

# La contestation de l'assemblée générale de copropriété

## TEXTE APPLICABLE :

Article 42 alinéa 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée (...) ».

## QUI PEUT CONTESTER ?

Les **copropriétaires opposants ou défaillants**, sans avoir à démontrer un quelconque préjudice (Civ 3e, 16 décembre 2008, n°08-10480). Quelques précisions :

➤ Il faut être copropriétaire, ce qui permet aux personnes suivantes d'agir : le copropriétaire lui-même, l'usufruitier (Civ. 1e, 4 juillet 2007, n°06-16702), l'époux commun en biens (Paris 23° Ch. B 26 juin 2008, AJDI 2008 p. 864), le locataire accédant (article 32 de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière) et la Société civile d'attribution copropriétaire. S'agissant de la contestation de l'assemblée générale pour irrégularité de la convocation, 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.

➤ En cas de vente du lot :

La convocation est valablement faite à celui qui est propriétaire étant précisé que l'information dont dispose le syndic dépend de l'avis de mutation envoyé par le notaire.

- o Soit le syndic reçoit l'avis de mutation avant l'envoi de la convocation et il doit convoquer l'acquéreur,
- o Soit le syndic reçoit l'avis de mutation entre l'envoi des convocations et l'assemblée auquel cas, le vendeur a été valablement convoqué mais seul l'acquéreur pourra y participer. Il faut toutefois, par sécurité, adresser copie de la convocation à l'acquéreur.
- o Soit enfin le syndic reçoit l'avis de mutation après l'assemblée à laquelle seul le vendeur pouvait intervenir.

L'ancien propriétaire qui a vendu le bien ne peut plus agir, s'il a vendu depuis la tenue de l'assemblée générale, sauf s'il justifie encore d'un intérêt à l'action. L'acquéreur d'un lot ne peut agir en nullité d'une délibération d'assemblée votée alors qu'il n'en avait pas encore acquis la propriété. Le cessionnaire peut solliciter l'annulation de l'assemblée générale si la notification de la mutation est intervenue avant sa tenue.

Si l'acquéreur n'a pas été convoqué, sans qu'il y ait eu faute du syndic (absence de notification du transfert ou notification postérieure à l'envoi des convocations), il pourra contester l'Assemblée pour tout motif autre que l'absence de convocation. Si le procès-verbal de l'assemblée n'est pas notifié à l'acquéreur, il peut contester l'assemblée générale pendant 10 ans.

➤ Il faut être opposant ou défaillant :

- Le défaillant est celui qui n'est ni présent ni représenté à l'assemblée,
- L'opposant est celui qui a voté par lui-même ou par son mandataire pour la décision rejetée ou contre la décision adoptée

Un copropriétaire ne peut demander l'annulation d'une assemblée générale dès lors qu'il a voté en faveur de certaines décisions (Civ. 3e, 14 mars 2019, n°18-10379) quand bien même le motif de l'action aux fins d'annulation serait la tardiveté de la convocation.

Le copropriétaire qui s'est opposé à une décision adoptée par l'assemblée générale garde le droit de voter ensuite sur l'organisation de ce qu'il refusait sans pour autant perdre le droit de contester la résolution initiale (Civ. 3e, 28 juin 2018, n°17-16693).

Si le mandataire a voté à l'inverse du mandat impératif qui lui a été donné, le copropriétaire représenté perd malgré tout son droit à contestation car « seul doit être pris en compte le vote exprimé par le mandataire. » (Civ. 3e, 8 septembre 2016, n° 15-20860).

Cependant, la contestation reste possible si :

- le mandataire vote sur une question non inscrite à l'ordre du jour (CA Paris 23° Ch B, 29/03/2007, Loyers et Copro. 2007 n°157).
- le copropriétaire a voté « pour » alors qu'il a été victime d'un dol (Civ. 3e, 04/06/2009, n°08-10493)

- le copropriétaire a fait des réserves sur la régularité de l'assemblée générale, a été représenté mais n'a pas pris part au vote (*Civ. 3e, 10 septembre 2008, n°07-16448*).

**ATTENTION** : Celui qui est présent mais s'abstient sur l'une ou l'autre des résolutions ne peut pas contester la ou les résolutions sur lesquelles il a refusé de se prononcer (*CA Paris, 04/11/2009, n°08/01722*). En cas de départ au cours de l'assemblée, il faut donc faire acter ce départ au procès-verbal pour ne pas être considéré comme abstenant (*Civ. 3e, 01/07/2009, n°08-18109*).

## QUE CONTESTER ?

Toute décision prise par l'assemblée générale est susceptible d'un recours en annulation. La résolution, c'est la décision prise au cours de l'assemblée telle que reproduite au procès-verbal. Si la question posée ne fait l'objet d'aucun vote, il n'y a pas de décision. L'action peut être dirigée contre l'assemblée tout entière ou contre une ou plusieurs résolutions seulement. La contestation n'est déclarée fondée que si la décision est encore d'actualité. Si une nouvelle assemblée a voté, à nouveau, la décision critiquée, la contestation de la première décision est devenue sans objet.

## QUAND CONTESTER ?

Le délai de contestation est de **deux mois à compter de la notification du procès-verbal** d'assemblée générale. La notification faite par simple lettre ne peut pas faire courir le délai de contestation de 2 mois. Dans une telle hypothèse, le copropriétaire peut contester l'assemblée générale pendant 10 ans.

En application des articles 64 et suivants du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le délai de contestation court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée, que le copropriétaire soit ou non présent et qu'il aille ou non chercher ultérieurement le pli à la poste. En application de l'article 641 du code de procédure civile, le délai expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de la notification qui fait courir le délai et, à défaut de quantième identique, le dernier jour du mois. Ainsi, si la notification est faite le 27 décembre, le délai de contestation expire le 28 février à minuit. Mais si la notification est faite le 30 décembre, le délai de contestation expire à la même date (le 29 février s'il agit d'une année bissextile). Le délai de deux mois est un délai de forclusion : il n'est pas susceptible de suspension, sauf aide juridictionnelle et il ne peut être interrompu que par la délivrance d'une assignation.

**A NOTER** : La nullité de la convocation est sans incidence sur le délai de l'action en contestation de l'assemblée qui est de deux mois : l'assemblée générale est annulable mais non nulle de plein droit (*Civ 3e, 19 décembre 2007, n°06-21410*).

## COMMENT CONTESTER ?

Il est nécessaire d'**engager une procédure judiciaire**, par voie d'assignation, dirigée à titre principal contre l'assemblée. L'action en contestation doit être dirigée contre le Syndicat des copropriétaires. Seul le TGI – prochainement Tribunal judiciaire – du lieu de situation de l'immeuble est compétent.

**A NOTER** : l'assignation délivrée devant un tribunal incompétent interrompt le délai de l'article 42.

## CONSÉQUENCES DE LA CONTESTATION

Les décisions prises par l'assemblée sont exécutoires tant qu'elles n'ont pas été annulées. Certes, l'article 42 prévoit, dans son alinéa 3, la suspension de la mise en oeuvre de certains travaux jusqu'à l'expiration du délai de contestation. Cependant, le texte ne prévoit rien en cas de contestation : dès lors, la copropriété peut mettre à exécution les travaux décidés. Cette mise en oeuvre se fera néanmoins à ses risques et périls. D'ailleurs, le rôle du syndic étant de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale, il doit agir sans précipitation et évaluer le risque encouru en cas d'annulation.

## CONSÉQUENCES DE L'ANNULATION

Si le Tribunal fait droit à une demande d'annulation, la **résolution contestée est censée n'avoir jamais existé**. Tout copropriétaire pourra invoquer la décision d'annulation, quand bien même il n'était pas demandeur à la procédure. Compte tenu du principe d'autonomie de chaque assemblée générale, l'annulation d'une assemblée n'entraîne pas l'annulation des assemblées générales postérieures qui n'auraient pas été contestées. Néanmoins, l'annulation d'une résolution ou d'une assemblée générale a un effet rétroactif. Dès lors, si la première assemblée est annulée et que la nouvelle assemblée a été contestée au motif que la première assemblée étant nulle, le syndic élu ne pouvait convoquer la seconde, le Tribunal considèrera qu'effectivement cette seconde assemblée doit être annulée.

**ATTENTION** : une décision annulée peut être soumise de nouveau au vote de l'assemblée générale si la nullité invoquée trouve sa source dans un motif de forme ou une insuffisance de majorité. Cette procédure est parfaitement licite.