



Comment contester une décision de l'assemblée générale de copropriété ?

publié le **07/07/2015**, vu **8143 fois**, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

Cet article présente les règles légales en matière de contestation d'assemblée générale de copropriété.

L'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 indique les modalités légales de contestation des décisions prises en assemblée générale de copropriété.

Il y est ainsi mentionné à l'alinéa 2 que « Les actions qui ont 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. »

Il est intéressant de décrypter le sens de cet article.

En premier lieu, le texte précise qui a la qualité pour agir en justice pour introduire une action en contestation d'une décision d'assemblée générale de copropriété.

Seuls les copropriétaires opposants ou défaillants (les absents) ont le droit de contester une décision d'assemblée générale de copropriété.

Il est utile de noter qu'un copropriétaire qui vote en faveur d'une résolution rejetée par une assemblée générale est considéré comme un opposant (Cass. 3e civ., 13 mars 2003; Cass. 3e civ., 24 janvier 2001: Jurisdata n°2001-007881).

Si le syndic oublie de convoquer à l'assemblée générale un copropriétaire, ce dernier pourra contester la validité de l'assemblée générale dans son ensemble.

Un copropriétaire abstentionniste n'est pas considéré comme opposant et ne sera donc pas recevable à agir en contestation d'une décision prise au cours de l'assemblée générale de copropriété.

Il apparaît que le droit de contester une décision d'assemblée générale est détenu par les seuls copropriétaires. Les tiers ne sont donc pas habilités à intenter une action en contestation d'une décision d'assemblée générale. Par tiers, on entend par exemple les locataires, le concierge de l'immeuble, le copropriétaire qui a vendu son lot avant l'assemblée, le syndic, le Syndicat des copropriétaires, les associés d'une société civile immobilière copropriétaire, un groupement de défense de copropriétaires...

En second lieu, le délai pour agir en contestation d'une décision d'assemblée générale de copropriété est de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale par le syndic par lettre recommandée AR (ou par télécopie avec récépissé ou par

huissier), étant précisé que le syndic a deux mois après la tenue de l'assemblée générale pour envoyer les notifications.

L'article 42-1 introduit par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 prévoit par ailleurs que les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique, étant noté que l'article 64 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ne mentionne pas pour l'instant ce mode de notification.

Le délai de contestation de deux mois court à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire (article 64 du décret n°67-223 du 17 mars 1967). Si un copropriétaire reçoit la lettre le 01er juillet, le délai va courir à compter du 02 juillet.

A défaut du respect du délai de recours de deux mois, l'assemblée générale et ses décisions sont définitives, les Tribunaux appliquant de façon stricte ce principe quand bien même de graves irrégularités entacheraient l'assemblée générale de copropriété.

Il existe toutefois des tempéraments à ce principe :

Bien entendu, en l'absence de notification faisant courir le délai légal de deux mois, le copropriétaire pourra contester une décision d'assemblée générale dans le délai de 10 ans prévu par l'article 42 alinéa 1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Dans le cas où la décision votée introduit dans le règlement de copropriété une clause contraire aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 mentionnées à l'article 43 de ladite loi, l'action visant à faire retrancher cette clause issue d'une assemblée générale même devenue définitive est recevable sans délai (Cass. 3e civ., 12 juin 1991). Ce sera le cas par exemple d'une décision qui aboutit à priver un copropriétaire de certains droits sur ces parties privatives ou à modifier les pouvoirs du syndicat.

Enfin, l'action en contestation d'une décision d'assemblée générale de copropriété est introduite devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Néanmoins, la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation dans un arrêt du 10 juin 2015 a rappelé que la demande d'annulation d'une décision d'assemblée générale ne relève pas de la compétence exclusive du tribunal de grande instance et la juridiction de proximité, en l'absence d'un moyen de défense impliquant l'examen d'une question de nature immobilière pétitoire ou possessoire, était compétente en vertu de l'article R. 231-5 du Code de l'organisation judiciaire.

Cette décision n'est pas novatrice et est une piqûre de rappel, puisque par une décision du 05 février 1985, la même Chambre de la Cour de Cassation avait déjà jugé que le Tribunal d'instance était compétent pour statuer sur le moyen de défense tiré d'une nullité d'assemblée.

Il semble que c'est à titre de moyen de défense qu'un copropriétaire peut soulever la nullité d'une décision d'assemblée générale devant une juridiction autre que le Tribunal de Grande Instance, encore faut-il qu'il soit dans les délais de recours.

Cela est dans tous les cas conforme aux dispositions de l'article 61-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui dispose que tous les litiges nés de l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et du décret sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84