



La preuve de l'Assemblée générale et le procès-verbal

publié le **10/06/2015**, vu **15476** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Comme pour tout organe délibérant d'une entité morale, les décisions prises par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale doivent être constatées et consignées dans un document particulier, à savoir le procès-verbal des délibérations.

Comme pour tout organe délibérant d'une entité morale, les décisions prises par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale doivent être constatées et consignées dans un document particulier, à savoir le procès-verbal des délibérations.

1. Le procès-verbal

Le procès-verbal constitue la preuve matérielle de l'existence du contenu de chaque résolution soumise à l'assemblée, avec le résultat du vote intervenu à son sujet, portant approbation ou rejet, selon le cas ; en son absence, il en résulterait les plus grandes difficultés pour justifier de la réalité et de la portée des décisions prises par le syndicat.

• Caractère obligatoire

En effet, aux termes de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004, il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée, qui est signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire et le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

L'absence de procès-verbal entacherait de nullité les résolutions correspondantes de l'assemblée générale (CA Paris, 7 mai 1984 – CA Paris, 5 févr. 1987 – CA Paris, 7 oct. 1987 – CA Paris, 22 sept. 1989).

• Établissement

Les textes ne précisent pas par qui ni à quel moment le procès-verbal doit être établi (CA Paris, 18 janv. 2001).

En pratique, il est rédigé par le syndic soit en cours de séance, soit à sa clôture.

Le nouvel article 17 précité prescrit l'établissement du procès-verbal "à la fin de la séance", exigence qui n'existait pas auparavant.

Cette obligation doit être respectée (CA Paris, 5 févr. 2009).

L'établissement du procès-verbal en cours de séance ou à sa clôture est une condition de validité de l'assemblée.

Cette modalité est exigée pour garantir la sécurité du procès-verbal de l'assemblée et le copropriétaire défaillant n'a pas à établir l'existence d'un grief.

Est nulle l'assemblée générale dont le procès-verbal est établi quinze jours après sa tenue (CA Paris, 23e ch. sect. B., 5 févr. 2009).

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17).

- **Mentions obligatoires :**

Le procès-verbal comporte sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour le résultat du vote (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17, al. 2).

Le procès-verbal n'est pas un compte-rendu intégral ; il suffit qu'il mentionne les termes de chaque résolution et les résultats du vote la concernant (CA Paris, 24 févr. 2005).

Le procès-verbal doit également indiquer, pour chaque délibération, le résultat du vote correspondant, et préciser les noms des copropriétaires ou associés avec leur nombre de voix qui se sont opposés à la décision et de ceux qui se sont abstenus (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17, al. 2. – CA Paris, 23e ch., 13 juin 1990 – CA Paris, 11 sept. 1992 – CA Paris, 10 mars 1993 – CA Lyon, 1er mars 2000).

Ces mentions sont indispensables pour justifier que les résolutions ont été régulièrement adoptées à la majorité prévue par la loi ; elles doivent, en même temps permettre au syndic de procéder à la notification, aux copropriétaires opposants ou défaillants, des décisions prises par l'assemblée générale.

L'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraîne la nullité de l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 20 déc. 2006).

Si les mentions du procès-verbal ne permettent pas de déduire les conditions du scrutin ni le sens des votes, les résolutions qu'il concerne doivent être annulées (CA Montpellier, 16 mars 2004 – CA Paris, 25 juin 2007).

Le procès-verbal doit être revêtu de la signature du président de séance, du secrétaire et des membres du bureau s'il en a été constitué un (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17 al. 1^{er}).

Néanmoins, l'absence de signature du procès-verbal n'entraîne pas en soi la nullité de l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 26 mars 2014).

2. Le procès-verbal comme preuve de la tenue d'une assemblée générale

La preuve de l'existence d'une assemblée générale résulte normalement du registre des procès-verbaux prévu à l'article 17, alinéa 4 du décret du 17 mars 1967.

Le procès-verbal régulièrement établi et signé fait foi des constatations qu'il contient (Cass. 3e civ., 3 avr. 1996 – Cass. 3e civ., 16 oct. 1996 – Cass. 3e civ., 6 nov. 1996 – CA Paris, 30 juin 2004).

Le résultat d'un vote sur toute question soumise à l'assemblée transcrit dans le procès-verbal démontre l'existence d'une décision adoptée par elle (Cass. 3e civ., 4 juill. 1990).

Le procès-verbal des décisions de l'assemblée générale doit être signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire et les scrutateurs ; il doit être rédigé au cours de la séance ou à sa clôture, mais non pas ultérieurement. À défaut, aucune force probante ne peut être attachée au procès-verbal (CA Paris, pôle 4, 2e ch., 25 juin 2014).

- **Force probante du procès-verbal**

Toutefois, la force probante du procès-verbal n'est pas irréfragable : elle peut être mise en échec par la preuve contraire démontrant son inexactitude (Cass. 3e civ., 11 mars 2009).

Cette preuve peut être rapportée par tous moyens, notamment par le témoignage formel de copropriétaires ayant participé aux délibérations.

De simples affirmations ou des documents peu pertinents sont par contre insuffisants pour battre en brèche la valeur du procès-verbal (CA Paris, 29 sept. 1989 – CA Versailles, 15 sept. 2003).

La preuve peut être rapportée par tous moyens propres à démontrer les erreurs dans les mentions du procès-verbal, notamment à propos du calcul des voix déterminant le sens des votes (Cass. 3e civ., 28 avr. 2011).

Pour contester une décision de l'assemblée en sa qualité d'opposant, le copropriétaire doit faire valoir que les mentions du procès-verbal sont affectées d'une erreur dans le décompte des voix ayant voté contre (Cass. 3e civ., 28 janv. 2015).

En cas de doute sur les termes du procès-verbal, ce doute doit bénéficier au copropriétaire réclamant (CA Versailles, 13 juin 2003 – CA Versailles, 15 sept. 2003).

Cependant, comme le signale la cour, le défaut de tenue du registre n'est pas une cause de nullité d'une assemblée (CA Paris, 22 févr. 2001)

En l'absence de la tenue du registre des procès-verbaux, la réalité de l'existence de l'assemblée générale peut être démontrée par la production des originaux des procès-verbaux de la réunion et la preuve de sa date certaine (Cass. 3e civ., 16 déc. 2014).

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