



le copropriétaire qui s'abstient de voter sur une résolution

Jurisprudence publié le **26/03/2024**, vu **454 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le contentieux relatif au copropriétaire abstentionniste est abondant . L' article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ne s'est pas expressément prononcé sur le cas des copropriétaires qui, bien que présents ou

Le contentieux relatif au copropriétaire abstentionniste est abondant .

L' article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ne s'est pas expressément prononcé sur le cas des copropriétaires qui, bien que présents ou représentés, déclarent s'abstenir.

L' [article 17 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#) mentionne dans son alinéa 2 que le procès-verbal de l'assemblée générale précise les noms des copropriétaires ou associés " *qui se sont opposés* " à la décision ainsi que les noms des copropriétaires ou associés " *qui se sont abstenus* " .

Il convient de préciser qu'un copropriétaire abstentionniste, lors d'un vote en Assemblée Générale, n'a pas vocation à pouvoir contester la décision d'assemblée générale.

Les Tribunaux considèrent que l'opposant ne peut être considéré ni comme un défaillant , ni un opposant.

Cependant , la jurisprudence a pu tempérer, dans un souci d'équité, la rigueur un peu excessive de la solution juridique faisant obstacle au droit d'agir du copropriétaire abstentionniste.

La jurisprudence a souvent refusé d'assimiler le copropriétaire abstentionniste aux opposants et défaillants, seuls habilités à dénoncer l'irrégularité éventuelle d'une résolution votée.

I/ le copropriétaire abstentionniste ne peut contester une résolution d'une Assemblée Générale

Le copropriétaire qui, présent ou représenté à l'assemblée générale, s'est abstenu de participer au vote de cette assemblée, n'est pas recevable à contester la décision prise par celle-ci

On retient ainsi que les actions en contestation des décisions d'assemblée générale ne peuvent être introduites que par les copropriétaires opposants ou défaillants.

Et qu'il est de principe que les copropriétaires qui, bien que présents ou représentés à l'assemblée, n'ont pas pris position lors du vote en s'abstenant ont manifesté un désintérêt à l'égard de la décision à prendre, de sorte qu'en leur qualité de copropriétaires abstentionnistes, ils ne peuvent être assimilés à des opposants au sens de la loi.

Par conséquent, ils ne sont donc pas fondés à contester ultérieurement des décisions à l'adoption desquelles ils ne se sont pas exprimés.

Dans la cadre d'une procédure, l'action en nullité du copropriétaire abstentionniste est souvent déclarée irrecevable, et ce même si la décision d'assemblée générale est irrégulière.

La jurisprudence a souvent considéré que le fait de ne pas prendre parti sur une résolution inscrite à l'Assemblée générale emportait une renonciation implicite du copropriétaire du droit de la contester.

Toutefois, dans certains cas et selon certaines circonstances, la jurisprudence a autorisé le copropriétaire abstentionniste à contester des décisions des résolutions lorsque son abstention est justifiée ou motivée par d'autres considérations.

2/ l'abstention justifiée du copropriétaire l'autorise, dans certains cas, à contester les résolutions

- **L'existence de circonstances légitimes**

Lorsque le syndicat des copropriétaire décide d'engager une procédure de saisie – immobilière à l'encontre d'un copropriétaire défaillant , dans la paiement des charges.

Dans ce cas, le syndicat doit obtenir une autorisation de l'Assemblée Générale et doit donner pouvoir au syndic , d'engager ladite procédure .

La loi prévoit , dans ce cas, que les copropriétaire concerné par ladite procédure, ne peut pas participer au vote , et de ce fait , doit être considéré comme un abstentionniste.

L'article 19-2, alinéa 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, « **si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la**

saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la

majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

Cela signifie que naturellement , le copropriétaire défaillant ne pourra pas participer au vote et sera considéré comme abstentionniste , ce qui l'empêchera de contester la résolution.

Pour contrer cette situation ubuesque, les Tribunaux reconnaissent au copropriétaire abstentionniste , dans ce cas, le droit d'agir , pour contester la résolution qui autorise à engager une procédure de saisie immobilière.

(CA Aix-en-Provence, 1re et 5e ch. réunies, 17 sept. 2020, n° 18/10762 : JurisData n° 2020-013295.)

- **L'indivisibilité des résolutions soumises au copropriétaire**

La jurisprudence autorise le copropriétaire abstentionniste peut exercer le recours en nullité lorsqu'il s'est abstenu lors du vote d'une résolution directement liée à une résolution antérieure à laquelle il s'était opposé et qu'il conteste.

- **Lorsque le copropriétaire abstentionniste émet des réserves**

Il arrive souvent que le copropriétaire s'abstienne de voter mais émet des réserves sur la résolution, ce qui caractérise sa désapprobation, avant ou après la séance.

Dans ce cas, il appartient au juge d'apprécier souverainement , les raison pour lesquelles un abstentionniste à manifester ses réserves.

Il a été jugé que l' abstention n'est pas équivalente à une opposition " *à moins qu'elle ait été motivée de façon claire par une volonté de s'opposer au vote* " (*CA Colmar, ch. civ. 2, sect. A, 19 janv. 2018* ,) telles des réserves ou des critiques exprimées d'une quelconque façon avant ou pendant l'assemblée.

On rappellera que les actions en contestation des décisions d'assemblée générale, demandes indéterminées, relèvent selon le droit commun de la compétence du tribunal judiciaire.

Seul le juge du fond peut prononcer la nullité d'une décision de l'assemblée générale ou d'une assemblée générale.

La compétence territoriale est, selon l'[article 61-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#) , celle de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53