



La notification du procès-verbal d'assemblée générale par un syndic dépourvu de pouvoir est valable

publié le **02/05/2013**, vu **985 fois**, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

Le délai pour contester une décision prise en assemblée court à compter du jour où le copropriétaire a eu connaissance du contenu du procès verbal et du délai de contestation. Peu importe que le procès verbal ait été envoyé par un syndic n'ayant pas qualité pour agir.

16/08/11

Cass. 3e civ. 8 juin 2011 n° 10-15.484 (n° 692 FS-PB), Rolland c/ Syndicat coopératif des Thibaudières

Le délai pour contester une décision prise en assemblée court à compter du jour où le copropriétaire a eu connaissance du contenu du procès verbal et du délai de contestation. Peu importe que le procès verbal ait été envoyé par un syndic n'ayant pas qualité pour agir.

L'article 42, alinéa 2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fait courir le délai de 2 mois en **contestation des décisions d'assemblée générale** ouverte aux copropriétaires défaillants ou opposants « à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic » dans les 2 mois de la tenue de l'assemblée générale. Un copropriétaire n'ayant pas agi dans le délai de 2 mois invoquait l'irrégularité de la notification faite par un syndic dépourvu de pouvoir pour écarter la forclusion de son action.

La Cour de cassation décide que la cour d'appel qui, pour écarter ce moyen, retient que le copropriétaire ayant **reçu la notification du procès-verbal** a alors été **informé du contenu** de celui-ci et des dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 justifie sa décision par ce seul motif.

REMARQUES

L'annulation de la décision de désignation du syndic a un effet rétroactif : elle est censée ne jamais être intervenue. Par ailleurs, les assemblées générales convoquées par un syndic dépourvu de pouvoir, ce qui est le cas lorsqu'une décision de justice postérieure à la convocation a annulé sa désignation, sont annulables, c'est-à-dire que la nullité doit en être prononcée si elles sont attaquées dans les conditions de délai fixées par la loi. Le pourvoi soutenait que le défaut de pouvoir du syndic rendait la notification irrégulière et en tirait la conséquence que le délai de 2 mois n'avait pas commencé à courir.

La cour d'appel avait interprété les termes de la loi selon lesquels la notification est faite « à la diligence du syndic » comme créant une **obligation de diligence** à la charge de la personne exerçant les fonctions de syndic mais ne faisant pas de la **régularité de la désignation** de celui-ci

une condition pour que l'acte produise effet, la notification se suffisant à elle-même et n'étant la condition de la validité d'aucun autre acte. La Cour de cassation approuve la décision de la cour d'appel au seul vu du **but de la notification** qui, dès lors qu'il est satisfait, fait courir le délai de contestation. La solution va en pratique dans le sens général de la jurisprudence qui tend à éviter les annulations en cascade des assemblées générales consécutives à l'invalidation de la désignation du syndic.

Source : Editions Francis Lefebvre