Image not found or type unknown

Les raisons permettant d’obtenir l’annulation des décisions de l’Assemblée Générale de Copropriété

publié le **26/12/2013**, vu **127375 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Les copropriétaires se réunissent en assemblée générale afin de prendre les décisions relative à la copropriété. Les décisions prisent par l’Assemblée Générale affectent l’ensemble de la Copropriété, c’est pour cette raison qu’il est octroyé la possibilité aux copropriétaires de demander l’annulation d’une décision de l’Assemblée Générale. Quelles sont les motifs d'annulation?

~~Les copropriétaires se réunissent en assemblée générale afin de prendre les décisions relative à la copropriété.

Les décisions prisent par l’Assemblée Générale affectent l’ensemble de la Copropriété, c’est pour cette raison qu’il est octroyé la possibilité aux copropriétaires de demander l’annulation d’une décision de l’Assemblée Générale.

Tout d’abord, il convient de distinguer la décision, qui peut faire l’objet d’une demande d’annulation, de tous les autres types d’actes pris par l’assemblée et qui ne seront pas susceptibles de recours.

Au sens de la Jurisprudence, la décision est celle qui a donné lieu à un vote des copropriétaires.

Il doit ressortir de ce vote une décision positive ou négative pour que ce soit une décision au sens de la loi.

Les copropriétaires peuvent fonder leur demande en annulation sur plusieurs arguments juridiques, notamment sur l’inobservation des règles de convocation des assemblées et des règles de fonctionnement.

Nous nous attacherons donc à détailler ces règles de fonctionnement.

I/ **Le recours pour violation des règles de fonctionnement**

Ces règles concernent particulièrement la participation et la représentation des copropriétaires à

l’Assemblée Générale.

? **Inobservations des règles prescrites pour la convocation**

Bien évidemment, seuls les copropriétaires opposants peuvent exercer un recours contre les décisions litigieuses, sans toutefois justifier d’un préjudice personnel.

L'absence de convocation comme la notification de la convocation hors des formes et délais prescrits par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 entraînent la nullité de l'assemblée consécutive.

Leurs convocation à l’assemblée est donc obligatoire et ne peut être écartée sous prétexte que les questions évoquées ne concerneraient pas tel ou tel copropriétaire.

La convocation des propriétaires et la participation

Le fait que certains copropriétaires ne soient pas régulièrement convoqués à une assemblée peut entrainer l’annulation de la décision prise sans leur concours.

Néanmoins, le contraire n’est pas vrai, ainsi le fait que des propriétaires ne détenant pas de parts de copropriété dans un bâtiment, aient voté des décisions concernant ce bâtiment lors de l'assemblée générale de l'ensemble immobilier n'a pas pour effet d'entraîner son annulation. (CA Paris, 26 févr. 2004 : Administrer août-sept. 2004, p. 34).

L'article 64 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 met à la charge du syndic , la convocation des copropriétaires aux assemblées.

Elle doit être faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par télécopie avec récépissé soit par remise contre récépissé ou émargement. (CA Paris, 11 juin 2003 : JurisData n° 2003-222826 ; Loyers et copr. 2004, comm. 15)

Chaque copropriétaire doit être valablement notifié du procès-verbal de l’assemblée générale par lettre recommandée AR et le syndic à l’obligation de s’assurer du retour du formulaire signé.

Il convient également de préciser que tous les copropriétaires, même ceux dont les lots n’ont pas été livrés doivent être convoqués à l’Assemblée.

Dans le cas contraire, ils pourront demander l’annulation des décisions prises. (Cass. 3e civ. 16 mai 2001, Bourjeat c/ Synd. La Grande Bleue à Mirepoix : Juris-Data n° 2001-009559).
La jurisprudence précise que l'irrégularité résultant du défaut de convocation d'un copropriétaire ne peut en aucune manière être couverte par la présence de celui-ci à cette assemblée et sa participation aux votes sans émettre de protestations.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Une jurisprudence récente semble d’ailleurs, donné un nouveau moyen de contestation des décisions de l’Assemblée Générale des copropriétaires.

Ce moyen même s’il est de portée limitée sera tout de même évoqué.

La Cour de Cassation a été saisi d’un litige où la copropriétaire demandait l’annulation des décisions de l’AG en se fondant sur le fait qu’il ne s’agissait pas de sa signature sur l’accusé de réception du procès-verbal de l’assemblée.

La Cour de Cassation se fondant sur l’article 1324 du Code Civil déclare qu’il appartenait à la Cour d’Appel de procéder à la vérification de l’écrit.
(Cass. 3e civ., 9 mars 2005, n° 03-16.806 FP-P+B, Dame Le Bourhis c/ Synd. Immeuble l'Hermitage)

Il semble donc que le copropriétaire pourra contester la validité des décisions prisent par l’Assemblée Générale, s’il parvient à prouver que la signature figurant sur le bon d’accusé réception n’est pas la sienne.

Le recours en annulation pour défaut de convocation dans le délai légal ne peut être formé que par le copropriétaire lésé. (CA Nimes ,civ1 .17 octobre 2006 n°06/01177)
Il importe peu que le vote du copropriétaire n’aurait pas eu d’incidence sur l’acquisition de la majorité requise par la loi.

Tout copropriétaire a le droit de voter ou de se faire représenter et toutes atteintes porter à ce droit entraine la nullité de la décision.

L’utilisation des pouvoirs des copropriétaires. Mandat et représentation
Un copropriétaire ne peut détenir et faire usage de plus de trois mandats lors d’une même assemblée.
(CA Paris, 13 juin 2007 : JurisData n° 2007-336646 ; Loyers et copr. 2007, comm. 227).

Pour un exemple d’annulation des décisions d’une assemblée générale en raison du cumul par un copropriétaire de 3 mandats, en plus du sien et de celui de sa femme absente au vote. (CA Aix en Provence 27 mai 2007 n°05/08735)

L’inobservation de ses règles entraine la nullité de la décision prise.

? Inobservations des règles relatives au fonctionnement de l’ AG
?
Le copropriétaire qui entend se faire représenter à une assemblée doit procéder à la désignation régulière de son mandataire ; il s'agit d'une formalité substantielle dont l'inobservation entraîne la nullité des décisions prises par cette assemblée.

De même, lorsqu’un copropriétaire souhaite se faire représenter lors de la tenue d’une assemblée générale, certaines règles doivent être respectées sous peine d’entraîner la nullité de l’assemblée. (CA Paris, 13 oct. 2010 : JurisData n° 2010-202379 ; Loyers et copr. 2011, comm. 61) ;

Le mandant doit notamment signer sa délégation de pouvoir.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le mandat, n’est, en principe, valable que pour l’assemblée pour laquelle il a été délivré.

En cas de mandat irrégulier, c’est toute l’assemblée qui est annulée.

Le calcul du nombre de voix.

Chaque copropriétaire dispose d’un nombre de voix calculé en fonction de à sa quote-part dans les parties communes ; toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22). Pour sa part, le syndicat ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 16, al. 2).

Il ne peut être fait aucunes dérogations à ces règles qui sont d’ordres publics.

Le non-respect de ces règles entraine non seulement la nullité des décisions prisent mais également la nullité de l’assemblée toute entière.

Le **respect de la majorité**

La loi relative aux copropriétés requière que les décisions soient prisent à des majorités qui différent selon l’objet de la décision.

Ces règles sont d’ordres légales et toutes décisions prisent au mépris du respect de ces règles est nulle et pourra faire l’objet d’un recours en annulation.

De même, l’assemblée générale ne peut s’octroyer le droit de modifier les conditions de vote. Ainsi, la répartition des charges communes doit faire l’objet d’un vote à l’unanimité.

L’ordre du Jour

Un copropriétaire peut demander la nullité des décisions prisent par l’Assemblée Générale lorsqu’il discordance entre à l’ordre du jour et les questions votées.

Peu importe que la question, non inscrite à l’ordre découle de la première.

Le copropriétaire agissant sur ce fondement pourra ainsi obtenir l’annulation de l’ensemble des décisions prises par l’Assemblée Générale ce jour.
(Cass. 3e civ., 7 nov. 2007, n° 06-18.882, FS-P+B, SCI Les Lys c/ Synd. Le Cézanne à Cassis: Juris-Data n° 2007-041250)

La Cour de Cassation fait ici une application stricte de l'article 13 modifié du décret du 17 mars 1967 qui dispose que « l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-1 ».

Cette décision vient balayer les décisions précédentes de Cour d’Appel qui avaient pu juger que la question en rapport directe avec une question inscrite à l’ordre du jour pouvait faire l’objet d’une décision.

Chaque décision doit faire l’objet d’un vote séparé et tout vote groupé portant sur plusieurs questions à la fois est nul.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cette liste n’est pas exhaustive, et il existe des motifs d’annulation, qui procèdent également du respect du règlement de la copropriété, de l’abus de majorité, etc…

Le respect des formalités est donc extrêmement important pour le syndic sous peine de voir ces décisions annulées.

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

tel:09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés