Image not found or type unknown

Comment obtenir l’annulation d’une résolution votée en assemblée générale de copropriétaires ?

publié le **20/02/2017**, vu **39704 fois**, Auteur : Maître Laurence ALOUP

L’action en annulation des décisions prises en assemblée générale est prévue dans son principe par les dispositions de l’article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, lequel article 42 ne précise pas les cas d'ouverture de telles actions, ni leurs conditions d'exercice. Aussi, l’introduction d’une action en annulation d’une assemblée générale de copropriétaires doit amener à se poser deux questions : - L’action est-elle recevable ? - L’action est-elle fondée ?

L’action en annulation des décisions prises en assemblée générale est prévue dans son principe par les dispositions de l’article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, lequel article 42 ne précise pas les cas d'ouverture de telles actions, ni leurs conditions d'exercice.
Aussi, l’introduction d’une action en annulation d’une assemblée générale de copropriétaires doit amener à se poser deux questions :
- L’action est-elle recevable ?
- L’action est-elle fondée ?
I- Les conditions de recevabilité de l’action en annulation
La qualité et l’intérêt du demandeur à l’action
La qualité pour agir
En application des dispositions de l’article 42 susvisé et de l’article 18 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, seules les copropriétaires opposants ou défaillants sont fondés à engager une action en annulation des décisions d’assemblée générale.
Est considéré comme copropriétaire défaillant :
- Le copropriétaire qui n'a été ni présent ni représenté à l'assemblée. Il peut être défaillant parce qu'il n'a pas voulu assister à l'assemblée ou pas voulu s'y faire représenter, ou parce qu'il n'a pas été convoqué.
- Le copropriétaire qui a assisté à l'assemblée générale et qui a signé la feuille de présence en sa qualité de mandataire de deux autres copropriétaires, tout en refusant de la signer pour son lot, de sorte que le procès-verbal n'a pas pris en compte les voix lui appartenant personnellement.
- Le copropriétaire ou son mandataire qui a émargé la feuille de présence, qui a fait mentionner son départ au procès-verbal ou sur la feuille de présence avant le vote, et qui s'est absenté avant le vote et n'y a pas pris part. Ne sera pas considéré comme défaillant le copropriétaire ayant omis de faire mentionner son départ sur au procès-verbal.
Est considéré comme copropriétaire opposant :
Le copropriétaire qui a voté "contre" la résolution mise aux voix qui a été adoptée, qu'il ait été personnellement présent ou ait été représenté. L'opposant étant celui qui exprime une opinion minoritaire par rapport à la décision prise par l'assemblée.

Il doit être précisé que le copropriétaire qui a voté en faveur de certaines résolutions n'est pas recevable à demander la nullité de l'assemblée en son entier lorsqu'il invoque la violation de règles de fond ou de forme concernant la convocation ou la tenue de l'assemblée.
Un copropriétaire qui a voté "pour" ne peut solliciter l'annulation d'une résolution sauf à démontrer que son vote a été obtenu par dol.
Des difficultés peuvent survenir lorsque le procès-verbal mentionne qu'un copropriétaire a voté "pour" une résolution, alors qu'en réalité il s'y est opposé.
Le procès-verbal n'est considéré que comme un instrument de preuve, dont les mentions font foi jusqu'à preuve contraire, les juges du fond appréciant souverainement la force probante des procès-verbaux
Ainsi, le copropriétaire contestant peut apporter la preuve que les mentions du procès-verbal sont affectées d'une erreur dans le décompte des voix ayant voté contre.
Mais à défaut d'établir l'erreur ou la fausseté du procès-verbal, ce copropriétaire sera irrecevable en sa contestation.
Par ailleurs, la preuve de l'inexactitude du vote du copropriétaire ne peut être déduite du seul fait que la décision adoptée ne pouvait lui convenir et qu'il avait pris, avant le vote, fermement parti contre elle dans sa correspondance avec le syndic.
Enfin, l'article 42 susvisé ne vise pas le cas des copropriétaires qui, bien que présents ou représentés, se sont abstenus.
La jurisprudence considère que l'abstention ne vaut pas opposition ni défaillance de sorte que les copropriétaires abstentionnistes sont irrecevables à contester les décisions d'assemblée.
Une réserve toutefois concernant le copropriétaire abstentionniste qui manifeste son désaccord et peut de ce fait être qualifié d'opposant.

Les délais d'action

Toujours en application de l'article 42 susvisé, le délai d'action est de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale par le syndic étant précisé que ce dernier dispose d'un délai de 2 mois pour procéder à cette notification à compter de la tenue de l'assemblée générale.
Selon les dispositions de l'article 64 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le délai de contestation court le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée contenant le procès-verbal d'assemblée général et ce même si le copropriétaire ne va jamais retiré sa lettre à la poste.
Application faite des disposition de l'article 641 du Code de procédure civile, un délai de contestation qui commence à courir le 31 mai, expire donc le 31 juillet suivant à minuit.
Le délai d'action de deux mois s'applique à toutes les actions en contestation de décision d'assemblée générale.
Sont notamment soumises au délai de contestation de deux mois les actions concernant :
- les décisions de l'assemblée critiquées pour des raisons de forme ou de fond,
- les résolutions adoptées en l'absence de convocation régulière du copropriétaire,
- les résolutions votées sur des questions non inscrites à l'ordre du jour,
- les résolutions prises par une assemblée convoquée par un syndic dépourvu de pouvoir,
- les résolutions votées en l'absence de documents annexes joints à la convocation,
- les résolutions adoptées à une mauvaise majorité,
- les résolutions désignant le président et les scrutateurs,
- les résolutions contraires à un texte d'ordre public.
Le délai d'action de 2 mois est un délai préfix ou de forclusion. Autrement dit, seule une assignation peut efficacement l'interrompre.
Une demande d'aide juridictionnelle présentée dans le délai de deux mois prévu à l'article 42, alinéa 2, peut également interrompre ce délai qui recommence à courir du jour où la décision d'admission ou de rejet de l'aide juridictionnelle est devenue définitive ou bien à compter de la date à laquelle un avocat ou un huissier a été désigné, en application de l'article 38 du décret n°91-1266 du 19 décembre 1991.
La décision non contestée dans le délai de deux mois ne peut pas non plus être attaquée par la voie de l'exception : ainsi, un copropriétaire en défense à une demande principale du syndicat en paiement de charges ne pourrait, une fois expiré le délai de contestation de deux mois, opposer

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

par voie d'exception le moyen tiré de la nullité de la décision de l'assemblée générale.
Le juge peut déclarer d'office irrecevable l'action exercée alors que le délai de deux mois est expiré.
La seule exception naît des actions relatives aux clauses réputées non écrites engagées sur le fondement de la loi du 10 juillet 1965

II. Les fondements de l'action en annulation

L'action en annulation d'une résolution prise en assemblée générale doit être introduite devant le Tribunal de grande instance dans le ressort duquel se situe l'immeuble.
L'action en annulation peut être dirigée à l'encontre de l'assemblée générale, c'est-à-dire à l'encontre de toutes les décisions prises par l'assemblée générale comme en cas de violation des règles d'organisation des assemblées, ou bien à l'encontre d'une ou certaines des résolutions votées en assemblée générale.
Le demandeur à l'action peut invoquer des moyens de forme et des moyens de fond.

a) Les moyens de forme

Les irrégularités ci-après peuvent, notamment, être invoquées :
- décision prise en dehors de l'assemblée générale ;
- privation du droit de participer à l'assemblée ;
- présence d'un seul copropriétaire ;
- participation du syndicat, propriétaire de lots, à des décisions ;
- assemblée réunie en dehors des cas légaux.
- mandat donné au syndic ;
- non-respect de la limitation légale du nombre des mandats ;
- mandat non écrit;
- convocation par un syndic dont les pouvoirs ont expiré ;
- convocation par lettre simple ;
- non-respect du délai de convocation de 21 jours ;
- défaut de convocation d'un copropriétaire ;
- indication d'une date erronée d'assemblée ;
- ordre du jour imprécis ;
- question non inscrite à l'ordre du jour ;
- absence des documents annexes de l'ordre du jour ;
- absence des documents juridiques et comptables impératifs;
- non-indication des modalités de consultation des pièces justificatives des charges.
- absence de feuille de présence ;
- décision prise avant la désignation du président de l'assemblée ;
- présidence de l'assemblée par le syndic ;
- vote à bulletin secret ;
- irrégularité dans la computation des voix ;
- procès-verbal trop incomplet.

b) Les moyens de fond

Les moyens de fond pouvant être invoqués à l'appui d'une action en annulation d'une assemblée générale sont, notamment :

La violation des règles de majorité

L'inobservation des conditions de majorité imposées par les articles 24, 25 et 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, entraîne la nullité des résolutions concernées.
Tel est le cas pour :
- des travaux d'amélioration votés à la majorité simple au lieu de la majorité absolue,
- une modification du règlement de copropriété décidée à la majorité de l'article 24 de la loi, au lieu de la double majorité de l'article 26.

L'excès de pouvoir

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

L’excès de pouvoir peut être invoqué lorsque l'assemblée générale se prononce sur des questions qui sortent de sa compétence, c'est-à-dire sur des questions qui sont en dehors de l'objet légal du syndicat, lequel vise exclusivement la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.
Tel est le cas lorsque :
- l'assemblée générale met une dépense commune à la charge exclusive d'un copropriétaire comme le montant de travaux de réparation, au motif que la responsabilité du dommage incomberait à ce copropriétaire. L'assemblée ne saurait s'ériger en tribunal, la détermination de la responsabilité d'un copropriétaire ne relevant que de la compétence judiciaire.
- une décision d'assemblée générale ordonne la réfection du mur qui est la propriété entière et exclusive d'un propriétaire voisin
- l'assemblée générale adopte une résolution autorisant le syndic à demander en justice une expertise psychiatrique de l'un des copropriétaires afin de déterminer si ce dernier était apte à s'adapter à la vie en copropriété
L’abus de majorité
Est abusive une décision qui est prise pour favoriser certains copropriétaires majoritaires ou qui est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires.
Ainsi, accorder à certains copropriétaires seulement un avantage dont les autres sont privés dans la jouissance des parties communes, sans recevoir aucune contrepartie, peut être une décision abusive.
Une décision de l'assemblée générale peut être annulée si elle entraîne une rupture d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance des parties communes sans contrepartie pour certains.
Il appartient au copropriétaire demandeur à l’annulation d’apporter la preuve que la décision qui a été prise est contraire à la défense légitime de l'intérêt collectif de la copropriété.
L’absence de motivation d’une résolution ne suffit pas à démontrer l’abus de majorité.
L’abus de majorité a notamment été retenue dans les cas suivants :
- refus abusif du syndicat d'exécuter des travaux indispensables à l'entretien ou à la conservation des parties communes *;*
- refus de voter les travaux de remise en état des poutres *;*
- restriction abusive de l'accès aux parties communes ;
- refus d'autorisation de travaux motivé par la volonté de "punir" le copropriétaire pour ses retards de paiement de charges ;
- refus d'autoriser le copropriétaire d'une station-service à prolonger les tubes d'aération des cuves à essence jusqu'à la terrasse supérieure, alors que cette prolongation était imposée par le service des établissements classés ;
- refus d'autoriser un copropriétaire à installer une gaine d'évacuation imposée par l'administration ou à raccorder l'installation sanitaire sur le réseau d'assainissement de l'immeuble ;
- refus d'autoriser l'apposition d'une plaque professionnelle alors que le règlement de copropriété autorise l'exercice de cette profession ;
- autorisation à un copropriétaire d'installer sur la façade de l'immeuble une enseigne lumineuse inesthétique ;
- vote d'une décision limitant à cinq copropriétaires sur onze le droit de stationner dans la cour commune
- refus à un copropriétaire de ce qui a été autorisé à d'autres copropriétaires ;
- refus d'autoriser la nouvelle répartition des charges résultant de la division d'un lot *;*
- refus d'autoriser une scission de corpropriété ;
- refus d'autoriser les travaux d'ouverture d'une porte palière pour la desserte de l'appartement ;
- refus d'autoriser dans une partie commune les travaux nécessaires à l'installation d'un restaurant dans les locaux d'un copropriétaire alors que ceux-ci n'affectent pas l'extérieur de l'immeuble ni les droits des autres copropriétaires et ne modifient pas la destination de l'immeuble ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- refus d'autoriser un copropriétaire à clore sa loggia par des panneaux vitrés, sans examen préalable sérieux, alors que les travaux considérés ne modifient pas sensiblement l'aspect extérieur de l'immeuble et ne sont pas contraires à la destination de celui-ci ;
- refus de l'assemblée générale d'autoriser l'installation d'une véranda sur la terrasse de l'appartement du copropriétaire, alors que le projet de celui-ci était conforme aux spécifications de l'architecte de l'immeuble ;
- vote d'une décision ayant demandé la suppression de travaux qu'un copropriétaire avait entrepris à la suite d'une précédente décision de l'assemblée, favorable, mais qui était intervenue dans des conditions irrégulières *;*
- remise en cause d'une précédente décision au préjudice d'un copropriétaire *;*
- refus d'autoriser le syndic à assigner les constructeurs en raison du vote d'un copropriétaire (promoteur) dont les intérêts privés étaient directement en cause *;*
- décision de ne pas procéder à la réalisation des travaux d'achèvement de la toiture conformément aux préconisations de l'expert judiciaire *;*
- intérêt personnel des copropriétaires majoritaires à voter le désistement d'instance de la procédure dirigée par le syndicat uniquement à leur encontre

En revanche, n’ont pas été qualifiés d’abus de majorité :

- refus de l'assemblée de céder à un copropriétaire un couloir partie commune, la diminution de la surface de circulation d'un étage qui résulterait de la cession n'apparaissant pas conforme à l'intérêt collectif *;*
- refus d'autoriser un copropriétaire à créer à ses frais un ascenseur qui ne présente d'intérêt que pour lui seul *;*
- annulation d'une décision précédente dès lors que la nouvelle décision ne porte pas atteinte à des droits acquis dans l'intervalle par le copropriétaire ;
- nouvelle décision, prise dans des conditions régulières, confirmant une précédente décision annulée en raison de son irrégularité ;
- refus d'intenter une action en justice, en raison des frais à engager, du peu d'importance du dommage et de l'incertitude des chances de succès ;
- le sursis à statuer sur l'installation d'un ascenseur ne constitue pas un abus de droit dès lors que l'assemblée générale s'est impartie un délai pour se prononcer*.*

La fraude :

Lorsqu’une décision a été acquise par des moyens frauduleux, un copropriétaire peut en obtenir l’annulation.

La liste des moyens ci-dessus listée n’est pas exhaustive mais donne une idée de la rigueur avec laquelle un syndic doit préparer les assemblées générales.

Les risques et enjeux sont d’autant plus importants que l’annulation d’une ou plusieurs résolutions peut être lourde de conséquences pour une copropriété, laquelle peut entre autre, se retrouver dépourvue de syndic.

Laurence ALOUP
Avocat à la Cour
aloup.avocat@orange.fr
4, rue Alfred Bruneau
75016 Paris
Tel : 01.76.31.95.06

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés