



La signature du procès-verbal d'assemblée générale de copropriété

publié le 01/11/2012, vu 53243 fois, Auteur : [Maître Valéry Montourcy](#)

L'assemblée générale de copropriété, dont le P.-V. d'A.G. n'est pas signé en fin de séance, est nulle(C.A. Paris, 05/02/09, RG n° 08/19657, inédit.)

1. Dans cette affaire, plusieurs copropriétaires agissent en Justice pour solliciter l'annulation d'une assemblée générale de copropriété, faisant observer que le procès-verbal n'a été établi que quinze jours après la date de la réunion de l'assemblée.
2. Après avoir observé que le Syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, n'avait pas répondu sur ce point, la Cour d'appel rappelle que l'article 17 du décret du 17 mars 1967 (modifié le 27 mai 2004) dispose qu' « *il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs ».*

Pour annuler l'assemblée générale litigieuse, la Cour, par arrêt du 05 février 2009, souligne que « **l'établissement d'un procès-verbal en cours de séance ou à sa clôture est condition de validité de l'assemblée**, cette modalité étant exigée pour garantir la sincérité du procès-verbal de l'assemblée, et le copropriétaire défaillant n'ayant pas à établir l'existence d'un grief. »

Le procès-verbal d'une A.G. de copropriétaire doit donc être établi le jour de l'assemblée.

3. Il est fréquent, dans les copropriétés où les relations sont harmonieuses – il en existe –, surtout lorsque l'assemblée se termine tard dans la soirée, que le syndic adresse aux président de séance et scrutateurs, pour relecture sereine, par internet, et avant signature, le projet de procès-verbal, à charge pour ceux-ci de le relire attentivement pour :

- soit signaler des erreurs dans le décompte des voix par le syndic ou la formulation de la résolution votée,
- soit, en cas de conformité du procès-verbal aux votes et au texte des résolutions, d'en imprimer un exemplaire, d'y apposer leur signature, et de le déposer au siège du syndic.

Cette pratique comporte donc un risque d'annulation de l'assemblée générale, si un copropriétaire légaliste entend saisir la Justice, sur ce seul motif, dans les deux mois de la notification du procès-verbal qui leur est faite par le syndic.

Pour autant, lorsqu'une assemblée générale a été mouvementée, et se termine à une heure où la fatigue se fait sentir, il est préférable pour le président et les scrutateurs de ne pas signer le procès-verbal dès lors qu'ils n'ont plus l'énergie de le relire et d'en vérifier l'exactitude.

4. Une autre pratique, regrettable, existe chez quelques syndics indéliçats, et consiste à exiger du président de séance et des scrutateurs qu'ils signent sur le champ le procès-verbal, sans leur laisser le temps de le relire – ni même le leur permettre –, ce qui est abusif. La preuve des

irrégularités dans le décompte des votes et la formulation des résolutions peut alors être établie par tout moyen, le syndic ne pouvant alors sérieusement arguer de la signature du procès-verbal, alors même qu'il avait œuvré pour que les signataires ne puissent le relire...

Valéry MONTOURCY
Avocat au Barreau de Paris

Pour prendre attache avec Maître Montourcy :
Courriel : secretariat@montourcy-avocats.fr
Tél : 01 45 72 02 52
Adresse : 227 Boulevard Péreire – 75017 Paris

www.montourcy-avocats.fr

Il ne sera répondu à aucune question posée sur le forum.