Image not found or type unknown

Quand un copropriétaire peut-il contester une assemblée générale en son entier ?

publié le **24/06/2015**, vu **3561 fois**, Auteur : Maître Claudia CANINI

La Cour de cassation a confirmé une jurisprudence plus ancienne selon laquelle la mise en cause d'une assemblée générale en son entier pour inobservation des formalités substantielles du statut de la copropriété doit être poursuivie par les seuls copropriétaires opposants ou défaillants (Cass. 3e civ., 19 déc. 2007, n° 06-21.410).

1. Quels étaient les faits jugés par la Cour d'Appel ?

Dans cette affaire, des copropriétaires ont demandé l'annulation d'une assemblée générale pour violation du délai de convocation prévu à l'article 9 du décret du 17 mars 1967 selon lequel :

« La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. (…)

*Sauf urgence, **cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion**, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. ».*

La cour d'appel a fait droit à cette demande bien que les intéressés aient voté pour certaines résolutions de l'assemblée.

Le syndicat n'a d'ailleurs pas contesté le calcul de computation des délais opéré par les premiers juges et dont il résultait que **le délai de 21 jours ne s'est pas écoulé avant la date de la réunion de l'assemblée générale.**

2. Quels sont les motifs de de cassation ?

Rappel : **les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale**[1]** .

*Attendu que les actions qui ont pour objet de contester **les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants** ;*

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 juin 2013), que M. et Mme X..., propriétaires d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, se plaignant de la méconnaissance du délai de convocation prévu à l'article 9 du décret du 17 mars 1967, ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 8 octobre 2010 à laquelle ils ont participé ;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que M. et Mme X... sont recevables à agir même s'ils ont voté pour certaines résolutions ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 21 juin 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence » ***[2]****.*

L'ESSENTIEL À RETENIR : Un copropriétaire n'est pas fondé à demander l'annulation d'une assemblée générale en son entier alors qu'il a voté en faveur de certaines de ces décisions.

Restant à votre disposition,

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

[1] Article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

[2] Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 24 mars 2015, 13-28.799

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés