

La sécurité des assemblées générales de copropriété enfin acquise ?

par Cyril Sabatié

Directeur du service juridique de la FNAIM

L'ESSENTIEL

Au fil du temps la jurisprudence a détourné le sens et la philosophie de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. Aujourd'hui la Cour de cassation semble vouloir revenir à la lettre même du texte et ainsi redonner sens et rigueur à une jurisprudence éparse, empreinte de principes, d'exceptions et de contre-exemples.

L'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et notamment ses deux premiers alinéas, font partie des dispositions majeures régissant le contentieux de la copropriété.

Rappelons que le premier alinéa de ce texte érige en principe, soumis à quelques exceptions légales¹, que les actions dites « personnelles » nées de l'application de cette loi de 1965 exercées entre copropriétaires ou entre les copropriétaires et le syndicat se prescrivent par dix ans.

Le second alinéa quant à lui semble *a priori* imposer que les décisions ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être exercées dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions. Le texte ajoute que cette action n'est ouverte qu'au profit des copropriétaires opposants ou défaillants lors du vote de la décision susceptible d'être remise en cause².

Malgré ces alinéas très explicites, et un arrêt de principe de 1973³, la jurisprudence, au fil du temps, a cru bon de créer des exceptions faisant échec au délai de deux mois, vidant ainsi parfois de sa substance l'effet absolu des décisions d'assemblée générale. Heureusement, le courant semble s'inverser et la sérénité revenir, grâce aux récents arrêts de la troisième chambre civile de la Cour de cassation et notamment à celui du 12 octobre 2005 qui semble venir compléter une tendance désormais bien engagée.

De la prépondérance de la prescription décennale...

Elaborant sa jurisprudence avec le temps, la Cour de cassation avait progressivement limité l'application de cette prescription de deux mois, excluant du bénéfice de cette forclusion un certain nombre d'hypothèses pourtant non expressément prévues par le texte, privilégiant ainsi la prescription décennale. Rappelons à titre liminaire que la jurisprudence se montre très stricte sur les autres conditions de recevabilité des actions en contestation d'assemblées générales. Ainsi, il doit s'agir avant tout d'une décision à proprement parler, la jurisprudence selon les espèces considère que la notion de décision requiert plusieurs conditions, tenant notamment à la prise d'une position explicite (Cass. 3e civ. 3 octobre 1991, RDI 1992, p. 112, obs. Fr. Givord et Cl. Giverdon; Cass. 3e civ. 12 mai 1993, RDI 1993, p. 420, note P. Capoulade), sanctionnée par un vote (Cass. 3e civ. 6 mai 2003, Administrer août-septembre 2003, p. 49, obs. J.-R. Bouyeure) et ne sortant pas de l'objet du syndicat⁴. Ainsi, toute autre forme de prise de position⁵, avis, vœux, souhait, n'est susceptible de faire démarrer le délai de déchéance de deux mois.

En outre, il est acquis que le délai de deux mois ne court pas lorsque :

- la notification réglementaire de l'article 18 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 n'a pas été régulièrement diligentée (en principe par le syndic);

(1) Par exemple, l'article 12 de la loi de 1965 pour l'action en révision des charges fixe un délai d'action plus court.

(2) Sur la notion de copropriétaire opposant ou défaillant, v. Code de la copropriété Dalloz, éd. 2006, p. 268 et s. ; v. aussi Code de la copropriété, Litec, éd. 2006, n° 0965 et s.

(3) La Cour de cassation a jugé que la forclusion de l'article 42, alinéa 2, couvre toutes les décisions non contestées dans le délai prévu : Cass. 3e civ. 9 janvier 1973, JCP 1973, II, 17374, note Guillot ; Gaz. Pal. 1973, 2, 564, note Morand, les juges ne faisant aucune distinction entre les différentes actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées et jugeant que la déchéance du droit de contester est absolue et s'applique à tous les cas d'irrégularité ; v. aussi Cass. 3e civ. 27 mai 1974, D. 1974, Somm. p. 101.

(4) Une jurisprudence abondante considère que ces décisions, qui sortent de la compétence de l'assemblée générale, ne sont pas de véritables décisions.

(5) Cependant la Cour de cassation affirme désormais qu'un accord de principe constitue une « décision » au sens de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, depuis un arrêt récent du 4 janvier 2006, *Jacquel c/ Syndicat des copropriétaires de la résidence El Soula à Amélie-les-Bains*, n° 04-19.771, n° 14 P + B. Il est ainsi mis fin à la controverse qui existait sur la qualification à retenir lorsque l'assemblée générale vote uniquement le principe de travaux, mais non ses modalités de réalisation. La cour d'appel de Paris considérait qu'il ne pouvait y avoir de « décision » en l'absence de vote sur le coût des travaux. CA Paris, 23e ch. B, 28 février 2002.

- la décision contestée est assimilable à une clause réputée non écrite (au sens de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965). Jusqu'à un arrêt du 12 octobre 2005, la jurisprudence considérait également que le délai de deux mois n'était pas applicable si tous les copropriétaires n'avaient pas été régulièrement convoqués à l'assemblée générale. La Cour de cassation semblait manifestement avoir ajouté au texte de l'article 42 une condition qu'il n'aurait pas, permettant ainsi à tout copropriétaire non convoqué ou irrégulièrement convoqué de contester la validité de l'assemblée durant dix années, sans invoquer le moindre grief (Cass. 3e civ. 6 juillet 2005, AJDI 2005, p. 913, obs. P. Capoulade; CA Paris, 23e ch. B, 1er octobre 1998, Loyers et copr. 1999, n° 45) et quand bien même il aurait finalement assisté à cette assemblée et participé au vote (Cass. 3e civ. 3 décembre 2002, Administrer juillet 2003, p. 42, obs. J.-R. Bouyeure; Cass. 3e civ. 25 novembre 1998, Bull. civ. III, n° 223; Cass. 3e civ. 17 avril 1991, Bull. civ. III, n° 121)!

Cette jurisprudence, certes protectrice du droit de recours du copropriétaire, avait en pratique des effets dévastateurs sur le fonctionnement des copropriétés. Tous les acteurs du secteur (syndics, avocats, experts) confirmaient son caractère paralysant et onéreux pour la collectivité des copropriétaires et ce, quelle que soit la taille du syndicat.

Les conséquences de l'allongement de la durée de contestation des assemblées se font également ressentir sur le volume du contentieux judiciaire. Comme le relève justement Marie-Christine Ruffet, «le nombre de procédures en annulation d'assemblées générales ne cesse de progresser et les chambres spécialisées des tribunaux de grande instance et les cours d'appel sont surabondamment occupées par ces contentieux⁶». Le contentieux de la copropriété représenterait notamment 8 % des affaires jugées en cassation⁷.

Or, nombreux sont les cas où le copropriétaire a pu être irrégulièrement convoqué. Certes, il y a l'erreur imputable à l'auteur de la convocation qui aura, par exemple, envoyé tardivement la convocation. Mais également et de manière moins prévisible, la grève postale (CA Paris, 23e ch. B, 3 décembre 1998; Loyers et copr. 1999, comm. n° 130), l'erreur d'acheminement du préposé de La Poste, le défaut de signature de l'avis de réception... autant de cas que l'auteur de la convocation ne maîtrise pas.

La rigueur du principe posé par la jurisprudence était pourtant lourde de conséquences, puisque arithmétiquement un seul jour de retard dans la réception de la convocation ouvrait un recours de dix années pour le copropriétaire «négligé» (Cass. 3e civ. 25 novembre 1998, préc.).

Si bien qu'en pratique, animés par un souci de sécurité et d'efficacité, les syndics professionnels ont pris l'habitude de convoquer l'assemblée générale près d'un mois avant la date de sa tenue. Cet usage n'est pas sans poser quelques inconvénients organisationnels aujourd'hui, notamment avec la dispa-

rition de la procédure d'inscription d'un ordre du jour complémentaire (article 6 du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, modifiant l'article 10 du décret de 1967)⁸.

Sans aller plus avant dans la démonstration, le lecteur attentif aura compris que toutes ces exceptions à l'article 42, alinéa 2, a pour conséquence d'ouvrir une brèche sans cesse grandissante au sein du régime, pourtant expressément prévu pour les actions en contestation des décisions d'assemblées générales. Heureusement, la Cour de cassation s'est rendu compte des effets pervers de cette jurisprudence et, avec la prudence qu'on lui connaît, a rectifié le «tir» en appliquant sa méthode des petits pas.

... au retour progressif au principe du délai de deux mois

Sans doute consciente des effets négatifs de sa jurisprudence passée, et sensible aux critiques de la doctrine et des professionnels, la Cour de cassation semble revenir, ces dernières années, au principe de la prescription de deux mois et faire ainsi preuve d'une volonté de sécurisation des assemblées générales de copropriété.

En faisant un rapide tour d'horizon on s'aperçoit que ce courant (juris)prudential semble avoir été initié par l'abandon de la théorie dite «des nullités en cascade»⁹. Cette jurisprudence consacre désormais le principe d'autonomie des assemblées générales, considérant que l'annulation d'une assemblée n'entraîne pas de plein droit la nullité des assemblées suivantes convoquées par un syndic *de facto* irrégulièrement désigné (Cass. 3e civ. 6 février 2002, IRC octobre 2002, p. 14 obs. P. Capoulade). «La nullité de ces assemblées doit être expressément demandée et prononcée», nous dit désormais la Cour de cassation (Cass. 3e civ. 3 mars 2004, Constr.-Urb. 2004, n° 82, obs. D. Sizaire) et l'action doit avoir été introduite dans le délai de deux mois suivant la notification de la décision (Cass. 3e civ. 6 octobre 2004, Loyer et copr. décembre 2004, n° 209, obs. Vigneron).

Cette tendance s'est confirmée lorsque la Cour de cassation a également appliqué le délai de deux mois à l'action du copropriétaire irrégulièrement convoqué, par exemple celui qui avait reçu sa convocation sans que soit joint le projet de convention de l'article 39 du décret de 1967 (Cass. 3e civ. 13 novembre 2003, Loyer et copr. 2004, n° 16, obs. G. Vigneron). Plus récemment, la Haute Juridiction (Cass. 3e civ. n° 337 du 15 mars 2006 (sur l'absence de notification d'un devis de travaux) a censuré la cour d'appel de Versailles¹⁰ pour avoir relevé la nullité d'une assemblée (et non seulement de la décision) pour non-respect de l'article 11-4° du décret du 17 mars 1967. Cette décision a pourtant été rendue sous l'empire de l'article 11 dans sa rédaction antérieure à la réforme du décret

(6) Marie-Christine Ruffet, Le copropriétaire systématiquement opposant, IRC décembre 2005, n° 514.

(7) Propos de Jean-François Weber tenus lors du congrès de la Chambre nationale des experts en copropriété (CNEC) le 21 octobre 2005, repris dans le Jurishebdo spécial copropriété du 2 novembre 2005, p. 5.

(8) V. également Recommandation de la commission relative à la copropriété n° 2, mise à jour, (AJDI 2006, p. 366, spéc. p. 368; Revue bleue info Fnaim, juin-juillet 2006, obs. J. Laporte).

(9) Lire Ch. Atias, Les annulations d'assemblées générales en cascade, IRC mars 2005, p. 32.

(10) CA Versailles, 4 octobre 2004. Dans le même sens, CA Paris 27 mars 2003, Loyers et copr. 2004, n° 181, obs. G. Vigneron.

n° 2004-479 du 27 mai 2004, qui certes aujourd'hui ne prête plus véritablement à discussion ¹¹.

La Cour de cassation est également revenue sur un principe posé en 1994 (Cass. 3e civ. 22 juin 1994, Administrer mars 1995, p. 40, note P. Capoulade; v. également CA Paris, 23e ch. B, 22 novembre 2001, AJDI 2002, p. 308), dans l'hypothèse où l'assemblée a été convoquée par une personne n'ayant pas qualité pour le faire. Jusqu'à un récent arrêt de 2004 (Cass. 3e civ. 7 avril 2004, D. 2004, p. 1211), le copropriétaire contestataire ne pouvait, en effet, se voir opposer le délai de forclusion de l'article 42, alinéa 2.

Enfin, plus près de nous, le 12 octobre 2005 (Cass. 3e civ. 12 octobre 2005, Bull. civ. III, n° 191; AJDI 2006, p. 35, obs. P. Capoulade; D. 2005, IR, p. 2627, obs. Y. Rouquet), la troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu un arrêt qui, bien que de rejet, mérite toute notre attention, tant le principe qu'il pose est une véritable (r)évolution pour les professionnels de la copropriété.

Cet arrêt, rendu sur renvoi après cassation, constitue à n'en pas douter le revirement majeur de l'année 2005 en matière de copropriété ¹².

Dans cette espèce les faits sont simples mais la motivation de la Haute Cour mérite que l'on s'y attarde.

Les époux R. ¹³ estimaient avoir été tardivement convoqués à leur assemblée générale et demandaient donc la nullité de certaines résolutions bien après l'expiration du délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2. En effet, comme nous l'avons vu précédemment, dans cette hypothèse le délai de forclusion de deux mois ne joue pas à l'encontre des copropriétaires irrégu-

lièrement convoqués et la cause d'annulation paraît donc entendue.

Pourtant, la cour d'appel de Versailles par un arrêt du 14 janvier 2004 les a déclarés irrecevables en leur action en leur opposant cette forclusion. Tout aussi surprenant la Cour de cassation rejette le pourvoi des copropriétaires et confirme fermement l'arrêt de la cour d'appel. Les juges suprêmes vont même au-delà du pourvoi et posent un principe en ces termes : « Mais attendu que, même fondées sur une absence de convocation ou sur une convocation irrégulière, 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... ».

Alors que le pourvoi lui demandait de confirmer une solution désormais constante, la Cour non seulement revient sur sa jurisprudence en enfermant la contestation du copropriétaire irrégulièrement convoqué dans le délai de deux mois, mais elle prend la peine de rajouter dans son attendu (en employant l'adverbe « même ») que ce délai de contestation de deux mois s'applique également aux actions « fondées sur une absence de convocation » et pose ainsi un principe général.

Cette solution ne peut qu'être saluée par les syndics de copropriétés et leurs mandants en ce qu'elle confirme l'évolution sécuritaire de la Cour de cassation visant notamment à assainir et stabiliser le contentieux de la copropriété.

Rappelons toutefois que le copropriétaire non convoqué ou irrégulièrement convoqué dispose toujours du délai de dix ans si le procès-verbal des décisions de l'assemblée ne lui est pas adressé. Dans le cas contraire, et s'il s'estime légitimement lésé par ce défaut de convocation, il devra être plus vigilant lors de la réception du procès-verbal d'assemblée générale et devra entamer son action à l'intérieur du délai de deux mois, à l'instar du copropriétaire qui a été régulièrement convoqué et qui était opposant ou défaillant. Saluons le courage et l'abnégation de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui, sous la présidence de Jean-François Weber, a pris conscience des répercussions pratiques de ses décisions. ■

(11) Le nouvel article distingue désormais les notifications requises pour la validité de la décision de celles exigées uniquement pour l'information des copropriétaires.

(12) Cet arrêt fera notamment l'objet d'une publication au tout prochain Rapport de la Cour de cassation (P + B + I + R).

(13) Rien de bien inquiétant pour ces copropriétaires, parfaitement initiés aux principes régissant la procédure de contestation des assemblées de copropriété, puisqu'ils sont à l'origine de nombreux arrêts rendus par la Cour de cassation à ce sujet, parmi lesquels le fameux arrêt du 6 février 2002 précédemment évoqué et amorçant le retour à la rigueur.