Image not found or type unknown

Le recours en nullité contre les résolutions de l'assemblée générale des copropriétaires

publié le **10/02/2015**, vu **18568 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Seuls les copropriétaires disposent de la qualité nécessaire pour engager l'action en nullité contre les résolutions de l'assemblée générale. L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 imposant également que le copropriétaire ait la qualité d'opposant ou de défaillant.

Seuls les copropriétaires disposent de la qualité nécessaire pour engager l'action en nullité contre les résolutions de l'assemblée générale.

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 imposant également que le copropriétaire ait la qualité d'opposant ou de défaillant.

Nous avions traité dans un précédent article des motifs justifiant l'annulation d'une résolution adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires.

La loi prévoit par ailleurs des conditions spécifiques à l'engagement de cette action en nullité.

L'article 42 de la loi du 10 juillet 195 énonce que *"les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale".*

I – Les conditions du recours en nullité

A) La qualité pour agir

- *La qualité de copropriétaire :*

Seuls les copropriétaires sont recevables à agir en nullité contre une décision de l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 23 nov. 1983 : JCP G 1984, IV, 36).

Par ailleurs, le copropriétaire n'est pas tenu de justifier d'un grief pour pouvoir agir en nullité d'une assemblée générale (Cass. 3e civ., 13 déc. 2011, n° 11-10.036).

Le syndic lui-même ne peut pas intenter une telle action contre la décision prononçant sa révocation (Cass. 3e civ., 23 juin 1999 : Loyers et copr. 1999, comm. 244).

De même ne sont pas recevables à agir :

- le syndicat de copropriété (Cass. 3e civ., 4 juin 1985),

- les locateurs d'ouvrage tels que les architectes et entrepreneurs (Cass. 3e civ., 16 avr. 1986),

- les associés d'une SCI (CA Paris, 19 oct. 2000),

- le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation sur un lot (CA Paris, 15 oct. 1997) ou les locataires.

Par conséquent, l'action est exclusivement reconnue au bénéfice des copropriétaires.

- *Le copropriétaire opposant ou défaillant :*

Selon l'article 42 de la loi de 1965, our solliciter la nullité, le copropriétaire doit avoir été opposant ou défaillant.

Le copropriétaire opposant :

Les copropriétaires qui ont émis un vote favorable lors de l'adoption d'une décision sont irrecevables pour en demander ultérieurement l'annulation.

Il existe néanmoins deux cas où un copropriétaire ayant voté vote en faveur d'une résolution conserve son droit de recours en annulation :

- lorsque son vote a été vicié par un dol dont il a été victime, en revanche, il ne peut prétendre que le sens de son vote a été vicié par une erreur (Cass. 3e civ., 4 juin 2009 : JurisData n° 2009-048512),
- lorsqu'un copropriétaire a voté en faveur d'une résolution finalement repoussée par l'assemblée générale faute d'avoir recueilli la majorité requise (Cass. 3e civ., 24 janv. 2001 : JurisData n° 2001-007881).

La qualité d'opposant peut également résulter des réserves formulées par écrit sur la validité de l'assemblée générale avant sa réunion, réserves confirmées dans le pouvoir remis au mandataire qui s'est abstenu de prendre part au vote (Cass. 3e civ., 10 sept. 2008 : JurisData n° 2008-044967).

De même, le copropriétaire absent lors du vote et qui a fait inscrire ses réserves sur le procès-verbal de l'assemblée est réputé défaillant (CA Paris, 23e ch., 2 juill. 1984).

Dès lors qu'une délibération a été adoptée à l'unanimité, un copropriétaire présent qui – par définition – ne s'est pas opposé au vote n'est pas recevable à la contester ensuite devant le tribunal (Cass. 3e civ., 7 nov. 2007 : JurisData n° 2007-041246).

Le copropriétaire défaillant :

Sont défaillants les copropriétaires qui n'étaient ni présents ni représentés à l'assemblée qui a adopté les décisions.

Le copropriétaire est réputé défaillant, lorsque présent au début de l'assemblée il a quitté la séance ou celui qui était absent lors du vote (CA Toulouse, 12 févr. 1985 : JurisData n° 1985-040366 ; CA Paris, 23e ch., 2 juill. 1984 : JurisData n° 1984-024097).

En revanche, l'irrégularité de la convocation ne peut en aucune manière être couverte par la présence du copropriétaire à l'assemblée, ni par la participation de celui-ci en son nom au vote sans protestation (CA Paris, 23e ch., 4 déc. 1996 JurisData n° 1996-023722).

- *Les abstentionnistes*

En principe, les abstentionnistes ne sont pas fondés à contester ultérieurement des décisions à

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l'adoption desquelles ils n'ont pas contribué, mais sans avoir non plus manifesté d'opposition (Cass. 3e civ., 3 juill. 1996 : Loyers et copr. 1996, comm. 406).

Par exception, la jurisprudence admet que le copropriétaire abstentionniste peut encore, dans certaines circonstances, exercer le recours en nullité.

Ainsi en a-t-il été jugé pour un copropriétaire abstentionniste qui, bien que n'ayant pas formulé de réserves en séance, a déserté le vote d'une résolution d'assemblée parce qu'il était seul à souffrir de la décision débattue et que l'assistance faisait bloc contre lui (TGI Nice, 24 avr. 1978 : JCP G 1979, II, 19218, note Atias).

Dans la mesure où le copropriétaire a pu être trompé sur la complexité d'un vote bloqué sur des questions distinctes, il est recevable à contester la décision de l'assemblée générale, même s'il s'est abstenu lors du vote ou n'a formulé aucune réserve (CA Paris, 23e ch., 29 nov. 2007).

B) Le délai pour agir

Un recours en nullité peut être dirigé à l'encontre d'une décision prise par l'assemblée générale selon les modalités de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

L'alinéa 2 de ce texte prévoit que : *"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions".*

Le délai de l'action en nullité est donc de deux mois à compter de la notification de la résolution de l'assemblée générale.

Cependant, si un copropriétaire opposant ou défaillant n'a pas reçu la notification des décisions, celles-ci peuvent être déférées en justice cette fois dans le délai de dix ans prévu à l'article 42, alinéa 1.

II – La procédure de nullité

Tout copropriétaire qui s'est opposé à l'adoption d'une décision ou qui n'a été ni présent, ni représenté lors de son vote est habilité à exercer le recours en nullité, sans avoir à justifier d’un grief.

Cependant, l'irrégularité d'une assemblée générale tenant par exemple au défaut de convocation d'un copropriétaire ne peut être invoquée par les autres copropriétaires (Cass. 3e civ., 14 nov. 2007 : JurisData n° 2007-041384).

L’article 42 de la loi du 10 juillet 1965 fixe à deux mois le délai pour exercer l'action en nullité du copropriétaire.

La Cour de cassation déclare que le recours en nullité est formé par la délivrance de l'assignation dans le délai de deux mois et non pas par son placement au greffe du tribunal (Cass. 3e civ., 17 déc. 2003 : JurisData n° 2003-021611).

La juridiction devant laquelle l'action en contestation doit être engagée est le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble, même si l'intérêt pécuniaire se situe sous le taux de ressort normalement prévu.

L'action en nullité doit être engagée exclusivement contre le syndicat des copropriétaires pris en la

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

personne de son représentant légal, le syndic en exercice à la date de l'assignation (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 15).

Il appartient au demandeur de rapporter la preuve de l'irrégularité de la décision contestée et de verser les pièces nécessaires à l'examen du litige (Cass. 3e civ., 6 avr. 2006).

Par un arrêt du 6 mai 2014, la Cour de cassation est venue préciser l'étendue de la nullité d'une résolution de l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 6 mai 2014, n° 13-11.761, F-D).

En l'espèce, le juge de proximité avait retenu que l'assemblée générale du 1er août 2009 était nulle à l'égard du seul copropriétaire qui en a demandé l'annulation en justice.

La Cour de cassation censure le jugement au vise de l'article 42 de la loi de 1965 et énonce : ***« Qu'en statuant ainsi, alors que l'annulation d'une assemblée générale produit effet à l'égard de l'ensemble des copropriétaires, la juridiction de proximité a violé le texte susvisé ».***

Par conséquent, l'annulation d'une assemblée générale produit effet à l'égard de l'ensemble des copropriétaires.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

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