



Non contestée dans les 2 mois, une décision d'AG de copropriété, même irrégulière, est définitive

Jurisprudence publié le 14/06/2022, vu 4630 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Les copropriétaires doivent se réunir au moins une fois par an pour décider des travaux et des orientations qu'ils souhaitent pour leur immeuble. La tenue des assemblées générales obéit à des règles très précises.

Non contestée dans les 2 mois, une décision d'AG de copropriété, même irrégulière, est définitive

Les copropriétaires doivent se réunir au moins une fois par an pour décider des travaux et des orientations qu'ils souhaitent pour leur immeuble. La tenue des assemblées générales obéit à des règles très précises. Chaque décision fait l'objet d'un vote dont les règles varient selon la nature des décisions à prendre. Cependant, il peut arriver qu'une décision d'assemblée générale ne respecte pas ces règles.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a énoncé le principe selon lequel :

« Même si elle porte atteinte à la jouissance des parties privatives d'un copropriétaire, une décision d'assemblée générale devient définitive si elle n'a pas été contestée dans le délai de 2 mois. Elle n'est donc plus susceptible de recours. »

Cass. 3e civ. 12-1-2022 no 20-20.363 F-D, Synd. copr. de l'ensemble immobilier Passy Notre-Dame

Ainsi quel que soit le délai de gravité de l'irrégularité, la décision devient obligatoire et insusceptible de recours. En pratique, si la régularisation de la décision est possible, c'est la solution que l'on privilégiera. Il faudra réunir une nouvelle Assemblée générale : l'assemblée rectificative.

Les motifs d'irrégularités sont nombreux et peuvent autant affecter le fond que la forme. Il n'est pas nécessaire de justifier d'un préjudice particulier pour contester une décision d'assemblée

générale.

Une décision d'assemblée générale peut être annulée si la décision n'a pas été adoptée à la bonne majorité. Elle peut également être annulée si la question débattue ne figurait pas à l'ordre du jour de l'assemblée ou encore si les documents obligatoires n'ont pas été envoyés aux copropriétaires.

Pour contester une assemblée générale, le copropriétaire doit être opposant, défaillant ou assimilé défaillant dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 42, al. 2)

L'opposant est celui qui a voté dans le sens contraire de celui de la majorité, en votant pour ou contre.

Le défaillant est le copropriétaire absent lors de l'assemblée générale sans même y être représenté ou avoir remis un formulaire de vote par correspondance.

L'assimilé défaillant est un copropriétaire qui aurait voté favorablement, via un formulaire de vote par correspondance, à une résolution qui aurait été, ensuite, amendée, lors de l'AG.

Les tiers peuvent invoquer le grief que leur cause une décision de l'assemblée, mais ils ne sont pas recevables à la remettre en cause. Il en est ainsi même de l'action introduite par un locataire (CA Paris 5-7-1994), le syndicat des copropriétaires (Cass. 3 e civ. 4-6-1985 : Bull. civ. III n° 88), l'ancien syndic (Cass. 3 e civ. 23-6-1999 : BPIM 5/99 ; CA Paris 18-1-2006 : Loyers et copr. 2006 comm. n° 166) ou des promoteurs (Cass. 3 e civ. 16-4-1986 : Bull. civ. III n° 46).

Les associés d'une société civile d'attribution ne sont pas non plus admis à agir en nullité des décisions prises en assemblée (Cass. 3 e civ. 4-11-1977). En cas de vente, c'est la personne qui est copropriétaire au moment de l'assemblée générale qui a qualité pour agir en annulation des décisions prises à cette occasion. Le vendeur peut donc agir en nullité des décisions prises avant la vente mais il ne peut agir en nullité des décisions prises lors d'assemblées générales postérieures à la vente (Cass. 3 e civ. 5-4-1995).

Concernant le délai de 2 mois, l'action en contestation doit être introduite à peine de déchéance dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée qui doit être faite à la diligence du syndic dans les conditions exposées n° 37750 (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 42, al. 2). Principe appliqué par la Cour de cassation en janvier 2022 mais déjà affirmé dès 2008 (Cass, 3^e civ 18-11-2008), il ne s'agit pas d'un délai de prescription mais d'un **délai préfix** (Cass 3^e civ 4-06-2003). Ainsi, le délai de 2 mois dépassé, celui-ci entraîne une fin de non-recevoir entraînant la perte du droit à agir. Le juge ne constatera seulement l'irrecevabilité.

C'est pourquoi, le copropriétaire n'a pas contesté cette décision dans le délai imparti.

Le tribunal judiciaire ne pouvait alors rejeter la demande du syndicat en paiement de la quote-part des travaux de réfection des murets de l'ensemble immobilier sans rechercher, ainsi qu'il y était expressément invité, si la somme n'était pas due en application d'une décision que le copropriétaire n'avait pas contestée dans le délai de 2 mois qui lui était imparti pour le faire. (Cass, 3^e civ 12-1-2022).

D'autre part, le délai de 2 mois **ne peut être suspendu** (Cass 3^e civ, 27-05-1974), il ne peut être interrompu que par une assignation en justice.

En cas d'absence de notification, les copropriétaires peuvent contester les décisions de l'assemblée pendant cinq ans (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 42, al. 1 ; n° 40160). Il en est de même si le procès-verbal n'a pas été notifié dans les formes requises, par exemple par lettre simple et non par lettre recommandée AR (Cass. 3 e civ. 14-2-1996 : RJDA 11/96 n° 1388).

Une contestation postérieure au délai de deux mois ne pourrait être admise que dans le cas où la décision contestée serait contraire aux dispositions impératives de la loi de 1965, telle une décision qui instaurerait une modalité de répartition des charges contraires aux exigences de l'article 10 et qui pourrait être remise en cause sans délai (Cass. 3 e civ. 18-11-2008 n° 07-18.823 : BPIM 1/09 inf. 63).

Comme par exemple, en cas de demande d'aide juridictionnelle formée dans le délai de deux mois, ce dernier court à compter de la date à laquelle la décision d'admission à l'aide juridictionnelle est devenue définitive (Cass. 2 e civ. 13-2-2003).

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

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53