



LE PROCES VERBAL D'UNE ASSEMBLEE DANS UNE COPROPRIETE

Jurisprudence publié le 13/06/2019, vu 8867 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le procès-verbal de l'assemblée générale d'une copropriété qui formalise le sens du vote des copropriétaires sur chacune des questions à l'ordre du jour, revêt une grande importance.

Le procès-verbal de l'assemblée générale d'une copropriété qui formalise le sens du vote des copropriétaires sur chacune des questions à l'ordre du jour, revêt une grande importance.

Il existe de nombreux contentieux sur la régularité formelle d'un procès -verbal .

Il conviendra de déterminer les mentions obligations qui doivent figurer dans le PV et les sanctions qui s'y attachent en cas de manquements.

1/Le procès-verbal comporte des 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 doit comporter les mentions nécessaires à la constatation d'une décision.

Le procès-verbal doit mentionner pour chaque délibération :

- Le résultat du vote correspondant sur chacune des questions inscrites à l'ordre du jour
- le nom des copropriétaires opposants et abstentionnistes avec leur nombre de voix, sur la résolution proposée,
- les éventuelles réserves

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

Contrairement à certaines opinions, le procès-verbal n'est pas soumis à un formalisme aussi rigoureux.

La loi impose uniquement le nom des copropriétaires opposants et ceux qui se sont abstenus.

Le procès-verbal n'a pas à contenir le nombre des copropriétaires présents ou représentés , car ces informations figurent sur la feuille de présence.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17, al. 4).

2/ La signature du procès-verbal

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 avant la clôture de la séance (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17 al. 1er.

Il est signé à la fin de la séance par le président, le secrétaire et les scrutateurs. C'est au moment où la réunion prend fin qu'il doit être établi et signé (CA Paris, 5 févr. 2009, n° 08/19657 : JurisData n° 2009-376487 ; Loyers et copr. 2009, comm. 214).

Ces signatures ont pour but d'attester la conformité des termes du procès-verbal avec les décisions effectivement adoptées par l'assemblée générale lequel, par voie de conséquence, acquiert force probante à l'égard de tous les membres du syndicat.

Le défaut de signature emporte -il la nullité du procès-verbal ?

Certains considèrent que s'agissant d'un manquement aux prescriptions légales, cela emporte sa nullité.

Toutefois, il peut arriver que le PV ne comporte pas toutes les signatures, pour autant , on ne doit pas en déduire sa nullité.

La jurisprudence considère que le défaut de signature n'affecte pas la force probante attachée au PV en l'absence d'aucun élément de nature à établir la fausseté de son contenu.

La jurisprudence a rendu plusieurs décisions, admettant la validité du procès-verbal , même en l'absence de signature :

- Ainsi, le défaut de signature par le secrétaire de séance ne justifie pas la nullité (Cass. 3e civ., 16 nov. 1976)
- Il en est de même en cas d'omission des signatures des membres du bureau, cette circonstance étant jugée insuffisante pour entraîner la nullité des décisions prises (Cass. 3e civ., 29 nov. 2008 : Loyers et copr. 2009, comm. 43.
- Le fait que le procès-verbal n'ait été signé que par le président de séance ne suffit pas à lui seul à rendre suspect le texte des délibérations qu'il reproduit du moment que le demandeur ne démontre pas que ce texte ne correspond pas à la réalité (CA Paris, 20 déc. 1979 : D. 1980, inf. rap. p. 276. – CA Paris, 11 janv. 2012, n° 10/00997)

Il a été jugé que l'absence de signature du président de séance aboutit à priver le procès-verbal de sa force probante mais elle n'entache pas pour autant de nullité les résolutions adoptées par l'assemblée générale .

Il ne faut pas considérer que le défaut de signature du président emporte la nullité des délibérations mais prive le procès-verbal de valeur probante.

En tout état de cause, en l'absence de contestation d'un copropriétaire dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal, celui -ci a force exécutoire et les décisions du syndicat sont immédiatement applicables.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[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

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67