



L'irrégularité de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale

publié le **21/07/2015**, vu **9931** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation a rendu un arrêt le 23 juin 2014, dans lequel les résolutions de l'assemblée générale étaient contestées. En l'espèce, il s'agissait d'un propriétaire de lots dans un immeuble, soumis au statut de la copropriété, qui contestait certaines résolutions prises par l'assemblée générale. Le propriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic en annulation des assemblées générales, subsidiairement en annulation de ces décisions et en paiement de dommages-intérêts. Le propriétaire a formé un pourvoi contre l'arrêt de la Cour d'Appel, en date du 2 mai 2013. Elle a rejeté le pourvoi et a condamné le propriétaire à verser une certaine somme au syndicat des copropriétaires et du syndic.

La Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation a rendu un arrêt le 23 juin 2014, dans lequel les résolutions de l'assemblée générale étaient contestées.

En l'espèce, il s'agissait d'un propriétaire de lots dans un immeuble, soumis au statut de la copropriété, qui contestait certaines résolutions prises par l'assemblée générale.

Le propriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic en annulation des assemblées générales, subsidiairement en annulation de ces décisions et en paiement de dommages-intérêts.

Le propriétaire a formé un pourvoi contre l'arrêt de la Cour d'Appel, en date du 2 mai 2013.

Elle a rejeté le pourvoi et a condamné le propriétaire à verser une certaine somme au syndicat des copropriétaires et du syndic.

La Cour de Cassation a estimé que, d'une part les mentions et signatures exigées concernent l'original du procès-verbal et non les copies envoyées aux différents copropriétaires et que le procès-verbal de l'assemblée générale du 10 mars 2008 étant parfaitement régulier à cet égard, il était indifférent que la copie notifiée au propriétaire de lots dans un immeuble ait été incomplète et d'autre part, que l'absence de mention des dispositions de l'article L. 136-1 du code de la consommation tant dans les ordres du jour que dans les contrats de syndic litigieux n'est sanctionnée ni par la nullité de l'assemblée générale, ni par celle du contrat de syndic.

Elle a décidé que la cour d'appel en avait exactement déduit que les actes critiqués étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires.

I. Irrégularité: défaut de reproduction de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965

Ce défaut de reproduction de l'article 42 (loi du 10 juillet 1965) fait l'objet de plusieurs remarques:

- Le délai de deux ans, pour agir en contestation de la résolution de l'assemblée générale, ne

court pas en cas d'irrégularité de la notification du procès-verbal.

La décision de l'assemblée générale peut être contestée pendant dix ans.

- Il a été retenu que, d'une part, la reproduction, dans la notification, de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 est une formalité substantielle à laquelle il ne peut être suppléé par la preuve de la connaissance du procès-verbal par le copropriétaire ou de ce qu'il ait écrit au syndic pour contester la décision d'assemblée générale (Cass. 3e civ., 28 oct 1985) , et d'autre part, l'envoi d'une lettre circulaire reproduisant le texte de l'article 42 de la loi de 1965 couvre la nullité (CA Paris, 26 sept 2002).

- Il a déjà été jugé que l'absence de reproduction de la partie finale de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 est sans conséquence sur la régularité de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale et que cette omission ne peut entraîner la nullité ou l'inefficacité de la notification du procès-verbal.

L'article 18 du décret du 17 mars 1967 dispose que la notification du procès-verbal doit « reproduire le texte de l'article 42 (al. 2) de ladite loi ».

Si le syndic ne reproduit pas ledit article dans le procès-verbal, il s'expose au grief d'un manque de diligence. Sa responsabilité pourrait être engagée en cas de preuve d'un préjudice résultant de l'irrégularité de la notification du procès-verbal.

II. Irrégularité: notification d'un procès-verbal incomplet

Une notification régulière du procès-verbal de l'assemblée générale, de nature à faire courir le délai de deux mois, suppose que la copie notifiée comporte toutes les pages du procès-verbal.

Or, l'envoi par le syndic de copropriété d'une seconde lettre de notification à tous les copropriétaires, à la suite de l'alerte de plusieurs d'entre eux certifiant avoir reçu un procès-verbal incomplet lors de la notification initiale, pouvait légitimement laisser penser qu'une irrégularité avait affecté la première notification du procès-verbal.

En raison de son irrégularité, la première notification du procès-verbal ne pouvait donc pas faire courir le délai de deux mois imparti pour contester la décision d'assemblée générale.

Lorsqu'un jugement est notifié à deux reprises, la première notification fait courir les délais de recours, à condition qu'elle soit régulière.

Il ne suffit plus au syndic de copropriété de prouver l'envoi de la lettre recommandée de notification du procès-verbal de l'assemblée général.

Il lui appartient d'apporter lui-même la preuve qu'une information complète a été notifiée aux copropriétaires. (Cass. 3e civ., 18 fév 2015).

Le syndic de copropriété, qui notifie le procès-verbal de l'assemblée générale, devrait ainsi mentionner sur l'avis de réception deux indications précises :

- le contenu de l'envoi ;
- le nombre de feuillets.

Dans ce cas, le copropriétaire destinataire, qui a accusé sans réserves le pli recommandé et qui prétend avoir reçu un document incomplet, doit être tenu d'apporter la preuve des éléments

justifiant ses allégations.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller 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

tél: 09.54.92.33.53