

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Peut-on contester une décision prise en assemblée générale des copropriétaires ?

Oui, vous pouvez contester une décision qui a fait l'objet d'un vote en assemblée générale à la condition d'être copropriétaire défaillant ou opposant. Par exemple, vous pouvez contester une résolution qui n'a pas été adoptée à la bonne majorité ou qui a débattu d'une question qui ne figurait pas à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Vous pouvez également contester l'absence ou l'irrégularité de la convocation en assemblée générale si vous n'avez pas été convoqué ou si vous avez été irrégulièrement convoqué. Le fait que les documents obligatoires n'aient pas été envoyés avec la convocation à l'assemblée générale est aussi une cause de nullité de l'assemblée générale.

Il n'est pas nécessaire de justifier d'un préjudice particulier pour contester une décision prise en méconnaissance de la loi. Il suffit de démontrer que les règles, prévues par la loi, concernant l'organisation ou le fonctionnement de l'assemblée générale ou la décision en elle-même, n'ont pas été respectées.

Le délai pour contester la décision varie selon que le procès-verbal de l'assemblée générale a été ou non notifié par le syndic à partir de la tenue de l'assemblée.

La notification du procès-verbal doit intervenir dans un **délai d'1 mois** à partir de la tenue de l'assemblée générale.

La décision peut être contestée dans un **délai de 2 mois** à partir de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale, sans ses annexes. À l'expiration du délai de 2 mois, la décision ne peut plus être remise en cause, même si elle est irrégulière.

Pour contester une décision, vous devez faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Vous devez prendre un avocat. Votre recours auprès du tribunal doit être dirigé contre lesyndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

Si le tribunal vous donne raison, il annule la décision irrégulière et peut vous accorder des ~~d~~dommages et intérêts.

En revanche, si le tribunal vous donne tort, vous pouvez être condamné à payer des dommages et intérêts pour recours abusif.

Attention

La décision portant sur des **travaux d'amélioration** n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a saisi le tribunal dans le délai de 2 mois pour faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire (dépense excessive) eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

La décision peut être contestée pendant **5 ans** si le syndic n'a pas notifié le procès-verbal.

Le recours pour contester la décision doit être fait auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble

Vous devez prendre un avocat. Votre recours auprès du tribunal doit être dirigé contre lesyndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

Si le tribunal vous donne raison, il annule la décision irrégulière et peut vous accorder des ~~d~~dommages et intérêts.

En revanche, si le tribunal vous donne tort, vous pouvez être condamné à payer des dommages et intérêts pour recours abusif.

Assemblée générale des copropriétaires

Où s'informer ?

- France Services / Maison de services au public

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 42
Délai pour contester une décision
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 18
Délai pour contester une décision



AGGLOMÉRATION

Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30