



# ASSEMBLEE GENERALE : DECISION CONTRAIRE A UNE DELIBERATION ANTERIEURE

Commentaire d'arrêt publié le 12/08/2020, vu 4365 fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

**L'assemblée générale peut revenir sur une précédente décision sous certaines conditions, la décision ne pouvant conférer un caractère rétroactif.**

CA Paris, pôle 4, 17 Oct. 2013, n° 10/09625, Y. c/P. : jurisData n° 2013-032703

( ... )

En vertu d'un acte notarié du 24 octobre 2007, M. Bernadino P., Mme Réjane G. épouse P. et M Philippe P. (ci-après les consorts P.) ont vendu à M. Huaikuo Y. et à son épouse Patricia H. un appartement dans un immeuble soumis au régime de la copropriété situé au [ ... ]. Les parties ont notamment convenu au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel que « tous les travaux votés avant la date des présentes restent à la charge du vendeur, l'acquéreur ne supportera la charge que des travaux votés à compter de ce jour »,

Faisant valoir que lors de ses assemblées générales des 25 octobre 2007 et 16 juin 2008, la copropriété est revenue sur la résolution du 19 juin 2007 portant sur le remplacement de chutes et colonnes d'eau puis qu'elle a définitivement abandonné ces travaux, les consorts P. ont sollicité à l'amiable puis judiciairement le remboursement de la somme de 3551 euros retenue sur le prix de vente en exécution de la clause citée ci-dessus.

Par jugement en date du 25 février 2010, le tribunal d'instance de Paris (12<sup>e</sup> arrondissement a condamné solidairement M. et Mme Y. à payer aux consorts P. la somme de 3.551,00 euros avec intérêts au taux légal à compter du 25 février 2009 ainsi qu'une indemnité de procédure de 500 euros et les dépens, déboutant les parties de leurs demandes de dommages et intérêts.

M. et Mme Y. ont relevé appel de cette décision, le 29 avril 2010.

( ... )

Considérant que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] a décidé :

- lors de son assemblée générale du 9 juin 2007, le remplacement des chutes et colonnes et proposé, la maîtrise d'œuvre de ces travaux ;

- lors de ses assemblées des 5 octobre 2007 et 16 juin 2008 a décidé « d'annuler » cette résolution confiant à un nouveau maître d'œuvre le soi, de proposer un diagnostic chiffré des de procéder à ces travaux ;

Qu'organe souverain de la copropriété, l'assemblée générale des copropriétaires *pouvait* ainsi qu'elle l'a fait, revenir sur une précédente décision et ainsi défaire ce qu'elle *avait* pu faire, les conditions de validité d'une telle décision (**l'absence d'exécution de la décision annulée et d'atteinte à l'intérêt collectif ou à des droits acquis**) excluant que la décision puisse *avoir* un caractère rétroactif et donc mettre **à néant *ab initio* la résolution du 19 juin 2007 et donc priver de cause l'engagement des consorts P.** ;

Qu'en d'autres termes et contrairement à ce que soutiennent les consorts P., le versement par eux effectué le 24 octobre 2007, jour de signature de l'acte authentique n'était nullement subordonné à l'exécution effective des travaux ainsi financés mais uniquement au constat de leur vote avant le jour de la vente, les vendeurs qui avaient été destinataires de l'ordre du jour de l'assemblée générale qui devait se tenir le lendemain de la vente, le 25 octobre 2007, n'ignorant nullement que ce vote pouvait être remis en cause; ( ... ).

La cour de Paris confirme ainsi la possibilité, pour une assemblée générale, de revenir par un nouveau vote, sur une décision antérieure.

Ce pouvoir est néanmoins soumis à conditions : pour qu'elle puisse valablement décider de contredire une précédente délibération, cette dernière ne soit pas avoir été exécutée, et la nouvelle ne doit pas porter atteinte à des droits acquis par des copropriétaires en vertu de la décision initiale que le syndicat entendrait mettre à néant (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 avr. 2005 : Administrer jui/l. 2005, p. 50. - CA Paris, 6 oct. 2005, n° 04121693, SC! rue de l'Arrivée / Synd. des copropriétaires immeuble rue de l'Arrivée Paris 15<sup>e</sup>: jurisData n° 2005-285378. - CA Paris, 20 févr. 2009, n° 08154759, Synd. des copropriétaires immeuble 32 bis boulevard Picpus Paris 12<sup>e</sup> ardt el van Albada : jurisData n° 2009-376252 ; Loyers et copr.2009, comm. 220*).

Au cas présent, une assemblée générale avait décidé de renoncer à l'exécution de travaux qu'elle avait approuvés peu auparavant.

En soi, la rétractation n'impliquait aucune conséquence, et ne pouvait avoir un effet rétroactif au risque de porter atteinte aux droits découlant de la décision ultérieurement annulée. Par voie de conséquence, l'engagement souscrit par les acquéreurs de lots à l'égard du vendeur dans la perspective du vote des travaux du syndicat ne pouvait être affecté par la mise à néant de la première résolution.