

Nullité d'une assemblée générale de copropriétaires irrégulièrement convoquée : qui peut agir ?

Cass. 3^e civ., 17 nov. 2021, n° 20-16268, F-D
(cassation partielle)

Pierre VIGNALOU

L'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que « les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ».

C'est une gestion dynamique et sereine de l'immeuble en copropriété que l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 avait pour ambition de permettre, en favorisant la stabilité juridique des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Quelques rappels.

(i) Pour valablement contester ces décisions, il faut agir vite :

– le délai pour contester une décision d'assemblée générale expire deux mois après le lendemain de la noti-

fication, par le syndic au copropriétaire concerné, du procès-verbal de l'assemblée générale¹⁹ ;

– l'action, susceptible d'interrompre ce délai de deux mois, doit prendre la forme d'une assignation en justice, laquelle devra être intentée à l'encontre du syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic, dans ce bref délai²⁰ ;

– ce délai de deux mois est un délai préfix et non un délai de prescription. Par suite, la contestation ne peut pas non plus être élevée par voie d'exception lors d'une instance, une fois le délai de deux mois expiré²¹.

(ii) Seuls certains peuvent contester :

– cette action en contestation n'est ouverte qu'aux copropriétaires « opposants ou défaillants » ;

– à ce titre, le copropriétaire opposant s'entend de celui qui a émis un vote contraire à la décision prise.

19. Et cette notification doit intervenir rapidement puisque la loi impose au syndic d'y procéder dans le mois de la tenue de l'assemblée générale. Pour autant, une notification tardive demeurera toujours apte à faire courir le délai. En revanche, une notification faite non correctement ou celle d'un procès-verbal irrégulier sera inefficace. La formalité de notification est régie par les articles 18 et 64 du décret d'application de la loi.

20. Cass. 3^e civ., 8 juill. 1998, n° 97-10781 : Bull. civ. III, n° 160.

21. Cass. 3^e civ., 27 mai 1974, n° 73-10888 : Bull. civ. III, n° 223.