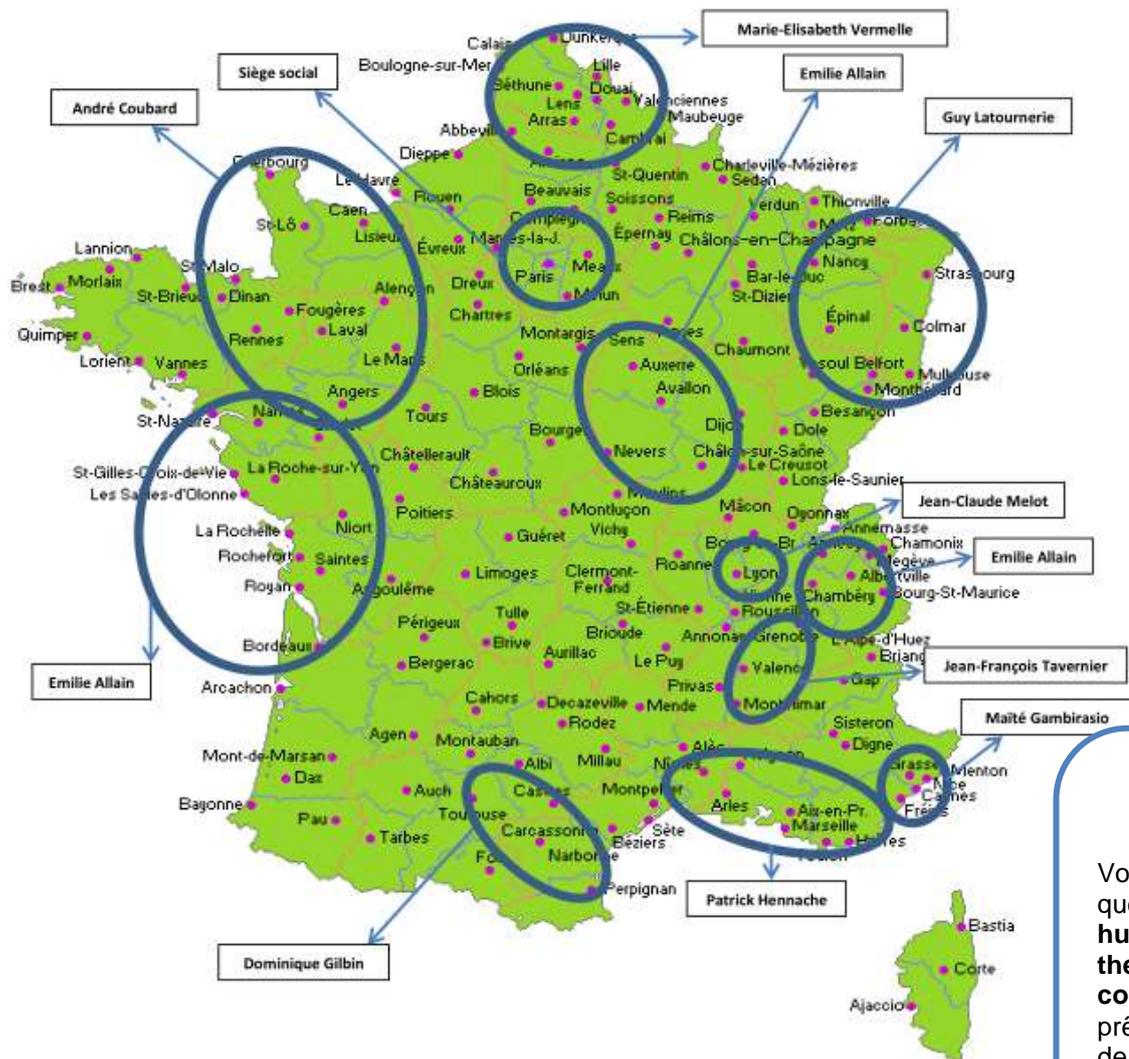
Installation de professions libérales en copropriété

La loi donne la possibilité, pour le syndicat, de modifier la répartition des charges du fait du changement d'usage d'un lot avec respect de la destination de l'immeuble (art. 25 alinéa e de la loi du 10 juillet 1965). L'augmentation de charges est admise pour des trois natures de charges à savoir :

- les équipements collectifs (ascenseur)
- les charges communes générales (ménage, dispositif de fermeture, éclairage, etc)

Objet de la formation	Date	Lieu	
Les obligations du syndic	Jeudi 2 mai 2019	Rennes	
	Lundi 6 mai 2019	Marseille	
	Mardi 7 mai 2019	Toulouse	
	Jeudi 09 mai 2019	Le Mans	
	Jeudi 09 mai 2019	Lille	
	Lundi 13 mai 2019	Paris	
	Mardi 14 mai 2019	Epinay	
	Vendredi 17 mai 2019	Nice	
	Lundi 20 mai 2019 14h	Chambéry	
	Lundi 20 mai 2019 18h	Grenoble	
	Mardi 21 mai 2019 à 14h	Lyon	
Lundi 27 mai 2019	Bordeaux		

L'ANCC en régions - Nos délégués



Votre profil nous intéresse !

Vous avez exercé en tant que **magistrat, assureur, huissier, notaire, ingénieur thermicien, ascensoriste, comptable** et vous êtes prêts à partager, en fonction de vos disponibilités et ponctuellement, vos connaissances avec d'autres adhérents de notre association ?

Votre profil nous intéresse ! Écrivez-nous à
à
ancc-allain@orange.fr

Nous vous invitons également à nous indiquer les références des entreprises qui sont intervenues dans votre copropriété ou votre ASL et dont vous êtes satisfaits. En mutualisant ces informations, vous permettrez à nos adhérents proches de chez vous d'en bénéficier partout en France.

Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc-allain@orange.fr
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28	escleyne.gerard@orange.fr
Renaud PEIRANI	06 07 51 87 39	renaud.peirani@gmail.com
Maïté GAMBIRASIO	06 22 56 78 82	t.gambirasio@gmail.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 / 03 88 64 11 41	guy.latournerie@free.fr

NOUVEAUTÉ

MODÈLES et GRILLES de lecture

Le formalisme de la copropriété est à votre portée grâce à la série de modèles et de grilles de lecture que l'Ancc a mise en place, à jour des dernières évolutions législatives et réglementaires.

	Tarif adhérent (TTC)	Tarif non adhérent (TTC)
MODÈLES		
Règlement de copropriété type*	100 euros	150 euros
Convocation en assemblée générale – pouvoir en assemblée générale*	10 euros	15 euros
Pouvoir en assemblée générale - feuille de présence Calcul des règles de majorité* Pouvoir en assemblée générale feuille de présence - Calcul des règles de majorité*	10 euros	15 euros
Procès-verbal d'assemblée générale *	10 euros	15 euros
Conseil syndical : charte de fonctionnement - compte-rendu*	10 euros	15 euros
Passage en syndicat coopératif - ordre du jour (schémas de fonctionnement) *	10 euros	15 euros
Carnet d'entretien*	10 euros	15 euros
Bordereau de remise des archives*	10 euros	15 euros
GRILLES DE LECTURE		
Appel de charges*	5 euros	7 euros
Injonction de payer - déclaration au greffe	5 euros	7 euros
Contrat type de syndic non professionnel*	10 euros	15 euros
Questionnaires en vue de la vente de lot(s)*	10 euros	15 euros
Annexes comptables vierges*	10 euros	15 euros

Disponibles uniquement en format papier ou en pdf

*Documents relatifs à la copropriété

Adressez votre commande par voie postale à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris.

Ou par courriel à contact@lanc.fr.

Nota : les frais d'affranchissement seront facturés en plus au coût réel.

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 37351392033 13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international
de l'établissement
Bank Identifier Code

FR19 2004 1010 1237 3513 9203 313 PSSTFRPPSCE