

## La contestation des procès verbaux d'assemblée générale de copropriété – Règles applicables et délais à respecter

La contestation des procès-verbaux d'assemblée générale est source d'un contentieux important.

Tant le Syndic que le copropriétaire opposant ou défaillant se doivent d'être particulièrement vigilants concernant le respect des délais et formes imposés par la loi dans ce type de procédure.

Il n'est donc pas inutile de revenir sur les règles applicables en la matière afin, en amont, d'éviter toute difficulté bien trop souvent constatée.

A la suite de la tenue d'une assemblée générale de copropriétaires, le Syndic a l'obligation de notifier le procès-verbal qui en résulte à l'ensemble des copropriétaires.

Cette notification doit normalement s'effectuer dans le délai de deux mois suivant cette assemblée, même s'il est vrai qu'aucune sanction n'est prévue si ce délai n'est pas respecté.

La notification du procès verbal de copropriété doit se faire à l'égard de l'ensemble des copropriétaires et dans le respect des formes prescrites par la loi.

Cette notification doit, en effet, permettre de faire courir le délai imparti par l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 pour exercer l'action en contestation des décisions d'assemblée générale.

Il convient d'ores et déjà de préciser que ce mode de notification ne revêt un intérêt qu'à l'égard des copropriétaires défaillant ou opposants, ces derniers ayant seul qualité à agir.

Cette notification se fait généralement par courrier recommandé avec avis de réception, même si l'acte d'huissier est possible mais rarement utilisée.

Il convient, néanmoins, d'attirer l'attention sur le fait que rien ne s'oppose à ce que l'action d'un copropriétaire soit introduite avant toute notification.

A défaut de notification régulière, la sanction est lourde et source d'incertitude puisque les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent agir en nullité pendant le délai de 10 ans à compter de l'assemblée.

Il est donc indispensable pour le Syndic de notifier au plus vite cette décision et dans les formes prévues par la loi afin de faire régulièrement courir le délai de contestation.

Cela permettra ainsi d'obtenir, à l'issue du délai prévu pour l'action en contestation une décision définitive et opposable à tous.

Le copropriétaire défaillant ou opposant dispose alors d'une action en contestation pendant un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Mais attention, cette dernière doit, à peine d'irrecevabilité, être portée contre le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic en exercice et non contre le syndic pris personnellement ou contre les copropriétaires.

Par ailleurs, la forme de cette contestation est généralement mal connue puisque l'action en justice constitue la seule voie de contestation.

L'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, comme le croient encore trop de copropriétaires, ne permet pas de contester valablement la décision.

Dès lors, toute contestation faite dans d'autre forme n'a aucune valeur mais surtout ne suspend pas délai de 2 mois

Une contestation régulièrement formée pourra alors porter tant sur le fond, c'est-à-dire sur le contenu même des décisions prises, que sur la forme, c'est-à-dire par exemple en cas de non respect du délai de convocation du copropriétaire.

La prudence est donc de mise en matière de contestation des procès verbaux d'assemblée générale de copropriétaire, tant pour le Syndic, puisqu'à défaut de notification régulière, le délai de contestation de 10 ans est ouvert au copropriétaire défaillant ou opposant, qu'à l'égard du copropriétaire lui même, qui, s'il ne fonde pas son action par voie d'assignation, sera forclos de toute contestation une fois le délai de 2 mois acquis.