



L'annulation d'un procès verbal d'assemblée générale: qualité à agir

publié le **26/06/2015**, vu **8146 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Trois conditions cumulatives sont requises pour exercer un recours contre une décisions d'une assemblée générale. L'action doit être diligentée : - À l'encontre d'une « décision » adoptée par l'assemblée générale ; - Par un copropriétaire « opposant ou défaillant » ; - Dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision incriminée à un copropriétaire opposant ou défaillant.

Trois conditions cumulatives sont requises pour exercer un recours contre une décisions d'une assemblée générale.

L'action doit être diligentée :

- À l'encontre d'une « *décision* » adoptée par l'assemblée générale ;
- Par un copropriétaire « opposant ou défaillant » ;
- Dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision incriminée à un copropriétaire opposant ou défaillant.

Plus précisément, sur la qualité pour agir en annulation, il faut tout d'abord être **copropriétaire dans l'immeuble** et ensuite **avoir été opposant ou défaillant au regard des décisions dont la nullité est demandée**.

1. Sur la qualité de copropriétaire

Seuls les copropriétaires sont recevables à agir (Cass. 3e civ., 23 novembre – Cass. 3e civ., 15 févr. 2006 – Cass. 3e civ., 14 novembre).

Sont par conséquent exclus :

- Le syndicat de copropriété (Cass. 3e civ., 4 juin 1985 – CA Paris, 28 févr. 1996 – CA Grenoble, 3 mars 2009) ;
- Le syndic lui-même (Cass. 3e civ., 23 juin 1999 – CA Paris, 4 juill. 1995 – CA Paris, 19e ch., 10 oct. 1996 – CA Nancy, 26 févr. 2002 – CA Toulouse, 21 oct. 2002) ou l'ancien syndic (CA Paris, 18 janv. 2006 – CA Paris, 12 oct. 2007) ;
- les locateurs d'ouvrage tels que les architectes et entrepreneurs (Cass. 3e civ., 16 avr. – Cass. 3e civ., 17 févr. 1988 – Cass. 3e civ., 7 nov. 1988 – Cass. 3e civ., 17 juin 1992 – CA Versailles, 28 avr. 1989 – CA Paris, 21 nov. 1989), ainsi que leurs assureurs (CA Paris, 19e ch., 4 déc. 1985 – CA Paris, 19e ch., 30 janv. 2003) ;
- Le préposé du syndicat qui contesterait la décision de supprimer le service de la conciergerie (Cass. 3e civ., 7 déc. 1988) ;
- Tous autres tiers en procès avec le syndicat de copropriété qui, pour tenter de tenir sa demande en échec, demanderaient la nullité de la décision habilitant le syndicat à agir en justice ;

- Les associés d'une SCI (CA Paris, 19 oct. 2000) ;
- Les créanciers d'un copropriétaire (TGI Valenciennes, 3 déc.) ;
- Le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation sur un lot (CA Paris, 15 oct. 1997 – CA Paris, 14 juin 2001) ;
- Les locataires de lots (CA Paris, 4 juill. 1997).

Un copropriétaire n'est pas tenu de justifier d'un grief pour pouvoir agir en nullité d'une assemblée générale (Cass. 3e civ., 13 déc. 2011).

2. Sur la qualité d'opposant ou de défaillant

• Définition du copropriétaire opposant ou défaillant :

Seuls doivent être considérés comme opposants ou défaillants au sens de l'article 42, alinéa 2 de la loi, les copropriétaires qui ont, soit directement, soit par l'intermédiaire de leurs mandataires émis un vote défavorable sur la résolution mise aux voix, et comme défaillants les copropriétaires ni présents ni représentés à l'assemblée qui a adopté les décisions.

Seul le copropriétaire opposant peut agir en annulation d'une assemblée générale, quand bien même l'action serait-elle fondée sur l'irrégularité tenant à l'expiration du mandat du syndic à la date de la convocation (Cass. 3e civ., 7 sept. 2011).

Un copropriétaire n'est pas fondé à revenir sur l'accord qu'il a donné en connaissance de cause au cours d'une assemblée générale ayant accepté à l'unanimité le principe de l'aliénation d'une partie commune, ni à se prévaloir de l'irrégularité d'une délibération sur une question non inscrite à l'ordre du jour alors qu'il a lui-même demandé l'examen de cette question (Cass. 3e civ., 19 juin 1973 – CA Aix-en-Provence, 25 févr. 1992 – CA Paris, 23e ch., 18 mars 1992).

L'absence d'émargement sur la feuille de présence est en soi insuffisant pour conférer à un copropriétaire la qualité d'opposant ou défaillant (CA Montpellier, 15 mai 1996).

Ont été réputés opposants ou défaillants :

- Le copropriétaire présent au début de l'assemblée mais qui a quitté la séance avant le scrutin en manifestant sans équivoque son hostilité et sa réprobation envers la décision qui allait être prise (CA Toulouse, 12 févr. 1985 – CA Paris, 23e ch., 19 avr. 1988 – CA Paris, 20 déc. 2007) ;
- Le copropriétaire absent lors du vote et qui a fait inscrire ses réserves sur le procès-verbal de l'assemblée (CA Paris, 23e ch., 2 juill. 1984) ;
- Le copropriétaire qui a manifesté, dès avant le vote, sa réprobation à l'égard des résolutions proposées (Cass. 3e civ., 6 déc. 2005 – CA Lyon, 8 janv. 1976).
- Est réputée défaillante la copropriétaire qui s'est présentée à la réunion et a quitté les lieux après avoir formulé des griefs sur la tenue de l'assemblée avant qu'il soit procédé aux votes de résolutions figurant à l'ordre du jour (Cass. 3e civ., 6 déc. 2005).

Sont également considérés opposants :

- Le copropriétaire qui a voté en faveur d'une résolution de l'assemblée générale non adoptée à défaut de la majorité requise (Cass. 3e civ., 24 janv.) ;
- Des époux copropriétaires qui ont voté en faveur d'une résolution qui a été rejetée lors du vote (CA Colmar, 14 mars 1997).
- La qualité d'opposant peut résulter des réserves formulées par écrit sur la validité de l'assemblée générale avant sa réunion, réserves confirmées dans le pouvoir remis au

mandataire qui s'est abstenu de prendre part au vote (Cass. 3e civ., 10 sept. 2008).

A la qualité d'opposant le copropriétaire qui a manifesté son opposition aux modalités de consultation de l'assemblée générale, contrairement aux dispositions légales, d'autant que le procès-verbal de la réunion, tel que rédigé, doit être interprété comme traduisant de façon claire l'opposition du demandeur en annulation de l'assemblée (Cass. 3e civ., 6 déc. 2005).

- **Exclusion du copropriétaire ayant émis un vote favorable :**

Il ressort de l'article 42, alinéa 2 de la loi, seuls les copropriétaires « *opposants ou défaillants* » sont fondés à engager une action en annulation des décisions prises en assemblée.

Par conséquent, les copropriétaires qui ont émis un vote favorable lors de l'adoption d'une décision, qui ont de ce fait contribué à la formation d'une majorité, sont irrecevables pour en demander ultérieurement l'annulation (Cass. 3e civ., 6 nov. 1996 – Cass. 3e civ., 15 janv. 1997 – Cass. 3e civ., 10 déc. 2003 – Cass. 3e civ., 4 juin 2009 – CA Paris, 28 mars 2001 – CA Toulouse, 7 oct. 2002 – CA Paris, 28 oct. 2009).

Toutefois, n'est pas considéré comme opposant le copropriétaire ayant voté une résolution sous condition (Cass. 3e civ., 30 mars 2005).

Si le mandataire du copropriétaire a voté pour à l'assemblée générale, ce copropriétaire ne peut être considéré comme opposant.

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).

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 (Cass. 3e civ., 24 mars 2015).

- **Exceptions :**

Il existe néanmoins diverses éventualités où, en dépit d'un vote en faveur d'une résolution, un copropriétaire peut conserver son droit de recours en annulation.

- Lorsque son vote a été vicié par un dol dont il a été victime (Cass. 3e civ., 12 juill. 1995 – Cass. 3e civ., 4 juin 2009).

En revanche, un copropriétaire ne peut prétendre que le sens de son vote a été vicié par une erreur (Cass. 3e civ., 4 juin 2009).

- Lorsqu'un copropriétaire a voté en faveur d'une résolution finalement repoussée par l'assemblée générale faute d'avoir recueilli la majorité requise (Cass. 3e civ., 24 janv. – Cass. 3e civ., 12 mars 2003 – CA Paris, 14 févr.).

Des décisions ont eu tendance à admettre que la participation de copropriétaires à l'assemblée générale et même à certains votes ne constituait pas un obstacle à leur action en annulation (Cass. 3e civ., 3 déc. 2002 – Cass. 3e civ., 25 nov. 1998).

- **Vote adopté à l'unanimité :**

Dès lors qu'une délibération a été adoptée à l'unanimité, un copropriétaire présent qui, par définition, ne s'est pas opposé au vote n'est pas recevable à la contester ensuite devant le tribunal

(Cass. 3e civ., 7 nov. 2007 – CA Aix-en-Provence, 7 nov. 2007 – Cass. 3e civ., 23 sept. 2009).

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

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
tel:09.54.92.33.53