



LA NULLITE DES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETE

publié le **04/07/2010**, vu **10174 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

A défaut de disposition légale spécifique relative à l'action en nullité des assemblées générales de copropriété, cette action relève de l'application des règles qui gouvernent le fonctionnement des assemblées en général. L'intérêt de la demande en annulation de l'assemblée est de pouvoir la fonder sur un argument unique sans qu'il soit nécessaire d'évoquer les différents motifs de nullité des décisions votées par cette même assemblée.

1) Le délai d'action

Aux termes d'un arrêt rendu par la Cour de cassation le 20 décembre 2006, il faut distinguer :

- l'action en nullité d'une ou plusieurs décisions de l'assemblée qui laisse subsister les autres décisions ;
- l'action en nullité tendant à l'annulation de toutes les décisions qui laisse subsister l'assemblée elle-même qui aura été tenue ;
- l'action en nullité de l'assemblée qui tend à faire disparaître aussi bien l'assemblée que les décisions qu'elle a générées.

En effet, selon cet arrêt, les actions en nullité d'une, de plusieurs ou de toutes les décisions de l'assemblée doivent respecter le délai de 2 mois de « prescription » prévu par l'article L. 42 alinéa 2 de loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles tandis que l'action en nullité de l'assemblée n'est pas atteinte par cette « prescription » mais par celle de droit commun de 10 ans.

2) Les causes de nullité des assemblées

Les causes de nullité des assemblées trouvent leur origine dans la violation de deux types de formalités à respecter : l'information préalable (2.1) et la tenue de l'assemblée (22).

2.1 - l'information préalable

L'information préalable permet à toutes personnes ayant vocation à participer à une assemblée générales de prendre leurs dispositions pratiques pour y assister ou se faire représenter, mais aussi d'étudier les questions sur lesquelles des décisions devront être prises.

Les causes de nullité sont :

- l'absence ou l'irrégularité de la convocation : non respect du délai de convocation de 15 jours ou du délai mentionné dans le règlement de copropriété, absence de précision de la date, de l'heure ou du lieu de tenue de l'assemblée, notification par pli recommandé avec avis de réception ou par

remise contre émargement, etc ...

- l'absence totale d'ordre du jour ou de documents annexes visés par l'article D. 11 du 17 mars 1967.

2.2 – la tenue de l'assemblée

- le défaut d'établissement d'une feuille de présence, le non respect des limites légales du nombre des pouvoirs ou des voix pouvant être détenus par une même personne ;

- l'absence ou la mauvaise désignation des organes de l'assemblée ;

- l'absence ou la mauvaise désignation des scrutateurs si elle est prévue par le règlement de copropriété ;

- l'absence de décompte précis des voix favorables et défavorables à une résolution ;

- l'absence de débat préalable aux scrutins ;

- le défaut d'établissement d'un procès-verbal.

3- Les effets de l'annulation de l'assemblée

Une fois annulée, l'assemblée sera considérée comme n'ayant jamais eu lieu.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com