Article 13 du décret et nullité

Par pigeon

Bonjour à tous,

L'article 13 du décret énonce que "L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I."

Questions :
1) démontrer que l'assemblée générale n'a pas valablement délibéré en violation de cet article suffit-il à entraîner la nullité de la résolution adoptée ?

2) Si oui, sur la base de quel texte? Sinon, que faut-il ajouter pour que ça devienne suffisant ?

Merci d'avance de vos avis, les conditions nécessaires pour obtenir la nullité autrement que celle établie de plein droit (compte bancaire + article 18, art. 20, 46, etc. de la loi) sont très peu claires pour moi. J'ai une petite idée faite sur l'ordre public, mais je préfère vous lire, j'ai sûrement faux...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qu'entendez vous par "valablement délibéré" ?
Il n'est pas besoin de "discuter" pendant l'AG.
En quoi l'article 13 a-t-il été violé ?

Si la résolution était bien inscrite à l'ordre du jour et que la convocation a été adressée selon les délais et formes prévus, il n'y a pas matière à contester.

Votre question est théorique ou bien porte-t-elle sur un cas précis ?

Par pigeon

Bonsoir yapasdequoi,

Ma question 1 est très mal formulée, je le reconnais. Donc je reformule:

1) Démontrer qu'une assemblée générale n'a pas valablement délibéré sur une question au visa de l'article 13 suffit-il à entraîner la nullité de la résolution adoptée ?

Ma question est théorique.

L'article 13 visant tous ceux du 9 au 11-I inclus, il y a une multitude de cas possibles, tout particulièrement par le 11-I.

Je ne discerne pas du tout quelles sont les conditions à réunir pour frapper de nullité une décision qui enfreint un texte d'ordre public d'une manière générale.

Bamdé et Bourdoiseau expliquent bien la question sur une page de leur (excellent) site .. (que je peux insérer ici?) pour l'ordre public en général : il faut que la décision porte préjudice à l'ensemble de la collectivité, donc pas de nullité relative possible, seulement absolue. En théorie.
Par contre, l'application à la copropriété est vraiment peu claire pour moi.

Par yapasdequoi

Vous restez dans la même formulation. Et la réponse reste : La loi n'impose pas de "délibérer".

Pour connaitre tous les cas possibles d'annulation, il vous faut étudier la jurisprudence.
Bon courage.

Par AGeorges

Bonsoir Pigeon,

Vous devez comprendre le terme "délibérer" comme discuter et voter. Prendre une décision, c'est ça. Et comme il vous a été dit, discuter n'a rien d'obligatoire. Pour que ceci soit valide, et que la résolution concernée ne soit pas contestable, il faut que tous les éléments de la chaîne DES articles 9 à 11 soient corrects.
Il suffit de regarder un par un les articles pour comprendre.
En voici deux :
- Article 9.1 - Un copropriétaire va faire annuler l'approbation des comptes car, malgré sa demande, en bonne et due forme, le Syndic ne lui a pas permis de consulter les documents comptables.
- Article 9bis - Un copropriétaire va faire annuler une résolution parce que le Syndic a modifié son texte mais a tout de même compté les VpC POUR, ou les VpC arrivés hors délai.
etc.
C'est la mécanique qui est importante.
Et, bien sûr, puisque l'AG a eu lieu, il faut attendre le PV pour constater les erreurs ou anomalies, ensuite construire le raisonnement comme ci-dessus. Et démontrer l'anomalie.
Par exemple, pour une résolution modifiée et les VpC, il suffit de fournir le texte de la convocation et celui du PV.

La demande d'annulation des résolutions visées par l'article 13 se fait via un avocat qui rédige une assignation destinée au Syndicat des copropriétaires et remises au Syndic par Commissaire de justice. Dans chaque démonstration, l'avocat va insérer les références des articles de lois non respectés, les jurisprudences sur le domaine, tout ce qu'il peut trouver. Et si on s'y connait, on peut l'aider.

Plus tard, voire beaucoup plus tard, un tribunal examinera les demandes d'annulation une par une et décidera s'il y a lieu d'annuler ou pas. L'annulation est rétroactive ! C'est la raison pour laquelle une Assignation tend à geler tout ce qui est contesté.

Par pigeon

Bonjour AGeorge,

Merci pour votre longue réponse.. qui malheureusement, ne répond pas à ma question

Je vais donc la reformuler d'une 3ème manière. Supposez que je sois juge, amené à juger une affaire dans laquelle :

- le demandeur démontre que l'assemblée générale n'a pas pris de décision valide sur la résolution n°X car l'article 13 du décret est enfreint au visa d'un article Y quelconque entre le 9 et 11-I inclus. Il demande la nullité de la résolution n°X.
- le défendeur reconnaît que la méconnaissance des articles 13 et Y, certes, va à l'encontre du décret, mais soutient qu'il n'est pas démontré que la sanction de la nullité doive être prise pour autant.

Ma question est: Je dois suivre qui, et pour quelle raison ?

En très court : la seule invalidité suffit-elle à entraîner la nullité ?

C'est une question de droit pur et dur.

Par yapasdequoi

En droit il n'y a rien d'automatique surtout pour des situations un peu complexes (que vous n'avez pas décrite avec précision). C'est le juge qui décide.
Et la jurisprudence peut vous aider à comprendre comment.
Mais comme il manque des précisions dans votre question, il y a des nombreuses heures d'étude devant vous.
C'est bien la raison pour laquelle je vous ai souhaité "bon courage".

Par Rambotte

Bonjour.
Donc la question porte sur la différence entre invalidité et nullité ?
Sachant qu'ici, les deux ont a priori exactement les mêmes conséquences pratiques.
La décision invalidée ne peut pas être exécutée (mais elle reste réputée avoir été prise, et donc bloquée par son invalidation), et la décision annulée est réputée n'avoir jamais été prise, donc ne peut pas être exécutée.

Et donc ici, le demandeur ferait une mauvaise demande en demandant la nullité eu lieu de l'invalidité, et le défenseur demande de constater qu'il n'y a pas lieu à nullité, seule chose demandée, mais seulement à invalidité, non demandée.

Par isernon

bonjour,

les articles 9 à 11-1 ne concernent que la procédure avant l'A.G.

l'article 13 indique bien L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

or votre question porte sur la validité d'une résolution qui n'a pas, selon vous, été valablement discuté pendant l'A.G., ce point n'est pas concerné par l'article 13.

aucune disposition impose de discuter avant de procéder au vote d'une résolution, beaucoup de résolution sont votées sans discussion préaalable.

le préavis de 3 semaines de réception de la convocation avant l'A.G. permet justement de réfléchir à son vote.

de toute façn, seul un tribunal peut prononcer l'annulation d'une résolution ou d'une A.G.

salutations

Par pigeon

Bonjour yapadequoi,

Je sais bien, j'avais bien compris le sens de vos encouragements!
Je sais n'être pas sorti de l'auberge, sauf peut-être à consulter un collègue prof de droit public à la fac, ou un bon ouvrage à la BU, mais il n'y a rien de garanti.

Ma compréhension générale c'est qu'il y a deux adages qui font toujours foi:
- "pas de nullité sans texte" => ça donne soit la nullité par voie d'exception (applicable aux actes de procédure, hors sujet), soit la nullité de plein droit (le mandat de syndic nul a défaut d'avoir ouvert un compte bancaire au nom du syndicat)
- "pas de nullté sans grief" => ça donne la nullité de fond. C'est de ça dont il est question avec l'article 13. Il faudrait donc que mon demandeur démontre l'existence d'un grief soit envers lui-même, soit envers toute la copro, soit envers le législateur. On touche alors à l'ordre public, et c'est là où je commence à avoir du mal...

Par AGeorges

Bonjour Pigeon,

qui malheureusement, ne répond pas à ma question

je dirais plutôt que vous ne considérez pas que ma réponse répond à votre question.
Mais pour moi, c'est bien le cas, et je connais bien la mécanique de contestation d'une résolution.
Il me semble que vous prenez le problème à l'envers.

Une résolution a été votée (POUR majoritaires).
Les conditions pour que les éléments du vote de cette résolution soient corrects ne sont pas réunies.
Vote des comptes <--> Contrôle des comptes impossible
Comptages des voix <--> Règles pour la VpC
etc.

Alors, si on se réfère simplement à l'article 9bis, par exemple, il n'est PAS CLAIR que la nullité soit déduite.

C'est donc le rôle de l'Article 13 que de préciser qu'il y a bien nullité dans le cas ou la condition est remplie.
L'argument de votre "répondeur" serait de dire l'article 13 n'est pas valide. Or, il est d'ordre public.

A titre d'exemple parallèle, si vous établissez que vous avez reçu la convocation en retard (avec l'AR du Syndic), vous pouvez faire annuler toutes les résolutions CONTRE lesquelles vous avez voté. Sans aucun autre justificatif, comme le précise l'article 42.
Sans l'article 42, vous pouvez toujours dire que vous avez reçu votre convocation en retard. 21 jours, c'est la loi.
Et alors ? Quelles en sont les conséquences ? Est-ce que l'AG est nulle de ce seul fait ?
Dans l'histoire, cela fut vrai pendant un temps, mais des jurisprudences sont intervenues pour limiter cela. Plus moyen de faire annuler toute l'AG ou des résolutions POUR lesquelles on a voté.
La mécanique a deux étages a été construite au fil du temps, sur la base de ce qu'ont constaté les juges sur ce que permettaient les lois.

A mon avis, c'est pareil pour l'article 13. Et il était plus facile de regrouper dans un seul article l'ensemble des conditions à remplir pour qu'un vote soit valide.

Vous avez aussi les exemples inverses. Par exemple, le CS doit mettre le Syndic en concurrence. Mais s'il ne le fait pas, il ne se passe rien.