



Cause de nullité en AG de copropriété

Par pigeon

Bonsoir,

J'aimerais savoir si quelqu'un sur ce forum serait suffisamment fin juriste, et accessoirement dévoué, pour m'aider à comprendre le problème qui suit.

Je n'arrive pas en effet à m'expliquer comment certaines cour d'appel, ou même les premiers juges, arrivent parfois à prononcer la nullité de résolutions adoptées au cours d'assemblées générales de copropriété sans jamais justifier pour autant sur quel article ils se fondent pour la prononcer. Je me place dans le cadre de la voie d'action en nullité, pas dans la voie d'exception.

Lorsqu'elle résulte d'une voie d'exception, le CPC 114 me dit tout ce que j'ai besoin de savoir sur la nullité :

Aucun acte de procédure ne peut être déclaré nul pour vice de forme si la nullité n'en est pas expressément prévue par la loi, sauf en cas d'observation d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

La nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver le grief que lui cause l'irrégularité, même lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public.

C'est on ne peut plus clair: pas de nullité sans texte, pas de nullité sans grief. Mais on est dans la voie d'exception, qui ne peut être soulevée que par le défendeur, et non le demandeur.

Dans la voie d'action, c'est une autre histoire. Il y a de très rares cas dans lesquels la nullité de plein droit est prévue par la loi : défaut d'ouverture de compte bancaire au nom du syndicat pour le mandat de syndic, acte de vente d'un lot qui ne mentionne pas sa superficie, acte d'opposition au versement des fonds lors de la mutation d'un lot qui ne mentionnerait pas les montants de créances toujours dues par l'ancien propriétaire.

Mais il y a une montagne de décisions qui ont été prises durant des décennies aux motifs que des décisions d'AG ont enfreint l'un des articles de la loi de 1965 ou de son décret d'application, sans pour autant qu'ils n'aient prévu que la sanction soit la nullité. Je prends deux exemples (au hasard) :

- la nullité pour défaut de convocation dans les 21 jours précédant l'AG d'un seul copropriétaire : c'était d'abord oui (Cass. civ. 3e, 25 nov. 1998, n° 96-20863) , puis non (Civ 3ème 24 mars 2015, n°12-28799).
- la désignation du président de séance et du secrétaire (Civ 3ème, 17 février 1999).

Donc, pour faire simple: pour que l'annulation d'une décision d'AG par voie d'action soit prononcée, il faut quoi ? Un texte d'ordre public enfreint suffit? Ou faut-il y rajouter la démonstration d'un grief ? Ou quoi d'autre ?

Et quelles que soient les éléments nécessaires, la décision est annulée au final au visa de quel article si la nullité n'est pas expressément prévue par la loi? Ca dépasse ma compréhension.

Merci d'avance de vos lumières, pour l'instant j'ai juste l'impression qu'annuler décision relève juste d'un pouvoir d'appréciation souveraine... et j'espère avoir faux.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 114 du code de procédure civile ne vise que les actes accomplis au cours d'une procédure judiciaire ce que n'est pas une convocation d'assemblée générale de copropriétaires.

La jurisprudence s'est montrée plus rigoureuse au fil du temps afin de limiter les possibilités d'annulation d'assemblées générales. La cour de cassation a modifié sa position en ce qui concerne le respect du délai de contestation. Selon les arrêts les plus récents, une demande d'annulation n'est plus recevable si elle est introduite par un copropriétaire qui était présent à l'assemblée.