

Numéro 6 – le 05 mars 2013



Les dernières actualités de votre résidence

- Le taux d'occupation des logements à ce jour est de 88%.
- Deux réunions du Conseil Syndical se sont tenues le 8 janvier 2013 et 28 février 2013.
- Les travaux de réfection du terrain de tennis sont en cours.
- Un vélo elliptique et une tour "4 postes" de musculation ont été rajouté dans la salle de sport.
- Une mise en concurrence des contrats d'entretien est en cours.

Zoom sur le traitement des contentieux en copropriété

Il appartient au syndic de représenter le syndicat en justice. Il ne peut introduire une action en justice sans y avoir été préalablement autorisé par une assemblée générale, sauf en cas d'urgence (procédures de référé) ou pour une action en recouvrement des charges, par exemple. L'autorisation est donnée en assemblée à la majorité des tantièmes des copropriétaires présents et représentés.

Certaines actions sont exercées par le syndicat des copropriétaires, d'autres peuvent être intentées directement par les copropriétaires.

Les actions collectives du syndicat:

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, même contre des copropriétaires.

Ces actions sont relatives :

- au fonctionnement de la copropriété, notamment le recouvrement des charges, l'exécution des dispositions du règlement,
- à la réparation d'un dommage causé à la copropriété (action contre le promoteur, contre un préposé du syndicat...).

Les actions individuelles des copropriétaires:

Chaque copropriétaire peut exercer directement une action concernant la propriété ou la jouissance de son lot, sans avoir besoin de l'autorisation de l'assemblée.

Il doit seulement en aviser le syndic. Ce dernier reçoit copie de l'assignation et pose éventuellement, en assemblée, la question sur l'opportunité de se joindre à l'action.

Ces actions sont relatives :

- à la jouissance des lots privatifs (contre le constructeur ou le vendeur pour malfaçons).
- à l'atteinte aux parties communes. Même si c'est au syndicat d'agir, il est admis que le copropriétaire qui justifierait d'un intérêt ou d'un préjudice personnel puisse saisir la justice.

Comment sont répartis les frais de justice ?

Les dépens sont supportés en principe par celui qui perd la procédure. Il ne faut pas inclure les honoraires d'avocat qui restent à la charge de chacune des parties, sauf si le juge en décide autrement.

Ces frais représentent des charges communes de copropriété qui se répartissent entre tous les copropriétaires, qu'ils soient victimes ou non.

Cependant, le copropriétaire déclaré fondé dans son action est dispensé de participer aux frais de procédure, sauf si le juge en décide autrement.

Quels sont les délais d'action ?

Le délai de prescription est celui au delà duquel une action en justice ne peut plus être intentée.

Il faut retenir principalement, que selon l'action envisagée, les délais sont de :

- 2 mois pour demander la nullité d'une résolution d'assemblée générale devant le T.G.I.
- 10 ans pour exiger le respect du règlement de copropriété, le recouvrement des charges, actionner la garantie décennale ...

News du groupe Sporting

Les ventes réalisées sur votre résidence :

Des appartements de type T1 pour un montant entre 60 000E et 65 000E environ net vendeur.

Des appartements de type T2 pour un montant entre 75 000E et 80 000E environ net vendeur.

Des appartements de type T3 pour un montant entre 105 000E et 115 000E environ net vendeur.

Sporting Promotion a le plaisir de vous présenter ses nouveaux programmes à Toulouse SPORTING ARTY et SPORTING BOREA (livraison 2013), éligibles en loi Duflot ou en accession à la propriété.

Pour tout renseignement vous pouvez nous contacter au 05 34 40 50 90 ou par mail à contact@sporting-promotion.fr