



Effets d'une clause réputée non écrite - Annulation d'une assemblée générale

publié le **01/06/2011**, vu **5665 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Une assemblée générale dans laquelle les scrutateurs n'ont pas été élus mais désignés au regard d'une clause du règlement de copropriété doit être annulée et la clause incriminée doit être déclarée non écrite.

Dans un arrêt récent du 28 avril 2011, la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation a estimé qu'une assemblée générale au cours de laquelle des scrutateurs n'ont pas élus mais désignés conformément à une clause du règlement de copropriété doit être annulée et la clause incriminée doit être déclarée non écrite.

En l'espèce, deux copropriétaires détenteurs de la majorité du nombre de millièmes avaient été désignés en qualité de scrutateurs en début d'assemblée conformément aux stipulations d'une clause du règlement de copropriété de leur immeuble.

Or, l'article 15 du Décret du 17 mars 1967 qui est d'ordre public exige un vote.

Un copropriétaire avait donc contesté cette assemblée en invoquant les dispositions de l'article 15 susvisé en demandant l'annulation de l'intégralité de ladite assemblée et que la clause litigieuse soit réputée non écrite.

Celui-ci avait obtenu satisfaction devant les juges du fond uniquement sur le second point dans la mesure où il avait été débouté de sa demande d'annulation de l'assemblée au motif que les clauses du règlement de copropriété doivent recevoir application tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par une décision de justice exécutoire.

La Cour de cassation n'a pas partagé cette position et a considéré que les juges du fond n'avaient pas tiré les conséquences légales de leur constat que la clause litigieuse était réputée non écrite.

En d'autres termes, l'assemblée générale doit être annulée dans son ensemble par l'effet du caractère non écrit de la clause du règlement de copropriété relative au mode de désignation des scrutateurs.

Civ. 3ème. 28 avril 2011, n°10-20.514