Image not found or type unknown

Délai de contestation d’une assemblée générale de copropriété et notification du procès-verbal

publié le **01/03/2016**, vu **2785 fois**, Auteur : Régine VANITOU Avocat Paris

L'article aborde la question du délai de recours en matière de contestation d'assemblée générale de copropriété et traite de la régularité de la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

Il est utile de rappeler que c’est l’article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui fixe le délai de contestation des résolutions prises lors d’une assemblée générale de copropriété.

Ledit article dispose 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 résulte d’une décision n° 14-24630 de la troisième chambre civile de la Cour de Cassation en date du 17 décembre 2015 que c’est au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve de la régularité de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, notification à compter de laquelle court le délai laissé au justiciable pour intenter son action en contestation.

Dans cette affaire, une assemblée générale de copropriétaires en date du 3 mai 2006 a, dans une onzième décision, validé un plan d'attribution des caves aux lots de l'immeuble.

Madame T..., propriétaire du lot n° 24, a demandé l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 13 mai 2008 d'une question relative à la révision de l'attribution des caves en fonction des millièmes de copropriété.

L'assemblée générale n'a pas délibéré sur cette question et Madame T… a assigné le syndicatdes copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 13 mai 2008.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence avait déclaré irrecevable la demande en annulation d'assemblée générale de Madame T… aux motifs que son action s'analysait en une contestation de la onzième décision de la précédente assemblée générale du 3 mai 2006 et que Madame T… n'avait pas agi dans le délai de deux mois prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, malgré la notification qui lui en avait été faite le 5 mai 2006.

En d'autres termes, la cour estimait que Madame T… tentait par sa procédure intentée en 2008 de revenir sur une décision définitive adoptée lors de l'assemblée générale de 2006.

La Cour de Cassation casse cette décision de la cour d'appel au motif que les juges n'ont pas recherché, comme il le leur était demandé, si le syndicat des copropriétaires rapportait la preuve de la régularité de la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

En l'espèce, il appartenait de vérifier si le Syndicat des copropriétaires avait bien notifié à Madame T…le procès-verbal de l'assemblée générale du 05 mai 2006.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés