



Devoir payer suite à une AG illégale en copropriété

Commentaire d'arrêt publié le 18/07/2021, vu 616 fois, Auteur : [Garanties citoyennes](#)

La Cour de cassation a contraint une SCI copropriétaire à payer suite à une dépense votée lors d'une résolution d'assemblée générale annulée judiciairement. Cela pose un problème de dynamique collective.

Une solution dure mais prévisible

Une SCI propriétaire de lots dans un immeuble a fait annuler des résolutions d'assemblée générale de copropriétaires prévoyant des travaux de ravalement de façade et de renforcement de structure.

Le syndicat des copropriétaires a répliqué en exigeant le paiement de plus de 54 000 € de charges correspondant à ces travaux.

Or, la SCI a obtenu gain de cause concernant l'annulation des résolutions votant les travaux. Le Tribunal de Grande Instance de Paris a donc refusé de condamner la SCI à payer pour des travaux décidés illégalement.

La Cour d'appel de Paris a infirmé la décision en relevant que les assemblées générales de 2015 et de 2017 validant les comptes n'avaient pas été contestées. Les charges étaient donc dues, même si la décision fondant l'appel de charges était à la base illégale.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 22 octobre 2020, a accepté la position de la Cour d'appel ([pourvoi n° 19-22.278](#)). L'arrêt est cité par Sylvaine PORCHERON, « **Il ne suffit pas de faire annuler une décision d'assemblée générale votant des travaux exécutés pour être libéré des charges** », *AJDI* février 2021, p. 133.

Cette solution n'est en aucun cas surprenante. Elle rappelle celle du 6 février 2020 (Cass. 3e civ., n° [18-18.751](#)) (voir Nicolas LE RUDULIER, « **Force exécutoire des décisions d'assemblée générale** », *AJDI*, nov. 2020, pp. 764-765). La Cour d'appel de Grenoble avait voulu arrêter l'exécution de travaux décidés par une assemblée générale d'ailleurs contestée. Ces travaux perturbaient une opération d'expertise.

Pourtant, la Cour de cassation a censuré la Cour d'appel de Grenoble en expliquant qu'une décision d'assemblée générale doit toujours être exécutée tant qu'elle n'a pas été annulée. La seule solution est donc la procédure à jour fixe pour faire trancher au fond en urgence le dossier.

Discrédit de l'institution judiciaire

Cette situation est extrêmement grave. Elle incite les copropriétaires majoritaires à faire littéralement n'importe quoi, parfois au mépris des règles juridiques les plus évidentes, et cela sans aucune sanction encourue.

Même quand le copropriétaire obtient l'annulation des décisions illégales, il est trop tard pour se plaindre si elles ont été exécutées. La Justice est incapable d'indemniser le temps de vie volé suite à des manœuvres nuisibles.

Au mieux, elle évoquera une perte de chance d'obtenir une décision meilleure (voir par exemple, un syndic qui a refusé illégalement de présenter en assemblée générale la candidature d'un concurrent pour se venger contre ce dernier, CA Nîmes, 4^e chambre com., 22 novembre 2018, RG 17/02489, commenté par Stéphane BENILSI, *Revue des loyers*, janvier 2019, n° 993, p. 46).

La jurisprudence favorisant l'impunité des copropriétaires qui votent des décisions illégales est donc clairement mortifère, y compris pour l'institution judiciaire qui risque d'être narguée.

Cela incite les citoyens à ne pas organiser d'assemblées générales, par écoëurement à l'égard du régime de la copropriété, ce qui pose alors d'autres difficultés (voir [Habitat & Démocratie n° 1, extrait accessible en ligne](#)).

Quand des décisions illicites ont été prises, cela incite aussi les copropriétaires à tout attaquer, y compris les validations de comptes des années ultérieures, au moment même où les juridictions ont du mal à respecter le droit de tous à une juridiction impartiale, notamment au moyen de l'aide juridictionnelle (voir [Habitat & Démocratie n° 2, extrait accessible en ligne](#)).

Dans l'hypothèse où le copropriétaire est résolu, fortuné et bien défendu, cela peut entraîner des nullités en cascade, d'autant plus probable qu'il existe une culture de l'illicéité dans la prise de décision en assemblée générale favorisée par l'impunité habituelle. Le copropriétaire qui conteste toutes les assemblées et qui gagne une fois peut en tirer argument pour faire annuler les assemblées générales ultérieures (voir Cass., 3^e civ., 25 oct. 2018, [n° 17-25.812](#), obs. Agnès LEBATTEUX, *Loyers et copropriété*, déc. 2018, com. 258).

Chacun imagine bien qu'il est extrêmement difficile d'initier une action collective positive dans un tel contexte. Pour de nombreux intervenants qui prétendent encourager la cohésion civique, il est temps de s'expliquer sur cette question, ce que nous tentons de faire ici de notre côté.