

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Philippe Marin

Avocat au barreau de Paris

Jean-Marc Roux

Maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille

Directeur scientifique des éditions Edilax

*Collection Guides de la copropriété*

---

*Edilax*

---

*Le code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des paragraphes 2 et 3 de l'article L122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, sous réserve du nom de l'auteur et de la source, que « les analyses et les courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information », toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans consentement de l'auteur ou de ses ayants droit, est illicite (art. L122-4).*

*Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, notamment par téléchargement ou sortie imprimante, constituera donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle.*



ISBN 9782365030526 / 978-2-36503-052-6

© éditions Edilaix  
[www.edilaix.com](http://www.edilaix.com)

## Avant-propos

Depuis de nombreuses années, le *Guide de la copropriété des immeubles bâtis* rédigé par le regretté Professeur Christian ATIAS, publié aux éditions Edilailx, était l'une des références incontournables pour qui s'intéressait au statut mis en place par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

Sa présentation des textes (par domaines et par articles) en faisait un outil commode et efficace. Cependant, au fil des années, l'inflation législative aidant, l'ouvrage était devenu difficile à manier par les particuliers comme par les praticiens.

La collection *Guides Copro* vient se substituer au guide originel. Elle est composée d'ouvrages thématiques reprenant les principaux axes du statut légal (le syndic, l'assemblée générale, les charges, etc.). L'objectif reste identique à celui qui avait animé Christian ATIAS : vous faire connaître les arcanes du droit de la copropriété, ses applications pratiques et son évolution.

Jean-Marc ROUX  
Directeur scientifique des éditions Edilailx

COLLECTION  
**GUIDES DE LA COPRO**

**GUIDES**  
**COPRO**

**Le syndic**

Pierre-Édouard LAGRAULET

Sept. 2021, 520 p., 56 €

**Les charges**

Jean-Marc ROUX et Denis BRACHET

Sept. 2021, 280 p., 42 €

**Le conseil syndical**

Pierre-Édouard LAGRAULET et Guilhem GIL

Janv. 2023, 446 p., 49 €

**L'assemblée générale**

Jean-Marc ROUX et Philippe MARIN

Janv. 2023, 332 p., 49 €

À commander chez votre libraire  
ou sur notre boutique [www.edilaix.com](http://www.edilaix.com)

## L'assemblée générale des copropriétaires

Gaz. pal.	Revue Gazette du Palais
<i>Infra</i> :	Ci-dessous
Inf. rap. copr. :	Informations rapides de la copropriété
JCP G :	Semaine juridique Générale
JCP N :	Semaine juridique Notariale et immobilière
JO :	Journal officiel
JOAN :	Journal officiel des débats de l'assemblée nationale
Jur. :	Jurisprudence
L. :	Loi
Loyers et copr. :	Revue Loyers et copropriété
n° :	Numéro
Obs. :	Observations
Pan. :	Panorama
Rapp. :	Rapport
<i>RDI</i> :	Revue de droit immobilier
Rép. civ. :	Répertoire Dalloz de droit civil
RDI :	Revue de droit immobilier
Rev. tr. dr. civ. :	Revue trimestrielle de droit civil
Rev. hab. fr. :	Revue habitat français
Rev. loyers :	Revue des loyers et des fermages
<i>Supra</i> :	Ci-dessus
<i>TGI</i> :	Tribunal de grande instance
<i>TI</i> :	Tribunal d'instance
TJ :	Tribunal judiciaire

# CHAPITRE 1

## Chapitre préliminaire

### SECTION 1

#### La séparation des pouvoirs

1. – La réalisation de l'objet de la personne morale est assurée par un organe délibérant et par un organe d'exécution. L'assemblée générale des copropriétaires prend les décisions requises pour administrer les parties communes et assurer la conservation et l'amélioration de l'immeuble. Cet organe intermittent se compose, en principe, de tous les membres du syndicat et ses réunions obéissent à un formalisme particulièrement rigoureux. Le syndic, quant à lui, veille à l'exécution de ces décisions majoritaires et au respect du règlement, avec l'assistance et sous le contrôle du conseil syndical ; organe permanent, le syndic convoque les copropriétaires en assemblée et représente la personne morale dans la limite des pouvoirs que lui attribuent la loi, son décret d'application et le règlement de copropriété<sup>1</sup>.

§1.- L'importance, la souveraineté et l'exclusivité des pouvoirs de l'assemblée générale

2. – L'organe délibérant du syndicat des copropriétaires est l'assemblée générale ; plus précisément, il faudrait dire que ce sont les assemblées générales successives.

« *Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires* » (art. 17, al. 1<sup>er</sup>, L. 65). C'est, en règle générale, le seul organe doté du pouvoir d'engager le syndicat. Son pouvoir de décision est, en principe, exclusif.

---

1. Cette dichotomie a été quelque peu bouleversée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 autorisant l'assemblée générale à déléguer une partie de son pouvoir de décision au conseil syndical ; voir *infra* n° 16 et s.

Ni le syndic, ni le conseil syndical<sup>1</sup>, ni aucun copropriétaire, ni même le juge<sup>2</sup>, ne peuvent se substituer à l'assemblée<sup>3</sup>. En particulier, « *l'assemblée générale est seule investie du pouvoir de statuer sur les modifications du règlement de copropriété ou des parties communes* », ou encore sur les autorisations à délivrer aux copropriétaires<sup>4</sup>. Sa « compétence » ne semble pas pouvoir être remise en cause, même lorsque l'unanimité des copropriétaires est requise pour prendre une décision<sup>5</sup>. La Cour de cassation se montre rigoureuse sur ce point. Ainsi, lorsque, dans une copropriété comprenant uniquement deux copropriétaires, l'un d'eux a été destinataire des plans qui décrivaient les travaux envisagés et affectant le gros-œuvre de l'immeuble, qu'il a signé ces plans en ajoutant la mention « vu et accepté », les juges doivent vérifier si les travaux concernés ont été acceptés par une décision prise par les copropriétaires réunis en assemblée générale qui demeure, par principe, le siège du pouvoir de décision au sein des copropriétés<sup>6</sup> (voir aujourd'hui le cas des copropriétés à deux personnes *infra* n° 9 et s.). Il en va de même d'un protocole d'accord signé par les deux seuls membres de la copropriété qui la composaient à la date à laquelle il avait été signé, sans qu'aucune assemblée générale ne se soit prononcée<sup>7</sup>.

3. – La tenue de l'assemblée générale est organisée impérativement par la loi et le décret. Toute réunion de copropriétaires ne peut donc être ainsi qualifiée<sup>8</sup>, hormis les hypothèses où la loi elle-même apporte une certaine souplesse (voir *infra* n° 662).

Seule, en principe, l'assemblée générale peut engager des dépenses au nom du syndicat<sup>9</sup>. C'est notamment pourquoi il incombe au professionnel qui contracte avec un syndicat de copropriétaires, de vérifier que le syndic qui le représente est pourvu du pouvoir nécessaire pour l'engager et qu'il a été habilité à conclure le contrat<sup>10</sup>.

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 janvier 1995, n° 92-19.600, Bull. civ. III, n° 29.

2. Voir Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 février 1988, n° 86-17.890.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 1991, n° 89-14.404.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 septembre 2021, n° 20-11.674, Ann. loyers novembre 2021, p. 100, obs. J.-M. Roux.

3. Sous réserve des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et 26-1 du décret du 17 mars 1967 et de l'article 30, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 septembre 2011, n° 10-20.257.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 juin 2011, n° 10-18.220 : prétendue modification connue de celui qui la contestait, mais qui n'avait pas été votée.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 avril 2013, n° 12-14.593.

5. Comparer Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 février 1994, n° 91-12.676, Bull. civ. III, n° 18.

6. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 novembre 2020, 18-24.022, Ann. loyers 2021, p. 94, obs. Roux.

7. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 janvier 2022, n° 20-21.643, Ann. loyers mars 2022, p. 91, obs. Roux.

8. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mai 2012, n° 11-20.703.- CA Paris, 25 et 28 janvier 1994, D. 1994, Somm. com., p. 130.- CA Dijon, 16 janvier 1996, D. 1997, Inf. rap., p. 12.- CA Paris, 14 juin 1996, D. 1996, p. 504.- Comparer Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 avril 2013, n° 12-17.194.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juillet 2013, n° 12-16.950.

9. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 mars 1995, n° 93-14.749, Loyers et copr. 1995, n° 298.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 février 1994, n° 92-12.343, *Loyers et coprop.* 1994, n. 216-2.- Paris, 23<sup>e</sup> Ch., 15 février 1994, *Loyers et coprop.* 1994, n. 315.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 février 2012, n° 11-11.051.

10. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mai 2012, n° 11-11.993.

## §2.- Les exceptions à la prise de décision en assemblée générale.

4. – Le dispositif était attendu et réclamé par de nombreux professionnels. Le régime mis en place en 1965 n'était pas véritablement adapté aux copropriétés de petite dimension. Les copropriétaires concernés vivaient parfois comme un carcan les règles strictes et impératives du statut. La réforme opérée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 a pris en compte les critiques tout comme les suggestions exprimées depuis de nombreuses années, en instillant davantage de souplesse, grâce à une adaptation de plusieurs dispositions légales.

Présentées comme des simplifications, les mesures s'orientent dans deux directions. L'une prend en compte la « dimension » matérielle ou financière de la copropriété, l'autre le nombre de copropriétaires. Après l'article 41-7 de la loi de 1965, un chapitre IV ter a été inséré, intitulé « *Dispositions particulières à certaines copropriétés* ».

### A.- LE CAS DES « PETITES » COPROPRIÉTÉS

5. – L'ordonnance du 30 octobre 2019 a créé les articles 41-8 à 41-12 dans la loi du 10 juillet 1965. Pour les rédacteurs de l'ordonnance, « *ces aménagements devaient permettre de mieux répondre aux besoins des petites copropriétés, en entérinant dans la loi certaines pratiques existantes et en facilitant la prise de décision, sans avoir à passer par le formalisme lourd des assemblées générales lorsque tous les copropriétaires s'entendent, tout en maintenant ce même formalisme protecteur des copropriétaires en l'absence d'accord unanime de tous les membres du syndicat* ».

Les dispositions dérogatoires s'appliquent lorsqu'un syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € (art. 41-8, L. 65).

L'une des applications du principe démocratique en copropriété immobilière réside dans la nécessité que les décisions du syndicat soient prises en assemblée générale (art. 17, al. 1<sup>er</sup>, L. 65). Le respect de cet impératif n'est pas aisé dans les petites copropriétés. Les copropriétaires eux-mêmes souhaitent pouvoir bénéficier d'une plus grande latitude, laquelle leur avait été jusque-là refusée au nom de la sécurité juridique.

6. – La porte s'est entrouverte. L'assemblée générale n'est plus le seul mode d'expression juridique de la volonté du syndicat. L'article 41-12, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi de 1965 permet que les décisions, puissent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale<sup>1</sup>.

---

1. La jurisprudence avait toujours prohibé cette possibilité, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 mai 1973, Gaz. pal. 1973, 2, p. 939, note Morand.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 avril 1988, Loyers et copr. 1988, n° 290.



## L'assemblée générale des copropriétaires

7. – Autre alternative : les copropriétaires pourront également être consultés au cours d'une « réunion ». La formule pourra être utilisée lorsqu'une question importante ou imprévue nécessitera une prise de position du syndicat. Encore faudra-t-il, là encore, obtenir l'aval de tous les membres du syndicat.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire (art. 41-12, al. 2, L. 65). Le syndic organise la consultation du syndicat dans les vingt et un jours suivant la demande adressée par un copropriétaire (art. 42-3, D. 67).

Lorsqu'un copropriétaire aura été consulté par écrit, la décision devra être formalisée au terme d'un délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation (art. 41-12, al. 3, L. 65).

Par ailleurs, les décisions prises par voie de consultation sont valables dès lors que tous les copropriétaires composant le syndicat ont chacun exprimé leur vote selon l'une des modalités suivantes : par présence physique, y compris dans le cadre d'une délégation de vote ; par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'assemblée générale dans les conditions de l'article 13-1 du décret de 1967 ou par courrier, sur support papier ou électronique (art. 42-3, D. 67).

8. – Chaque décision prise par voie de consultation est consignée sur un procès-verbal établi et signé par le syndic, comportant le sens du vote de chaque copropriétaire et la signature des copropriétaires présents.

Ce procès-verbal est annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales. Lorsque le copropriétaire a participé à la consultation par visioconférence ou audioconférence, il confirme le sens de son vote par tout moyen dans les quarante-huit heures qui suivent la réunion. À défaut, la décision n'est pas valablement prise. Sont annexés au procès-verbal, les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote (art. 42-5, D. 67).

Comme cela a été indiqué à plusieurs reprises dans l'ordonnance, la réunion d'une assemblée générale sera toutefois indispensable, chaque année, afin de voter le budget prévisionnel et l'approbation des comptes du syndicat (art. 41-12, al. 1<sup>er</sup>, L. 65).

### B.- LE CAS DES COPROPRIÉTÉS À DEUX

9. – Il s'agit de l'une des situations les plus délicates à appréhender. Si les très grandes copropriétés recèlent leur lot de difficultés, la très petite copropriété n'est pas moins sujette d'inextricables sources de contentieux. La réforme a envisagé la question : « *pour remédier aux blocages inhérents aux copropriétés à deux, tout en préservant les droits du copropriétaire minoritaire pour les décisions les plus importantes, il est proposé de déroger à certaines règles inadaptées ou trop rigides du statut de la copropriété en faisant appel à certaines règles de l'indivision.* »

Le dispositif figure aux articles 41-13 à 41-23, de la loi du 10 juillet 1965.

Les dispositions dérogatoires s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires (art. 41-13, L. 65). Peu importe le nombre de lots dans la copropriété ou le montant de son budget, seul compte le fait que deux personnes, physiques ou morales, se retrouvent propriétaires des lots de l'immeuble<sup>1</sup>.

Certaines des nouvelles règles sont directement empruntées au régime de l'indivision figurant dans le Code civil.

**10.** – Ainsi, conformément à l'article 41-16-3°, de la loi de 1965 et indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

**11.** – Par ailleurs, toutes les mesures conservatoires ainsi que les décisions mentionnées à l'article 41-16 (voir plus loin), à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, pourront être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire sera chargé de leur exécution (art. 41-17, alinéa 1<sup>er</sup>, L. 65).

**12.** – Encore une dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi de 1965 qui impose une assemblée générale afin de prendre une décision en copropriété. L'article 41-18-1° autorise les deux copropriétaires composant le syndicat à se réunir sans convocation préalable et à prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-16 (le texte de l'ordonnance mentionne par erreur l'article 41-15) ainsi que les décisions relevant de l'unanimité. Nous sommes en présence d'une exception patente au formalisme impératif de l'assemblée générale<sup>2</sup>.

**13.** – On le sait, l'entente entre copropriétaires peut être fragile. Des considérations personnelles ou financières peuvent les opposer, ce qui aboutira inévitablement à une situation de blocage qui sera préjudiciable à tous. Le recours à un mode alternatif de règlement des différends n'a pas été envisagé par l'ordonnance de 2019. Elle s'est contentée du recours traditionnel au juge afin de solutionner le conflit.

Pour cela, un copropriétaire pourra être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun (art. 41-21, al. 1<sup>er</sup>, L. 65). La condition d'urgence n'est pas requise afin d'autoriser la saisine du juge. L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice sera opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut (art. 41-21, al. 2, L. 65).

---

1. Pour un panorama des situations visées, voir Tournier, Fiche pratique - La copropriété à deux : ouvrir le champ des possibles, Cahier Cridon Lyon, janvier 2022, p. 39.

2. La jurisprudence décidait auparavant que la « réunion » aboutissant à une décision, même unanime des copropriétaires, était dépourvue de validité, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 juin 2000, Loyers et copr. 2000, n° 239.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 avril 2005, Administrer juillet 2006, p. 56, obs. Bouyeure.

## L'assemblée générale des copropriétaires

La filiation avec les dispositions du Code civil en matière d'indivision est patente<sup>1</sup>.

**14.** – La situation précédente ne doit pas être confondue avec celle où un impératif de célérité explique le jeu d'un mécanisme dérogatoire permettant le recours au juge.

Ainsi, le président du tribunal judiciaire pourra prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun (art. 41-22, alinéa 1<sup>er</sup>, L. 65). Il pourra, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi (art. 41-22, alinéa 2, L. 65).

Là encore, les auteurs de l'ordonnance se sont largement inspirés du régime du droit commun<sup>2</sup>.

**15.** – L'impasse économique ou financière dans laquelle se trouve la copropriété peut légitimer parfois la cession d'une partie commune<sup>3</sup> ; ce qui implique la passation d'un acte à l'unanimité des intéressés. Néanmoins, l'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du Code civil (art. 41-23, L. 65).

### C.- LES CAS DE LA DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL

**16.** – Nouveauté introduite par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, une délégation du pouvoir donnée au conseil syndical par l'intermédiaire de l'assemblée générale, a donné lieu aux articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965.

**17.** – Si le conseil syndical comprend au moins trois personnes, l'assemblée générale pourra, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance (art. 21-1, al. 1<sup>er</sup>, L. 65). Le mécanisme rappelle celui

---

1. « Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun » (art. 815-4, al. 1<sup>er</sup>, C. civ.). « L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut » (art. 815-4, al. 3, C. civ.).

2. « Le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun » (art. 815-6, al. 1<sup>er</sup>, C. civ.). « Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi » (art. 815-6, al. 2, C. civ.).

3. La loi l'a déjà admis dans le domaine des copropriétés en difficulté sur l'initiative de l'administrateur provisoire et sous le contrôle du juge (art. 29-6, L. 65).

qui a été mis en place très tôt par l'article 25 a) de la loi de 1965<sup>1</sup>. Il a cependant été amplifié car il autorise le conseil syndical à prendre une grande partie des décisions relevant de la majorité simple en copropriété<sup>2</sup>. Cette délégation sera accordée à la majorité absolue (sur l'applicabilité de la passerelle de l'article 25-1, voir *infra* n° 547).

**18.** – Plusieurs exceptions à la délégation conventionnelle ont cependant été prévues, certaines décisions étant réservées exclusivement à l'assemblée générale. Il s'agit de l'approbation des comptes du syndicat, de la détermination du budget prévisionnel et des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement (art. 21-1, al. 2, L. 65).

**19.** – Ensuite, une enveloppe budgétaire doit être arrêtée. En effet, l'assemblée générale fixera le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs (art. 21-2, L. 65). Un montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs. De surcroît, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles. Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au second alinéa du I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (art. 26-1, D. 67).

**20.** – Enfin, cette délégation de pouvoirs ne peut être accordée au conseil syndical que pour une durée maximale de deux ans. La tacite reconduction n'est pas envisageable mais la délégation est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale, adoptée dans les mêmes conditions que la délégation initiale (art. 21-3, L. 65).

**21.** – Dès lors que l'on sort du domaine traditionnel des missions consultatives du conseil syndical, il était judicieux de prévoir une couverture des risques assumés par ses membres. Il ne fallait pas non plus que les volontaires ne soient pas au rendez-vous, faute de garantie suffisante. C'est pourquoi il a été prévu que le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile (art. 21-4, L. 65). Une telle souscription doit être perçue comme obligatoire.

**22.** – Si l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 est muet sur les conditions dans lesquelles le conseil syndical arrête ses avis dans le cadre de ses missions traditionnelles, il n'en va pas de même pour les décisions relevant de la délégation de pouvoir. Celles-ci sont prises à la majorité des membres du conseil

---

1. La délégation prévue à l'article 25 a) est toujours envisageable, l'ordonnance ne l'ayant pas supprimée.

2. Un grand nombre de décisions de gestion courante pourront faire l'objet d'une délégation mais aussi les travaux d'entretien et de réparation par exemple.

## L'assemblée générale des copropriétaires

syndical. Dans l'hypothèse où il y aurait un partage des voix, il a été mentionné que le président du conseil syndical aurait voix prépondérante (art. 21-5, al. 1<sup>er</sup>, L. 65).

**23.** – À l'instar de tout mandataire, le conseil syndical devra rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes (art. 21-5, al. 2, L. 65), et établir un rapport en vue de l'information des copropriétaires (art. 21-5, al. 3, L. 65).

## SECTION 2

### Un organe délibérant

**24.** – Tout copropriétaire est membre de l'assemblée générale. Il est titulaire du « droit fondamental » de pouvoir y participer<sup>1</sup>. Il faudra cependant excepter la situation dans laquelle une assemblée générale « particulière » aura à statuer lorsque le projet de résolution ne concerne que des parties communes dites « spéciales » (voir *infra* n° 50).

L'assemblée générale des copropriétaires peut arrêter les décisions du syndicat parce que ses membres sont mis en mesure de manifester leur position sous la forme d'un vote. Même absent, même s'il a refusé de prendre part au vote, même s'il a voté contre la résolution adoptée, tout membre de l'assemblée générale est lié par ses décisions. Il n'a aucune possibilité de veto, sauf dans les cas particuliers où l'unanimité est requise. En droit, le décompte des voix a la même efficacité que la rencontre des volontés dans le contrat.

**25.** – L'assemblée générale n'est pas un organe permanent ; elle n'existe qu'à compter de l'ouverture des débats et jusqu'à leur clôture. L'indépendance ou l'autonomie des assemblées générales les unes à l'égard des autres, est reconnue<sup>2</sup>.

En particulier, il en résulte qu'un jugement annulant une décision n'a pas autorité de chose jugée dans l'instance relative à l'annulation de la décision prise au cours d'une nouvelle assemblée. Une juridiction ne peut refuser d'apprécier la demande d'annulation d'une décision d'assemblée, au motif qu'elle a déjà statué sur une précédente décision semblable, votée au cours

---

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 février 1989, n° 87-14.797, Bull. civ. III, n° 47.

2. Bouyeure, L'autonomie des assemblées générales, Administrer février 2003, p. 13.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 octobre 2001, n° 00-10.247, Administrer, 2003, février, p. 41.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 février 2002, n° 00-19.132.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 avril 2009, n° 08-15.204.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 octobre 2015, n° 14-20.056.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 novembre 2020, 19-21.668.- CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 2 décembre 2005, n° 2005/582.- CA Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 17 novembre 2006, n° 2006/577.- Comparer Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 mars 2001, n° 99-18.530, Administrer juin 2001, p. 40.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mars 2005, n° 03-19.198.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 juin 2009, n° 08-14.385.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mai 2012, n° 11-14.410.- Comparer Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 octobre 1994, n° 92-19.517 : autorité de la chose jugée.

d'une autre assemblée : « l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement »<sup>1</sup>. Les deux litiges successifs ont, dans un tel cas, des objets différents ; c'est l'évidence puisque les assemblées générales sont, on l'a dit, autonomes les unes par rapport aux autres<sup>2</sup>.

D'autres manifestations de cette autonomie peuvent être signalées. Par exemple, les pouvoirs conférés en prévision d'une assemblée déterminée ne peuvent être employés lors d'une assemblée générale ultérieure<sup>3</sup>. Il en va de même des notifications opérées en vertu de l'article 11 du décret du 17 mars 1967, quand bien même les questions soumises à l'assemblée ultérieure seraient identiques<sup>4</sup>.

## §1.- Le principe majoritaire

### A.- LA PORTÉE DU PRINCIPE MAJORITAIRE

**26.** – L'assemblée générale des copropriétaires est soumise, en règle générale, au principe majoritaire. L'unanimité n'est requise que dans des hypothèses particulières, strictement prévues par les textes.

De la soumission à ce principe, résulte une question : est-il possible, dans le silence de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 sur un point particulier, de fonder une position sur le droit commun du principe majoritaire ? Il pourrait être dégagé des dispositions du Code civil et du Code de commerce. C'est ainsi que les juges ont implicitement raisonné pour introduire, dans le contrôle des décisions majoritaires, la qualification d'abus de majorité, fondée sur l'article 1382 (aujourd'hui 1240) du Code civil.

**27.** – Toutefois, un obstacle ne peut être négligé. L'inspiration d'ensemble des dispositions du statut de la copropriété est assez fondamentalement différente de celle des dispositions du Code civil et du Code de commerce. En particulier, le formalisme est beaucoup plus développé et rigoureux dans le régime de la copropriété immobilière. Le rejet de la consultation écrite des copropriétaires y a probablement trouvé sa justification (sous réserve des règles relatives aux « petites » copropriétés, voir *supra* n° 5 et s.).

En matière d'associations de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, il a été admis que « les dispositions du Code civil et, à défaut du Code de commerce, régissant les

---

1. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 février 1994, n° 91-17.370, Bull. civ. III, n° 14, D. 1996, Somm. com., p. 162, obs. Bouyeure.- Comparer Cass. soc., 27 février 1991, Bull. civ. V, n° 102.- Cass. com., 8 juin 1993, Bull. civ. IV, n° 224.- Cass. com., 11 février 1986, Bull. civ. IV, n° 6.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 avril 1997, Bull. civ. III, n° 86.- Comparer Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 avril 2010, n° 09-13.988 : sur les effets d'une décision de confirmation (nouveau vote des mêmes résolutions).

2. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 février 2002, n° 00-19.132.- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 7 avril 2009, n° 08-15.204.

3. CA Paris, 14 janvier 1994, RDI 1994, p. 298, obs. Giverdon.- CA Paris, 22 février 2007, Loyers et copr. 2007, n° 130.

4. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 octobre 2001, Administrer février 2003, p. 42, obs. Bouyeure.