



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10 ème édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIÉTÉ

Le 10ème salon indépendant
de la Copropriété

A destination des copropriétaires, conseils syndicaux,
syndicats bénévoles, professionnels et collectivités territoriales

Plan syndical
Compte syndical
Prestations
Changement
Réglement de copropriété

UN RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLE
depuis
10 ans !

Contrats de syndic
Comptabilité
Carnet d'entretien
Rénovation
Assésseurs

Entrée
gratuite

17 et 18 octobre 2018
ESPACE CHARENTON

327, rue de Charenton - 75012 PARIS

9h à 20h le 17 octobre / 9h à 18h le 18 octobre

ANNULATION D'UNE RESOLUTION OU D'UNE ASSEMBLEE GENERALE DANS SON ENSEMBLE

Christophe GRAND Juriste



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10 ème édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

PLAN

I. La procédure

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

II. Les causes de nullité (quelques exemples)

- 1. La convocation à l'assemblée générale**
- 2. La tenue de l'assemblée générale**



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

I. La procédure

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**, Cass 3^e civ. 4 juin 1998, n° 96 - 19811;
- un **copropriétaire défaillant**;
- un **copropriétaire abstentionniste ayant émis des réserves quant à la régularité de la décision**, Cass 10 septembre 2008, n° 07 - 16448.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

2. La juridiction compétente et la saisine

Le **Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble** a compétence exclusive (art. 61-1 du décret du 17 mars 1967).

L'action judiciaire doit obligatoirement être introduite au fond par un **avocat** (art. 751 du Code de procédure civile), à l'encontre **du syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic**, Cass. 3^e civ. 20 juillet 1994, n° 92 - 18872.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

3. Le délai impartit

L'action judiciaire 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 (art. 42 de la loi du 10 juillet 1965), Cass. 3^e civ. 19 décembre 2007, n° 06 - 21410.

La prescription est exceptionnellement de **10 ans**, en l'absence de notification de la convocation, du procès-verbal de l'assemblée générale, Cass. 3^e civ. 18 juin 2003, n° 01 - 12180 ou de retranscription dans celui-ci de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, Cass. 3^e civ. 28 janvier 2015, n° 13 - 23552 .



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

II. Les causes de nullité

1. La convocation de l'assemblée générale

Le défaut total de convocation d'un copropriétaire, de son représentant légal ou mandataire (art. 7 du décret du 17 mars 1967), Cass. 3^e civ. 18 juin 2003, n° 01 - 12180.

Le non-respect du délai minimum réglementaire de 21 jours (art. 9 du décret du 17 mars 1967), Cass. 3^e civ. 25 novembre 1998, n° 96 - 20803.

L'absence d'annexion des documents juridiques, comptables impératifs (art. 11 du décret du 17 mars 1967), Cass 3^e civ. 15 mars 2006, n° 04 - 19919.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

2. La tenue de l'assemblée générale

- La désignation d'un **président** (copropriétaire), **scrutateur** (selon RCP), **secrétaire** (art. 15 du décret du 17 mars 1967), Cass. 3^e civ. 6 mars 2002, n° 00 - 10406, 22 novembre 2006, n° 05 - 19042.
- Le **non-respect des règles de représentation** (art. 22 de la loi du 10 juillet 1965), Cass 3^e civ. 19 juillet 1995, n° 93 - 17911.
- Les **seules questions soumises au vote sont celles portées à l'ordre du jour** (art. 13 du décret du 17 mars 1967), Cass. 3^e civ. 3 décembre 2015, n° 14 - 25583.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10 ème édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

- **La violation des majorités requises** (art. 11, 24, 25, 26 de la loi du 10 juillet 1965).
- **Le défaut d'établissement de l'original du procès-verbal et de ses annexes régulières telles que la feuille de présence en fin de séance** (art. 17 et 14 du décret du 17 mars 1967), Cass 3^e civ. 20 décembre 2006, n° 05 - 20384.
- **L'absence de retranscription dans le procès-verbal de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 (délai de contestation de 10 ans)**, Cass. 3^e civ. 28 janvier 2015, n° 13 - 23552.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



“ Un rendez-vous incontournable depuis 10 ans ! ”

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr