

**L'ANNULATION D'UNE RESOLUTION DE L'ASSEMBLEE
OU DE CELLE-CI DANS SON INTGRALITE :
PROCEDURE ET MOTIFS**

Plan

I. La procédure

A. Voie ordinaire : l'action judiciaire

- 1. La qualité pour agir**
- 2. La juridiction compétente**
- 3. Le délai imparti**

B. Voie exceptionnelle : l'annulation par une autre AG.

II. Les causes de nullité (quelques exemples)

- 1. La convocation à l'assemblée générale**
- 2. La tenue de l'assemblée générale**
- 3. La notification du procès-verbal**

I. La procédure

A. Voie ordinaire : l'action judiciaire

1. La qualité pour agir

Selon l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, la nullité doit être sollicitée par un copropriétaire :

- **opposant** (ayant voté dans le sens contraire de la décision, soit toutes celles-ci, s'il poursuit l'annulation complète de l'AG);
- **défaillant ou assimilé** (absent NR), Cass 3^e civ. 4 juin 1998, n° 96 - 19811;
- **abstentionniste ayant émis des réserves quant à la régularité de la décision est assimilé à un opposant** (Cass 3^e civ. 10 septembre 2008, n° 07 - 16448).

2. La juridiction compétente

Le **Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble** a compétence exclusive pour connaître des actions en contestation des assemblées générales de syndicats de copropriété, conformément à l'article 61-1 du décret du 17 mars 1967 (CA Paris 15 mai 1984).

Action au fond devant cette juridiction judiciaire civile, ce qui implique **ministère d'avocat** (art. 760 du Code de procédure civile).

3. Le délai imparti

L'action doit être introduite en principe dans le délai de **deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale** par le syndic selon l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 (Cass 3^e civ. 19 décembre 2007, n° 06 - 21410).

La **prescription est de cinq ans**, à compter de la tenue de l'AG, à défaut de notification de la convocation à un copropriétaire ou du PV à un opposant, défaillant ou assimilé (Cass 3^e civ. 18 juin 2003, n° 01 - 12180).

B. Voie exceptionnelle : annulation amiable par une autre AG

La jurisprudence admet à titre exceptionnel l'annulation d'une résolution d'AG par une autre AG, dans la mesure où chaque assemblée générale est en principe autonome, Cass. 3^e civ. 2 octobre 2001, n° 00 - 10247, à la condition :

- **circonstances nouvelles, CA Paris 17 décembre 1997;**
- **absence de commencement d'exécution ou de remise en cause de droits régulièrement acquis par un copropriétaire, CA Versailles, 26 février 2001, Paris 14 décembre 2006;**
- **parallélisme des formes, CA Paris 31 mars 1993.**

II. Les causes de nullité

Avant toute chose, il nous faut souligner que certains motifs n'affectent que la décision concernée, alors que d'autres impactent l'AG dans sa totalité.

1. La convocation à l'assemblée générale

L'absence de toute convocation d'un copropriétaire (Cass 3^e civ. 18 juin 2003, n° 01 - 12180).

Le non-respect du délai minimum réglementaire de 21 jours (hors urgence) entre l'envoi de la convocation (lendemain de la 1^{ère} présentation à tous les copropriétaires) et la tenue de l'assemblée générale (Cass 3^e civ. 25 novembre 1998, n° 96 - 20803).

L'absence d'annexion des documents juridiques, comptables impératifs (Cass 3^e civ. 15 mars 2006, n° 04 - 19919).

Prise en compte d'un formulaire de vote par correspondance réceptionné hors délai, TJ Nice, 11 avril 2022, n° 21 - 02172.

2. La tenue de l'assemblée générale

Le président et les membres du bureau doivent faire l'objet d'une élection, vote spécifique pour chaque question (Cass 3^e civ. 11 juillet 2001, n° 99 - 19989).

Un nombre insuffisant de scrutateurs au regard du RCP, Cass. 3^e civ. 22 novembre 2006, n° 05 - 19042.

Le non-respect des règles de représentation (CA Paris 22 novembre 2001).

Seules les questions inscrites à l'OJ peuvent faire l'objet d'un vote régulier (Cass 3^e civ. 26 mars 2003, n° 01 - 13896).

La violation des majorités requises (Cass 3^e civ. 17 janvier 2006, n° 04 - 19094).

Comptabilisation d'un vote non exprimé par le copropriétaire dans le formulaire, TJ Orléans, 5 mai 2021, n° 21 - 00417.

Défaut d'original du PV en fin de séance (Cass 3^e civ. 20 novembre 2006, n° 05-20384) et d'annexes régulières telles que la feuille de présence (CA Montpellier 3 mars 1999).

Le défaut de signature ne suffit pas à invalider à lui seul la régularité de l'AG, Cass. 3^e civ. 26 mars 2014, n° 13 - 10693.

3. La notification du procès-verbal

Le compte-rendu doit être notifié (LRAR) dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, selon l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic peut parfaitement notifier une version dactylographiée du procès-verbal (non signée), celle-ci doit cependant être conforme à l'original établi en fin de séance (CA Paris 18 janvier 1991).

Le PV doit contenir retranscrit l'alinéa 2 de l'art. 42 de la loi. Dans la négative, contestation soumise au délai de 5 ans, Cass. 3^e civ. 28 janvier 2015, n° 13 - 23552.

La notification tardive n'est cependant pas un motif de nullité de la réunion du syndicat, elle décale uniquement le point de départ du délai de contestation judiciaire de l'AG (Cass 3^e civ. 4 juin 2003, n° 02 - 61134).

En cas de défaut de notification du procès-verbal à un opposant, défaillant, ou un abstentionniste ayant émis des réserves quant à la régularité de la décision, le délai de contestation de l'assemblée générale n'est pas de deux mois mais de cinq ans (Cass 3^e civ. 18 juin 2003, n° 01 - 12180).