



# Les décisions votées lors d'une AG irrégulière peuvent être annulées mais ne sont pas inexistantes

Fiche pratique publié le 24/01/2014, vu 4295 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

**Lorsqu'une décision est votée lors d'une assemblée générale d'un syndic de copropriétaire, convoquée irrégulièrement et que cette irrégularité ne porte pas sur un vice grave, cette assemblée n'est pas inexistante mais peut être annulée dans le délai de deux mois à compter de sa notification.**

***Cass. 3e civ. 13 novembre 2013 n° 12-12.084 (n° 1325 FS-PB)***

Lorsqu'une décision est votée lors d'une assemblée générale d'un syndic de copropriétaire, convoquée irrégulièrement et que cette irrégularité ne porte pas sur un vice grave, cette assemblée n'est pas inexistante mais peut être annulée dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Texte de l'Arrêt

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 7 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 septembre 2011), que M. X..., propriétaire du lot n° 1 au sein d'une copropriété, a assigné M. et Mme Y..., propriétaires du lot n° 2, ainsi que le syndicat des copropriétaires en démolition de constructions édifiées sur les parties communes et en indemnisation ;

Attendu que pour condamner M. et Mme Y... à démolir la construction couvrant leur terrasse, l'arrêt retient que la copropriété est constituée de deux lots, qu'amiablement et sans respecter le formalisme de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires ont tenu le 14 juin 1999 une réunion informelle selon laquelle en remplacement de Mme Z..., qui a vendu son appartement, M. Y... est nommé « nouveau président du syndic bénévole de copropriété », qu'aucune assemblée générale postérieure n'a renouvelé le mandat de syndic jusqu'à la réunion du 4 août 2003, que cette dernière réunion, qui a fait l'objet d'un procès-verbal portant deux cachets des 4 février 2004 et 16 mars 2004, est qualifiée de « compte rendu de l'assemblée générale extraordinaire du syndicat », mentionne à l'ordre du jour le projet d'extension de l'appartement de M. et Mme Y..., les questions de M. X... et un vote « pour » des copropriétaires présents, mais qu'en dépit de sa formulation, ce document rédigé à l'occasion d'une rencontre informelle ne saurait constituer le compte-rendu d'une assemblée générale qui, non régulièrement convoquée par un syndic régulièrement désigné, est inexistante et que faute d'accord de la copropriété, les travaux ont été réalisés

irrégulièrement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les irrégularités d'une assemblée générale, tenant à une absence de convocation ou à une convocation irrégulière à la suite de l'expiration du mandat du syndic, ne rendent pas les décisions prises inexistantes mais annulables, et qu'une décision d'assemblée générale existe dès qu'une question est soumise à l'ensemble des copropriétaires et est sanctionnée par un vote, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu, entre les parties, le 28 septembre 2011 par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer la somme de 3 000 euros à M. et Mme Y... ; rejette la demande de M. X... ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize novembre deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

Les époux Y... font grief à l'arrêt attaqué de les avoir condamnés sous astreinte à démolir la construction couvrant leur terrasse dans le délai de six mois de la signification de la décision et d'avoir, à défaut de ladite démolition dans le délai de six mois, condamné le syndicat des copropriétaires à la faire effectuer à ses frais avancés pour le compte des époux Y... qui devront le rembourser ;

AUX MOTIFS QUE la copropriété du ...est constituée de deux lots : le lot n° 1 au rez-de-chaussée appartient aux époux Y...et le lot n° 2 à l'étage, à Monsieur X...; qu'amiablement et sans respecter le formalisme de la loi du 10 juillet 1965, les deux copropriétaires d'origine, Madame Z..., propriétaire du rez-de-chaussée et Monsieur X...ont signé un document qualifié de « compte-rendu de l'assemblée générale extraordinaire du syndicat des copropriétaires du 185 rue de Fontenay 94300 Vincennes, tenue le lundi 26 avril 1999 » déclarant : « Mme Marie Z... informe la copropriété de la vente définitive de son appartement qui aura lieu le 29 avril 1999, au profit de Mr et Mme Y..., et qu'à partir de cette date elle n'aura plus aucun pouvoir au sein de la copropriété et qu'une nouvelle délibération du syndicat des copropriétaires devra se tenir avec les nouveaux copropriétaires » ; qu'une réunion s'est tenue dans les mêmes conditions informelles le 14 juin 1999 déclarant (sic) :

« en remplacement à Marie Z... qui a vendue son appartement, Monsieur Y...Y... a été nommé nouveau président du syndic bénévole de copropriété du ... » ; qu'aucune assemblée générale postérieure n'a renouvelé le mandat de syndic jusqu'à la réunion du 4 août 2003 qui a fait l'objet d'un procès-verbal portant deux cachets des 4 février 2004 et 16 mars 2004 qualifiée de « compte-rendu de l'assemblée générale extraordinaire du syndicat des copropriétaires du ... 94300 Vincennes tenue le mardi 4 août 2003 » déclarant : « Ordre du jour : projet d'extension de l'appartement de Mme et Mr Y.... Mme et Mr Y... informent la copropriété du projet d'extension de leur appartement, visant à couvrir les terrasses extérieures, et demandent l'accord de celle-ci afin

de débiter les démarches d'obtention du permis de construire. Question de Mr A...: 1/ le projet d'extension entraîne-t-il une quelconque nuisance quant à la vue de son appartement ? Réponse : En aucun cas puisque, comme l'indiquent les plans de l'architecte, la terrasse sera couverte par une toiture de tuiles et de verre, déclinée, dont la partie la plus élevée sera située au dessous des fenêtres de Mr A...  
Votent POUR : Mme et Mr Y... ; Mr A... L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne désirant poser de question, la séance est levée » ; qu'en dépit de sa formulation, ce document rédigé à l'occasion d'une rencontre informelle ne saurait constituer le compte-rendu d'une assemblée générale qui, faute d'avoir été régulièrement convoquée par un syndic régulièrement désigné, est inexistante ; qu'au surplus, l'absence de procès-verbal régulièrement notifié ne ferait pas courir les délais de contestation ; qu'il sera encore ajouté que la formulation même du texte sus cité est ambiguë puisqu'une incertitude plane sur la nature de l'autorisation demandée : travaux ou démarches d'obtention du permis de construire ; qu'en tout état de cause, faute d'accord de la copropriété sur la réalisation de travaux affectant l'apparence de l'immeuble, ces travaux ont été réalisés irrégulièrement ; qu'il convient d'infirmier le jugement en toutes ses dispositions et d'ordonner la démolition par les époux Y... de la construction irrégulière dans le délai de six mois de la signification de la présente décision, sous astreinte de 50 euros par jour de retard, dans les conditions prévues au dispositif ; que M. X..., suite à la construction effectuée par les époux Y... et au conflit l'opposant à eux, a saisi le président du tribunal de grande instance de Créteil d'une demande de désignation d'administrateur provisoire ; que la SELARL REROUZEL VOGEL a été nommée le 8 juillet 2005 ; qu'elle a convoqué une assemblée générale qui s'est tenue le 3 janvier 2006 et a désigné le cabinet Galy Immobilier (CGI à Vincennes) comme syndic ; que celui-ci représente actuellement le syndicat ; qu'aux termes de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration des parties communes ; qu'il sera condamné, pour le cas où les époux Y... n'auraient pas procédé à la démolition de la construction irrégulièrement édifiée dans le délai susvisé, à poursuivre la démolition de la construction litigieuse ;

1°) ALORS QUE l'irrégularité de la convocation d'une assemblée générale des copropriétaires ne rend pas celle-ci inexistante mais annulable ; que la cour en se fondant, pour juger que l'assemblée générale des copropriétaires du 4 août 2003, dont l'ordre du jour portait sur le projet de couverture de la terrasse des époux Y..., était inexistante et en conséquence condamner ces derniers à démolir la construction réalisée, sur la circonstance que ladite assemblée n'avait pas été régulièrement convoquée par un syndic régulièrement désigné, a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE même fondées sur une absence de convocation ou une convocation irrégulière, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales ne peuvent être introduites que par les copropriétaires opposants ou défaillants ; qu'en se fondant, pour déclarer recevable la contestation par M. X... de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 août 2003 dont l'ordre du jour portait sur le projet de couverture de la terrasse des époux Y... et en conséquence condamner ces derniers à démolir la construction réalisée, sur la circonstance inopérante que le délai de contestation n'avait pas commencé à courir en l'absence de notification régulière du procès-verbal d'assemblée générale, tout en constatant que M. X... avait participé à l'assemblée et émis un vote favorable à la décision adoptée, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il résultait que ce dernier n'était pas recevable à contester ladite décision et a ainsi violé l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) ALORS QUE le compte-rendu de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 août 2003 énonce que l'ordre du jour porte sur le « projet d'extension de l'appartement de Mme et Mr Y... », indique que « Mme et Mr Y... informent la copropriété du projet d'extension de leur appartement, visant à couvrir les terrasses extérieures, et demandent l'accord de celle-ci afin de débiter les démarches d'obtention du permis de construire » et retranscrit la question de M. X... relative aux

conséquences du « projet d'extension » quant à la vue de son appartement ; qu'en énonçant encore, pour accueillir la demande en démolition de M. X..., que la formulation du compte-rendu de l'assemblée générale du 4 août 2003 était ambiguë et qu'il planait un doute sur la nature de l'autorisation demandée ; travaux ou démarches en vue d'obtention d'un permis de construire-, la cour d'appel a dénaturé ce texte dont il résultait clairement que l'ordre du jour, les débats et le vote de l'assemblée générale des copropriétaires avaient bien porté sur les travaux projetés par les époux Y..., et a ainsi violé l'article 1134 du code civil.

---

**ECLI:FR:CCASS:2013:C301325**

## Analyse

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 28 septembre 2011

- 
- **Titrages et résumés :** COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Décision - Définition

Une décision d'assemblée générale existe dès qu'une question est soumise à l'ensemble des copropriétaires et est sanctionnée par un vote. Les irrégularités d'une telle assemblée, tenant à une absence de convocation ou à une convocation irrégulière à la suite de l'expiration du mandat du syndic, ne rendent pas les décisions prises inexistantes mais annulables.

Viola ainsi l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, une cour d'appel qui retient que le compte rendu d'une réunion de tous les copropriétaires ayant autorisé par un vote l'un d'entre eux à réaliser des travaux sur les parties communes ne constitue pas une assemblée générale car elle n'avait pas été convoquée par un syndic régulièrement désigné, qu'elle était donc inexistante et que les travaux avaient dès lors été irrégulièrement réalisés

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Convocation - Convocation irrégulière ou absence de convocation - Effet  
COPROPRIETE - Parties communes - Travaux - Autorisation syndicale - Assemblée générale convoquée par un syndic dont le mandat était expiré - Décision - Inexistence (non)

**Précédents jurisprudentiels :** Sur, les conséquences de l'irrégularité ou l'absence de convocation de l'assemblée générale des copropriétaires, à rapprocher :3e Civ., 19 décembre 2007, pourvoi n° 06-21.410, Bull. 2007, III, n° 228 (rejet), et l'arrêt cité. Sur la notion d'assemblée générale, à rapprocher :3e Civ., 11 janvier 1995, pourvoi n° 93-11.939, Bull. 1995, III, n° 15 (cassation partielle) ;3e Civ., 27 février 2002, pourvois n° 00-13.907 et

00-14.942, Bull. 2002, III, n° 52 (cassation partielle)

**Textes appliqués :**

- article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; article 7 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967