



Peut-on contester une décision prise en assemblée générale de copropriété ?

Vérfifié le 25 juin 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Seul un copropriétaire *défaillant* ou *opposant* peut contester une décision irrégulièrement prise en assemblée générale.

Les causes d'irrégularité sont nombreuses (elles portent aussi bien sur la forme que sur le fond). Il n'est pas nécessaire de justifier d'un préjudice particulier pour contester une décision d'assemblée générale.

Il suffit de démontrer que les règles d'organisation ou de fonctionnement ou les résolutions en elles-mêmes, prévues par la loi n'ont pas été respectées.

Une résolution peut, par exemple, être annulée si la décision n'a pas été adoptée à la bonne majorité. Elle peut également être annulée si la question débattue ne figurait pas à l'ordre du jour de l'assemblée ou encore si les documents obligatoires n'ont pas été envoyés aux copropriétaires.

Parfois, c'est l'assemblée générale tout entière qui peut être annulée lorsque la convocation n'a pas été faite dans les règles, lorsqu'un copropriétaire n'a pas été convoqué, si les règles de représentation des copropriétaires absents n'ont pas été respectées...

Pour contester une décision, il faut *saisir le tribunal* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>) dans un délai de 2 mois à partir de la *notification* du *procès-verbal de l'assemblée générale* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2636>).

Cette notification doit être faite par le syndic dans un délai d'1 mois à partir de la tenue de l'assemblée générale.

Le recours doit être dirigé contre le *syndicat des copropriétaires* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>).

Si le tribunal donne raison au copropriétaire, il annule la décision et peut accorder des *dommages et intérêts*.

Dans le cas contraire, le copropriétaire peut être condamné à des dommages et intérêts s'il saisi abusivement le tribunal.

Textes de loi et références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 42 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000017853259&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000017853259&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Délai pour contester une décision
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 43 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006472118&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006472118&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Recours contre la décision
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 18 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488434&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488434&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Délai pour contester une décision