

ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



ANNEE 2016
SEPTEMBRE N° 89



ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE

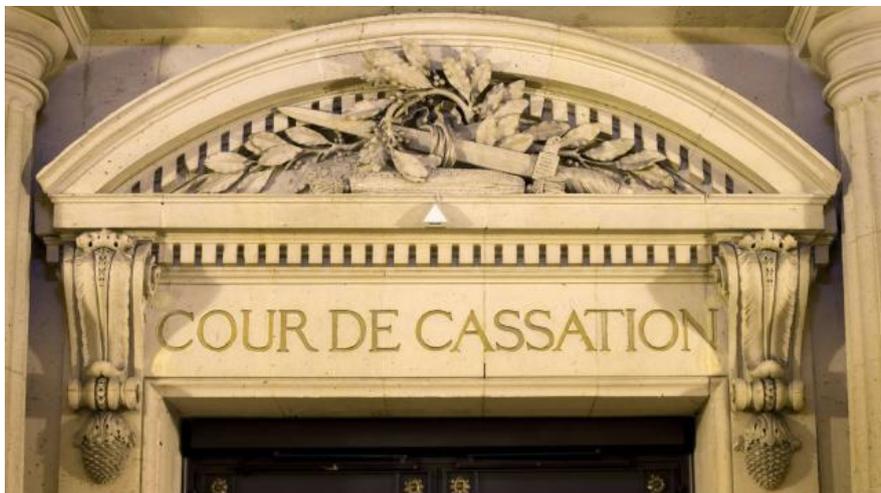
Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Baugé
David Alexandre

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39

www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE



Trois décisions ont été rendues le même jour, le 8 octobre 2015, par la Cour de Cassation, elles revêtent une importance significative.

- 1) Sur la notification des pièces jointes à la convocation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'article 11-1-6 du Décret de 1967 précise que la notification du projet de modification du règlement de copropriété doit être notifié avec l'ordre du jour.

La question qui était posée était celle de savoir si dans l'hypothèse d'une seconde Assemblée Générale, le projet de modification devait également être joint à la convocation.



La Cour de Cassation a considéré « qu'en l'absence de notification du projet de modification du règlement de copropriété pour la seconde Assemblée Générale l'information des copropriétaires n'était pas suffisante, les deux Assemblées étant autonomes. »

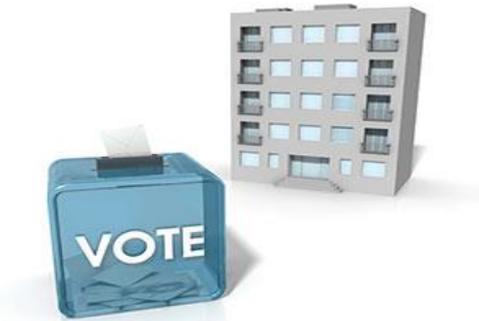
Il convient donc de veiller à ce que chaque Assemblée Générale soit précédée d'une convocation répondant à elle seule aux conditions de validité.

Toutes les pièces nécessaires à la validité de l'Assemblée Générale doivent être, pour chaque convocation, jointes à celle-ci à l'exception cependant de la seconde convocation aux conditions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsqu'une seconde Assemblée Générale est convoquée dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

2) Sur les conditions de recours au vote unique.

La Cour de Cassation a été également amenée à statuer, sur les conditions du recours en vote unique, lors d'une Assemblée Générale.

La Cour, après avoir rappelé le principe de l'autonomie des Assemblées Générales, revient sur la question du recours au vote unique au sein de chaque Assemblée.



L'article 9 du Décret de 1967 dispose que « *l'ordre du jour précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée* » ; la pratique du vote unique étant condamnée par la Cour de Cassation quand bien même y aurait-il une connexité entre les deux questions, ainsi en est-il d'une délibération concernant le principe des travaux et le choix de l'entreprise qui doit impérativement faire l'objet de deux votes.

Cependant, la Cour de Cassation précise que si le lien entre les deux questions est indissociable, il est possible de les joindre dans un même projet de résolution. Encore convient-il que ce caractère indissociable soit relevé entre les différents points soumis à l'ordre du jour de ladite Assemblée.

L'aspect indissociable ne peut résulter de la seule affirmation de l'ordre du jour ; il sera vérifié au besoin par la juridiction du fond sous contrôle de la Cour de Cassation.

Sous cet apparent assouplissement, **le recours au vote unique doit être par sécurité écarté et en toute hypothèse si utilisé, très précisément justifié.**

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Jean-Jacques SALMON, Avocat