

COPROPRIÉTÉ : ANNULATION D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Fiche pratique publié le **09/03/2021**, vu **7541 fois**, Auteur : [Maître Jean-Philippe MARIANI et Bruno LEHNISCH](#)

Le décret du 17 mars 1967 prévoit qu'une AG doit se tenir dans la commune de situation de l'immeuble sauf dispositions contraires du règlement de copropriété. Le non-respect de cette disposition entraîne l'annulation totale de l'AG...

En matière de copropriété, une des sanctions les plus lourdes concerne **l'annulation totale d'une assemblée générale**.

Plusieurs motifs sont souvent invoqués à l'appui d'une telle demande en annulation.

Nous en étudierons un seul dans le cadre de cet article : il s'agit de l'obligation, prévue à l'**article 9 du décret du 17 mars 1967**, de tenir la réunion de l'assemblée générale dans la **commune de situation de l'immeuble**, sauf dispositions **contraires** du règlement de copropriété. Comme vient de le rappeler le tribunal judiciaire de Nanterre, il est de jurisprudence constante que le non-respect de ces dispositions est une **"irrégularité de fond" qui entraîne l'annulation de l'assemblée générale** ([TJ Nanterre, 14 déc. 2020, n° 19/10347](#)). Le tribunal a ainsi fait droit à la demande de copropriétaires, défendus par Maître Antoine CHRISTIN.

Deux points importants méritent d'être relevés :

- La notion de « commune » au sens de l'article 9 précité doit être interprétée **de manière restrictive** et limitée à sa **signification administrative**, de sorte que l'assemblée générale qui s'est tenue dans une autre commune est **atteinte de nullité** ([Civ. 3^e, 22 mai 1990, n° 88-12349](#)). C'est ce que rappelle la cour d'appel de Comar en 2009 ([CA Colmar, 9 avr. 2009, n° 07/01895](#)). Ainsi, il n'est pas possible, sauf dérogation prévue dans le règlement de copropriété, de tenir l'AG dans une **commune limitrophe**, quand bien même cette dernière relèverait de la **même intercommunalité** (communauté de communes par exemple)
- Les demandeurs peuvent prétendre à l'annulation de toute l'assemblée générale du 26 novembre 2009, **sans qu'ils aient à justifier d'un grief particulier** ([TGI Grasse, 2e ch. civ., construction, 7 juill. 2017, n° 10/00720](#)) ;

Il arrive fréquemment que le syndic, par **commodité pratique**, organise l'AG **dans ses locaux** et non dans la commune de situation de l'immeuble dont il assure la gestion. Un exemple intéressant est fourni par un jugement de Nanterre ([TGI Nanterre, 8e ch., 15 févr. 2006, n° 05/03105](#)). Dans cette espèce, l'AG d'une copropriété située à Bois-Colombes (92) est **annulée dans sa totalité** pour avoir été tenue dans la commune voisine de Colombes, **commune siège du syndic gestionnaire**.

" Attendu sur le moyen principal d'annulation de l'assemblée générale, qu'il résulte des dispositions du décret du 17 mars 1967, en son article 9, qu'à défaut de disposition contraire du

*règlement de copropriété, celle-ci doit se réunir dans la Commune du lieu de l'immeuble, **soit en l'espèce à Bois Colombes ;***

*Qu'en l'espèce si le règlement de copropriété a précisé (page 25 in fine et page 26) que ces réunions doivent se tenir « soit dans l'immeuble, soit au domicile du syndic dans une salle des réunions de Paris », **il n'est cependant pas prévu que cela puisse être en autre lieu ; qu'il n'est pas non plus invoqué de décision de l'assemblée générale emportant possibilité de tenue en un autre lieu, notamment par suite de changement de syndic ou de domiciliation du syndic ; que le règlement de copropriété a ainsi clairement visé, hors la Commune de BOIS COLOMBES, la seule Commune de Paris, sans équivoque ;***

*Que cependant l'assemblée générale du 20 décembre 2004 a été convoquée pour se tenir dans les bureaux du syndic à COLOMBES (92), ce qui enfreint les dispositions précitées et **entache de nullité l'assemblée générale dont il s'agit, sans que la nécessité d'un grief pour les copropriétaires ne soit requise ;***

Que la circonstance selon laquelle l'assemblée a pu se réussir à diverses reprises, avant le 20 décembre 2004 et sans contestation, à COLOMBES ne peut en l'absence de décision préalable de l'assemblée générale sur ce point à la majorité prévue par l'article 24 de la loi n°557-65 du 10 juillet 1965, ou de modification du règlement de copropriété, couvrir en l'espèce cette cause de nullité ".

Dura lex sed lex...

On voit donc que le syndic a tout intérêt à respecter scrupuleusement ces règles géographiques, étant précisé que l'annulation de l'AG **entraîne celle de l'ensemble des résolutions votées. Les conséquences peuvent être lourdes...**