



L'assemblée générale et l'annulation de l'exécution de travaux

publié le **01/07/2011**, vu **17884** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

En principe, l'assemblée générale est liée par ses propres résolutions et ne peut revenir sur ses engagements. Cependant, quelques exceptions sont admises sous réserve de certaines conditions pour assurer une sécurité juridique minimale. Tel est le cas notamment de l'exécution des travaux. Cette question a fait l'objet d'une décision en date du 7 juillet 2010 (Cass. 3e civ. 7 juillet 2010 n° 09-15.373 (n° 910 FS-PB), Cornevin c/ Synd. des copr. Champ Fleury). Dans quelles conditions, l'Assemblée Générale des copropriétaires peut revenir sur ses résolutions?

L'assemblée générale et l'annulation de l'exécution de travaux

En principe, l'assemblée générale est liée par ses propres résolutions et ne peut revenir sur ses engagements.

Cependant, quelques exceptions sont admises sous réserve de certaines conditions pour assurer une sécurité juridique minimale. Tel est le cas notamment de l'exécution des travaux.

Cette question a fait l'objet d'une décision en date du 7 juillet 2010 (**Cass. 3^e civ. 7 juillet 2010 n° 09-15.373 (n° 910 FS-PB), Cornevin c/ Synd. des copr. Champ Fleury**).

En l'espèce l'assemblée générales des copropriétaires a décidé de procéder à une réfection de l'étanchéité des toitures terrasses. Cependant, cette décision n'est jamais exécutée et, presque un an plus tard l'assemblée décide d'annuler cette résolution. C'est alors que deux copropriétaires assignent le Syndicat et le syndic en justice pour obtenir l'annulation de cette dernière résolution, la poursuite de l'exécution des travaux et le paiement de dommages et intérêts.

La Cour d'Appel n'a pas fait droit à leurs demandes. Elle a relevé que les travaux n'avaient pas encore reçu commencement d'exécution, que les appels de fonds ont été annulés, que les copropriétaires n'ont acquis aucun droit de nature individuelle et, enfin, que l'annulation de la décision portant sur les travaux étaient justifiée par des circonstances nouvelles.

Lesdits copropriétaires n'obtiennent pas gain de cause non plus devant la Cour de Cassation. La Haute Juridiction a confirmé le raisonnement des juges de fond et, ce faisant, a posé les conditions devant être remplies pour que l'annulation d'une décision d'exécution de travaux est valable.

Elle a retenu que l'absence d'exécution desdits travaux relevé par la Cour d'Appel, permet de déduire que ladite « *décision n'avait conféré aucun droit particulier* ». Dès lors que la nouvelle « *décision adoptée par l'assemblée générale, qui s'était fondée sur les circonstances nouvelles résultant du rapport du conseil syndical, avait été dictée par l'intérêt collectif* », elle était parfaitement en droit de revenir sur sa décision initiale.

Deux critères principaux constituent alors le socle de cette décision :

- ▷ l'absence d'exécution des travaux, empêchant la naissance de droits particuliers
- ▷ l'existence d'un intérêt collectif, justifiant l'annulation de travaux

Cette solution relève d'une jurisprudence bien établie (**Cass. 3^e civ. 9 juin 2010** n° 09-15.01).

Je me tiens à votre disposition pour tous contentieux.

Maître joan DRAY