



Le procès-verbal de l'assemblée générale: erreur matérielle

publié le **21/07/2015**, vu **34232 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation a rendu un arrêt le 28 janvier 2015, dans lequel un couple de propriétaires d'un immeuble soumis à la copropriété contestaient trois résolutions adoptées par l'assemblée générale. Ce couple a assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic en annulation de certaines décisions de l'assemblée générale, qui ont été prises le 6 avril 2009. La Cour d'Appel d'Aix-en-Provence a rejeté la demande du couple, propriétaires de l'immeuble. Les demandeurs ont formé un pourvoi, qui a été accueilli par la Cour de Cassation uniquement sur la dernière résolution contestée.

La Troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation a rendu un arrêt le 28 janvier 2015, dans lequel un couple de propriétaires d'un immeuble soumis à la copropriété contestaient trois résolutions adoptées par l'assemblée générale.

Ce couple a assigné le syndicat des copropriétaires et le syndic en annulation de certaines décisions de l'assemblée générale, qui ont été prises le 6 avril 2009.

La Cour d'Appel d'Aix-en-Provence a rejeté la demande du couple, propriétaires de l'immeuble.

Les demandeurs ont formé un pourvoi, qui a été accueilli par la Cour de Cassation uniquement sur la dernière résolution contestée.

Le couple de copropriétaires a fait valoir, sur le deuxième moyen du pourvoi, que l'une des résolutions contestées permet de souscrire un nouveau contrat d'entretien des quatre ascenseurs, alors que la Cour d'Appel n'a pas estimé que cette résolution contrevenait à l'exigence de la mise en concurrence des prestataires extérieurs, la Cour d'Appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de Cassation a considéré, sur ce même moyen, que la Cour d'Appel a à bon droit retenu que l'exigence de mise en concurrence n'était requise que pour la prise de décision sur le choix du contrat engageant le syndicat des copropriétaires, qui a été déléguée au conseil syndical par une décision, ainsi elle a en exactement déduit que la demande de nullité de cette résolution devait être rejetée.

Les demandeurs au pourvoi ont fait grief à la décision de la Cour d'Appel concernant une autre résolution, au motif que la Cour d'Appel leur demande d'apporter la preuve de leur opposition à cette résolution et qu'elle a considéré qu'ils ne l'avaient pas rapporter.

La Cour de Cassation, sur le troisième moyen du pourvoi, que les mentions du procès-verbal relatives à la désignation des copropriétaires opposants étaient affectées d'une erreur, le nombre de voix "contre" ne correspondait pas au cumul des voix des copropriétaires mentionnés, ainsi la Cour d'Appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

I. Le contenu du procès-verbal de l'assemblée générale

Les décisions prises par le syndicat des copropriétaires en assemblée générale doivent être constatées et consignées dans un document particulier, le procès-verbal des délibérations.

Il constitue la preuve matérielle de l'existence du contenu de chaque résolution soumise à l'assemblée.

Il contient le résultat du vote intervenu au sujet de la résolution, portant approbation ou rejet.

Le procès-verbal fait donc foi de ce que l'assemblée générale a pu décider au cours de sa réunion, sauf preuve contraire incombant à celui qui le conteste .

Le décret du 17 mars 1967, en son article 14, impose l'établissement d'une feuille de présence indiquant les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, et le nombre de voix dont il dispos.

Cette feuille doit être émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire, puis certifiée par le président de l'assemblée. La feuille de présence permet de calculer les majorités à l'occasion du vote, ce qui rend possible l'identification des copropriétaires présents ou représentés.

Néanmoins, si ladite feuille comporte tous les éléments nécessaires pour identifier les copropriétaires présents ou représentés et permet de contrôler les énonciations du procès-verbal alors, les irrégularités affectant cette feuille de présence ne sont pas des causes de nullité (CA Versailles, 31 mars 2014).

Caractère obligatoire du procès-verbal de l'assemblée générale

Le procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale est établi, devant être signé à la fin de la séance par le président, par le secrétaire et le ou les scrutateurs (art. 17 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004).

Par ailleurs, lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément à l'article 1316-4 alinéa 2 du Code civil.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique (articles 1316-1 et suivants du Code civil).

Le contenu du procès-verbal de l'assemblée générale

Les mentions obligatoires de ce procès-verbal sont les suivantes:

- nom et nombre de voix des copropriétaires opposants.

L'absence, dans le procès-verbal, de cette mention, entraîne la nullité de l'assemblée générale, sans que le copropriétaire soit tenu de justifier de l'existence d'un grief (Cass. 3e civ., 28 avr. 2011).

- noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.
- le résultat du vote, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour.

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).

II. L'erreur matérielle du procès-verbal de l'assemblée générale

Une erreur purement matérielle dans la rédaction du procès-verbal n'affecte pas la validité de l'assemblée générale dès lors qu'elle n'a pas d'incidence sur le résultat des votes (CA Paris, 28 févr. 2004).

Le syndicat rapportant la preuve de ce que la copie dactylographiée du procès-verbal envoyé aux copropriétaires était affecté d'une erreur matérielle en reproduisant la minute manuscrite, la cour d'appel relève que le vote avait été acquis à l'unanimité, rendant par conséquent irrecevable toute contestation de la résolution de l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 23 sept. 2009).

A. L'erreur matérielle excusable

- une mention erronée sur la qualité du syndic en exercice, en tête du procès-verbal;
- une erreur sur le nombre de procurations ou de mandats détenus par un copropriétaire;
- l'indication, dans le procès-verbal, d'une date erronée de tenue de l'assemblée générale;
- une erreur relative au total des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés;- une erreur matérielle manifeste dans la numérotation de la résolution.

De telles erreurs sont sans incidence sur la prise de position des copropriétaires et ne justifient pas le prononcé de la nullité de la décision d'assemblée générale.

Par ailleurs, il a été jugé que :

- l'erreur matérielle affectant la reproduction des résultats du vote était sans effet sur la résolution imposant, d'une part, la consultation du conseil syndical pour tout marché et contrat à partir de 500 € et, d'autre part, la mise en concurrence pour tout marché ou contrat à partir de 1 000 €.

Une telle résolution ne saurait être annulée d'autant qu'elle adoptait des mesures de nature à renforcer le contrôle du syndicat et des copropriétaires sur la gestion de la copropriété;

- l'erreur matérielle du procès-verbal de l'assemblée générale relative à la présence d'une copropriétaire alors qu'elle était absente, qui procède d'un émargement décalé apposé sur la feuille de présence par le mandataire d'une autre copropriétaire en regard du nom de l'intéressée, n'entraîne pas l'annulation de l'assemblée générale et ne nécessite pas de rectifier le procès-verbal, dès lors que cette erreur était dépourvue d'incidence sur le sens des décisions litigieuses votées.

B. L'erreur matérielle déterminante

La Cour de Cassation a estimé que, dans un arrêt datant du 28 janvier 2015, les mentions du procès-verbal relatives à la désignation des copropriétaires opposants étaient affectées d'une erreur, le nombre de voix "contre" ne correspondait pas au cumul des voix des copropriétaires

mentionnés.

Cette erreur était déterminante, en l'espèce.

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

tél: 09.54.92.33.53