



Conséquences des irrégularités d'une assemblée générale des copropriétaires

publié le **07/12/2013**, vu **4878 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a eu l'occasion de statuer dans un arrêt du 13 novembre 2013 sur le statut des décisions intervenues dans le cadre d'assemblées "informelles", non régulièrement convoquées ou irrégulières. Selon la Haute Cour, elles ne sont pas inexistantes, mais annulables. Une décision d'assemblée générale existe dès qu'une question est soumise à l'ensemble des copropriétaires et est sanctionnée par un vote. En d'autres termes, les irrégularités d'une assemblée générale, tenant à une absence de convocation ou à une convocation irrégulière à la suite de l'expiration du mandat du syndic, ne rendent pas les décisions prises inexistantes mais annulables.

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a eu l'occasion de statuer dans un arrêt du 13 novembre 2013 sur le statut des décisions intervenues dans le cadre d'assemblées "informelles", non régulièrement convoquées ou irrégulières. Selon la Haute Cour, elles ne sont pas inexistantes, mais annulables. Une décision d'assemblée générale existe dès qu'une question est soumise à l'ensemble des copropriétaires et est sanctionnée par un vote.

En l'espèce, une copropriété était constituée de deux lots.

Les copropriétaires ont tenu le 14 juin 1999, de manière amiable et, **sans respecter le formalisme légal** une réunion informelle pour désigner un « nouveau président du syndic bénévole de copropriété », sans qu'aucune assemblée générale ultérieure n'ait renouvelé le mandat de syndic jusqu'à la réunion du 4 août 2003.

Lors de cette réunion, qui a fait l'objet d'un procès-verbal portant deux cachets des 4 février 2004 et 16 mars 2004, un document intitulé « compte rendu de l'assemblée générale extraordinaire du syndicat », mentionne à l'ordre du jour le projet d'extension d'un lot de l'un des copropriétaires.

Un procès-verbal avait été dressé à l'issue de cette réunion « informelle ».

A la suite de la réalisation des divers travaux, un copropriétaire avait assigné devant la juridiction compétente le bénéficiaire de l'autorisation ainsi que le syndicat des copropriétaires afin d'obtenir la démolition de ces constructions.

Les juges du fond ont donné satisfaction au demandeur en jugeant que le document rédigé lors de la rencontre informelle ne pouvait constituer le compte-rendu d'une assemblée générale qui, non régulièrement convoquée par un syndic régulièrement désigné, est inexistante. Dès lors, en l'absence d'accord de la copropriété, les travaux avaient été réalisés irrégulièrement.

La Cour de cassation n'a pas adopté le même raisonnement que les juges du fond.

Au visa de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 7 du décret du 17 mars 1967, la Cour de Cassation rappelle que les actions ayant 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.

Selon la 3ème chambre civile, **les irrégularités d'une assemblée générale, tenant à une absence de convocation ou à une convocation irrégulière à la suite de l'expiration du mandat du syndic, ne rendent pas les décisions prises inexistantes mais annulables, précisant par ailleurs qu'une décision d'assemblée générale existe dès qu'une question est soumise à l'ensemble des copropriétaires et est sanctionnée par un vote.**

Il ressort donc de cet arrêt qu'une assemblée "informelle" peut donner lieu à de véritables décisions, lesquelles seront seulement annulables au regard des dispositions de l'article 42 alinéa 2 de la loi de 1965.

3ème Cass. Civ. 13 novembre 2013 (pourvoi n° 12-12.084)