



## PV d'AG non distribué dans le mois

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Suite à une AG avant la fin juin, le PV n'a toujours pas été distribué aux opposants.  
La limite est de 1 mois, mais je n'arrive pas à savoir ce qui se passe quand ce délai est dépassé.  
Certaines sources ne mentionnent qu'un recul de la période de contestation, alors que d'autres donnent 5 ans pour un recours possible.  
Qu'en est-il réellement ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faudrait quand même obtenir la diffusion. Avez-vous demandé au président ce qui coince ? A-t-il signé le PV ?

Comme vous l'avez noté, tant que le PV n'est pas notifié, le délai de 2 mois de contestation n'a pas démarré.

Et le délai de prescription de droit commun est de 5 ans mais pour en faire quoi ? un recours contre quoi ? Contre le syndic qui n'envoie pas le PV ?

[url=https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Delais-de-prescription]https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Delais-de-prescription[/url]

-----  
Par AGeorges

Re,

Evidemment, il s'agit du recours à l'Article 42.

A quoi cela pourrait-il servir de fixer un délai d'UN mois pour la distribution du PV, cette opération faisant courir le délai de contestation A42, si, lorsque ce 1er délai n'est pas respecté, par exemple d'un jour ou deux, la seule chose qui se passe est que le début du délai de contestation de deux mois est simplement reculé d'un ou deux jours (mais qu'il reste de deux mois) ?

A titre d'info, la référence fournie parle de prescription personnelle ou mobilière.

Ici, le sujet est l'immobilier et la copropriété.

-----  
Par coproleclos

Bonjour,

Le syndic a 30 jours pour notifier le PV aux OPPOSANT et DEFAILLANT.

Dès le 31ème jour il est hors délai légal, lequel se calcule individuellement à dater du lendemain de la première présentation de la LRAR pour chacun.

Si le délai strict n'est pas respecté, la contestation dans les 2 mois sera de 5 ans.

L'article 42 ne s'applique pas si vous avez voté dans le sens des résolutions proposées durant l'AG. Même en cas de retard de notification. Dans ce cas précis le syndic n'a même pas l'obligation de vous faire parvenir ce PV.

Bien à vous.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Coprolectos,

Merci d'avoir répondu.

Auriez-vous des références juridiques pour cet histoire de délai ? La loi dit 1 mois. D'où tenez-vous vos 30 jours ?

Article 42 :

Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Idem pour les 5 ans, la loi ne dit rien, le décret non plus. Existe-t-il des jurisprudences ?

En plus, vous donnez une méthode de calcul qui s'applique généralement à la convocation (ce n'est que le nombre de jours qui est modifié), pour laquelle de nombreuses précisions ont été apportées, ce qui ne semble pas le cas de la notification du PV.

ET bien sûr, pour faire annuler une résolution, on ne peut avoir voté POUR !

Mais disposer seulement de deux mois est toujours un délai court, d'où ma question avec un Syndic qui est toujours en retard pour tout ...

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La loi ne prescrit aucune sanction pour le dépassement du délai d'un mois (qui était anciennement de deux mois) imposé au syndic pour la notification du PV aux copropriétaires opposants ou défaillants.

Mais il résulte de l'article 42 que le délai de forclusion de deux mois ne commence à courir qu'à partir de la notification du PV. La sanction est en fait indirectement l'allongement du temps pendant lequel une contestation d'une décision de l'assemblée générale est recevable. Si le PV n'est notifié que six mois après la date de l'assemblée, les contestations seront recevables pendant huit mois à compter de cette date.

Si le PV n'est pas notifié, ou plus de cinq ans après, reste le délai de prescription de droit commun de cinq ans, dont le point de départ est la date de l'assemblée mais qui peut éventuellement être reporté jusqu'au moment où le contestataire a pris connaissance de la décision qu'il a décidé de contester, le report maximal étant de vingt ans.

La loi dit 1 mois.

C'est juste. Si l'assemblée s'est tenue le 15 février d'une année non bissextile, le PV doit être notifié au plus tard le 16 mars (1 mois) et non le 18 mars (31 jours).

-----  
Par yapasdequoi

Avez-vous demandé au président ce qui coince ? A-t-il signé le PV ?

article 17 (extrait)

"Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs."

-----  
Par AGeorges

Hello Nihilscio,

La loi dit 1 mois.

C'est juste. Si l'assemblée s'est tenue le 15 février d'une année non bissextile, le PV doit être notifié au plus tard le 16 mars (1 mois) et non le 18 mars (31 jours).

J'ai aussi cherché de mon côté pour cet aspect. Il faut regarder le vosDroits F3111 et le code de procédure civile, articles 640 à 647-1.

Pour un événement de départ (la date de l'AG) un 15 février, un délai de 1 mois se termine le soir du 15 mars, le jour de départ est compté, SAUF SI le 15 mars se trouve être un jour férié, un samedi ou un dimanche, auquel cas on avance jusqu'au jour non férié qui suit ou au Lundi qui suit si l'on tombe sur un weekend.

Si donc, par exemple, le 15 mars est férié, le 16 est un samedi, la fin du délai est le 18 soir (23h59).  
Si le 15 mars est un jour normal, le délai se termine le soir du 15 mars.

Sauf qui quelqu'un trouve un décret qui dit que le code de procédure civile n'est pas applicable en copropriété. Lol.

Et pour l'instant, je ne vois toujours pas l'intérêt de ce délai d'un mois s'il ne marque pas le passage à une période où les règles deviennent différentes.

Il suffirait de dire :

Le délai de contestation est limité aux deux mois qui suivent la réception du PV.

Par ailleurs, il est bien sûr FORT difficile de contester un PV dont on n'a pas reçu une copie !

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

Avez-vous demandé au président ce qui coince ?

Le Président de séance était une épave qui a dormi pendant que la gestionnaire non déclarée du Syndic menait les débats et ne se réveillait (à coup de coude) que pour essayer de lire le texte des résolutions que tout le monde avait déjà lu, et sans toujours y arriver d'ailleurs, dès que c'était un peu compliqué. Et sans la moindre explication complémentaire.

Chez nous, les AGs, c'est super, les convocations et les PV aussi.

-----  
Par Nihilscio

Pour un événement de départ (la date de l'AG) un 15 février, un délai de 1 mois se termine le soir du 15 mars, le jour de départ est compté, SAUF SI le 15 mars se trouve être un jour férié, un samedi ou un dimanche, auquel cas on avance jusqu'au jour non férié qui suit ou au Lundi qui suit si l'on tombe sur un weekend.

C'est exact. Le délai ne commence le lendemain que lorsqu'il est compté en jours.

Sauf qui quelqu'un trouve un décret qui dit que le code de procédure civile n'est pas applicable en copropriété.

Il n'y en a pas. La computation des délais se fait en application du code de procédure civile.

Et pour l'instant, je ne vois toujours pas l'intérêt de ce délai d'un mois s'il ne marque pas le passage à une période où les règles deviennent différentes.

Cela permet aux copropriétaires de dire que le syndic ne fait pas son boulot s'il ne respecte pas ce délai d'un mois.

-----  
Par yapasdequoi

"Le Président de séance était une épave"

On se demande pourquoi vous votez pour une épave ?

Et a-t-il signé le PV ? C'est une première étape obligatoire qui peut exonérer le syndic de toute responsabilité dans le retard...

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Yapasdequoi,

"Le Président de séance était une épave"

On se demande pourquoi vous votez pour une épave ?

SVP, ne m'incluez pas dans le VOUS.

La pratique des copropriétés est parfois très différente des lois. Sur ce forum, on le constate régulièrement. Remettre les choses dans l'ordre est parfois long et difficile. La base est de bien connaître toutes les règles. C'est ce à quoi je m'emploie. Et je me demande de plus en plus si j'ai bien fait de commencer !

-----  
Par yapasdequoi

Votre copropriété semble être dans la moyenne basse.

Vous pouvez améliorer la situation. Mais il ne suffit pas de connaître par coeur toutes les procédures, il faut aussi se faire des alliés. Vous ne ferez rien tout seul.

Ou alors relisez Don Quichotte.

-----  
Par coprolectos

Bonjour,

Selon la "législation courante" : 1 mois = 30 jours, ou 1 semaine = 7 jours. Il n'y a pas de définition stricte en matière de délais. Que le mois fasse 30 ou 31 jours, ou 28 ou 29 !

Quant au point de départ de ce 1 mois, il démarre le lendemain de la première présentation de la LRAR. Il faut tenir compte également de ce que l'on appelle les jours OUVRABLES ou les jours OUVRÉS.

En réalité le délai sera apprécié par la justice au cas par cas, et comme l'a dit nihilscio il n'existe pas de sanctions en cas de dépassement ; lisez également l'article 2224 du Code civil.

Je trouve que l'on parle trop souvent de faire annuler telle ou telle décision, ou AG, en copropriété ! Alors justice ou pas justice, dépassement ou pas dépassement, on accepte la décision et l'on passe à autre chose. Ou alors chacun de nous est un superman de la législation, et là, je vous tire mon chapeau car perso, je n'en suis pas un.

Ce n'est pas pour rien qu'il existe, entre autres, le tribunal judiciaire, la cour d'appel, et la cassation qui renvoie en appel en cas de rejet du pourvoi.

Bien à vous.

-----  
Par Nihilscio

Il n'y a pas de définition stricte en matière de délais.

Si, il y a une définition stricte, elle se trouve dans le code de procédure civile comme l'a rappelé Ageorges.

Si l'assemblée s'est tenue le jour j du mois M, le PV doit être notifié aux opposants et défaillants au plus tard le jour j du mois M + 1, c'est à dire que, conformément au décret du 17 mars 1967, les lettres recommandées contenant le PV doivent avoir été présentées pour la première fois à leurs destinataires au plus tard le jour j de ce mois M+1.

Quant au point de départ de ce 1 mois, il démarre le lendemain de la première présentation de la LRAR.

Quelle LRAR ? Il ne s'agit pas de LRAR, mais de la tenue de l'assemblée générale. L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que la notification du PV est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Il faut tenir compte également de ce que l'on appelle les jours OUVRABLES ou les jours OUVRÉS.

Oui, mais il est inutile de répéter de façon imprécise ce qui déjà été dit de façon très précise.

En réalité le délai sera apprécié par la justice au cas par cas.

Non, lorsque la loi ne laisse aucune latitude d'appréciation, ce qui est le cas en matière de délai de notification, le juge applique la loi, il n'apprécie pas, il constate.

Alors justice ou pas justice, dépassement ou pas dépassement, on accepte la décision et l'on passe à autre chose

Dans un état de droit, on applique le droit. Tout copropriétaire estimant qu'une décision d'AG est annulable a le droit de demander son annulation en justice. Il peut avoir raison, il peut avoir tort, c'est au juge de se prononcer. Dans une assemblée générale de copropriété, on vote parfois n'importe quoi et personne ne peut être contraint de se soumettre à n'importe quoi.

Une assemblée générale de copropriétaires n'est ni une autorité administrative ni une autorité juridictionnelle ce qu'on a trop tendance à s'imaginer.

-----  
Par AGeorges

@Coproleclos

Merci pour vos essais d'aide. Nihilscio vous a répondu, je ne pourrais faire mieux.

Je trouve que l'on parle trop souvent de faire annuler telle ou telle décision, ou AG, en copropriété !

Quand la convocation n'a pas été déposée à la Poste le dernier jour possible de réception, quand les résolutions ont été correctement préparées et lisibles, quand les comptes sont bons et que la répartition des charges correspond au RdC, quand le Syndic ne fait pas voter des remplacements d'interphones (inutiles) par escalier, quand les budgets ordinaires ne sont pas confondus avec l'avance de trésorerie (40% de coup de pouce chez moi) et n'incluent pas les travaux Article 25, alors, il n'y a pas de raison de faire annuler de décision.  
Sinon, il vaut mieux s'y préparer.

Mais évidemment, tant que le PV n'a pas été distribué, il est difficile de savoir exactement ce qui a été voté ou pas, surtout quand il n'y a pas eu de scrutateur(s) et que la cacophonie a régné pendant une bonne partie de l'AG.

-----  
Par yapasdequoi

Comme disait ma grand-mère : "aide toi le ciel t'aidera".

Tant que vous voterez pour un président serpillière et un syndic incompetent vous devrez en effet vous préparer à dépenser beaucoup d'argent en avocat, expertise et frais de justices pour annuler les résolutions qui ne vous conviennent pas.

Si vous voulez remettre cette gestion sur les rails, faites vous des alliés, présentez vous au conseil syndical avec vos alliés, adhérez à une association, formez-vous, prenez cette place de président de l'AG et au final changez de syndic. C'est un plan sur plusieurs années que vous ne réaliserez pas en gémissant sur les forums juridiques.

-----  
Par AGeorges

@Yapasdequoi

La vengeance de ses propres erreurs n'a pas lieu d'être sur ce forum. Il m'arrive de corriger vos déclarations, mais l'inverse est également vrai. Ce n'est pas en me traitant plus ou moins de larve gémissante que vous rehaussez votre prestige mais en évitant ce qui ressemble fort à des injures.  
Votre dernière intervention ne rime à rien et je n'ai pas besoin de vos conseils "stratégiques". Je me limite à exposer une situation réelle, fort éloignée des lois et des aspects juridiques et je suis loin d'être le seul dans ce cas. Il suffit de consulter ce forum ou les abus recensés par l'ARC.

-----  
Par yapasdequoi

Je comprend votre agacement, mais pensez vous que l'étalage répétitif de votre incurie a sa place ? Alors que vous avez en main toutes les connaissances pour améliorer votre situation, vous ne faites que répéter ce tableau désolant d'une gestion catastrophique.

[url=https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/assemblee-generale/la-loi-et-la-contestation-d-ag-t18925.html]https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/assemblee-generale/la-loi-et-la-contestation-d-ag-t18925.html[/url]

On comprend que les bénévoles se lassent à vous répondre aux questions réitérées.

Puisque mes remarques vous déplaisent, je m'abstiendrai aussi.

-----  
Par AGeorges

Je ne vois pas en quoi un simple copropriétaire serait responsable des errances d'un Syndic et d'un Conseil Syndical. Vos propos restent déplacés avec des termes comme "l'étalage répétitif de votre incurie".

Comme je l'ai dit précédemment vous avez été vexé de m'avoir accusé à tort de dire n'importe quoi à propos d'un sujet de ce forum. Maintenant vous vous vengez. C'est méprisable. Quand on a tort, on le reconnaît. Il n'y a pas lieu d'être vindicatif sur un forum. C'est tout.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Pour revenir sur le sujet initial, la lecture de la première partie de l'article 2224 du Code Civil, cité en introduction du texte de l'article 42, viendrait apporter une réponse :

Voici cet article :

Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Le "un droit" s'appliquerait à celui de contester article 42;

Le "aurait dû connaître" s'appliquerait à la date maximale à laquelle le PV aurait dû être distribué, permettant d'exercer le droit de le contester.

Et donc, si le PV n'a pas été distribué selon les normes (LRAR opposants/défaillants) au bout d'un mois (calcul déjà précisé), le délai de prescription de l'action passe à cinq ans.

Le texte du 2224 dit "actions personnelles". Ma première réaction a été de dire qu'une contestation de PV d'AG de Copropriété était "immobilière", mais je pense que c'était une erreur de ma part.

Pour reprendre l'exemple utilisé, une AG a lieu le 15 février nnnn, jour ouvré ordinaire, la date limite de diffusion est le 15 mars nnnn, supposé aussi jour ouvré ordinaire. Si cette dernière date n'est pas respectée, l'action en annulation est valide jusqu'au 15 mars (nnnn+5).

Serions-nous d'accord pour cette explication ?

NB. Evidemment, attendre 5 ans pour contester une AG peut ne pas avoir beaucoup de sens. Par contre, savoir que le court délai de deux mois ne s'applique plus reste intéressant, notamment pour les périodes estivales où les avocats sont en vacances et les tribunaux fermés (?).

-----  
Par Nihilscio

Le délai de contestation d'une décision d'AG est de deux mois à compter de la notification du PV, que le délai de notification d'un mois ait été respecté ou non.

Si le PV n'a pas été notifié au bout de cinq ans, l'action en contestation peut être prescrite, le délai de droit commun de cinq ans ayant été écoulé.

Les tribunaux ne sont jamais totalement fermés. Il est toujours possible de délivrer une assignation même en période estivale. Il suffit de trouver un huissier qui ne soit pas en vacances et il y en a toujours.

-----  
Par AGeorges

Le délai de contestation d'une décision d'AG est de deux mois à compter de la notification du PV, que le délai de notification d'un mois ait été respecté ou non.

SVP Nihilscio, ne répétez pas ce que vous avez déjà dit.

La présence de la référence au CC2224 en tête de l'Article 42 a forcément un sens.

Le fait de faire référence à la date à laquelle on aurait "à connaître un fait pour exercer son droit à le contester" ne peut avoir qu'un seul sens. Si le 1 mois de délai de distribution est dépassé, alors le délai de contestation passe de 2 mois à 5 ans.

Le droit à contester une décision d'AG est un droit réel. Les manoeuvres d'un Syndic ne peuvent pas priver un copropriétaire de ce droit. Suffirait-il de NE PAS envoyer le PV aux opposants pour que ces derniers ne puissent pas le contester ? Et qu'au bout de cinq ans le droit disparaît ?

Un tel raisonnement ne me semble pas sérieux. Désolé.

En plus, une AG peut décider de travaux qui devront attendre la fin du délai de contestation. Ce genre de décision ne peut pas attendre indéfiniment, sinon les devis seront périmés. La loi doit donc bien statuer.

Comme je l'ai déjà expliqué, le nouveau Syndic de ma copro est très mauvais (c'est un fait, pas une jérémiade). Depuis quelques jours, le PV de l'AG a été ajouté dans l'intranet, mais le Syndic semble s'être dispensé de l'adresser en LRAR aux opposants et défaillants. Alors que cela est obligatoire et ne peut être dérogé en aucun cas, n'est-ce pas ?

-----  
Par Nihilscio

SVP Nihilscio, ne répétez pas ce que vous avez déjà dit.

Si je répète parce manifestement vous ne l'avez pas lu et que vous n'avez pas lu non plus l'article 42 ou alors c'est que vous avez tout très mal lu.

La présence de la référence au CC2224 en tête de l'Article 42 a forcément un sens.

Oui, c'est tout simple : les actions personnelles sont prescrites pas cinq ans, sauf les actions en contestation d'une décision d'AG qui sont prescrites dans un délai beaucoup plus court. Il ne faut pas rendre obscur et compliqué ce qui est clair et simple.

Le reste de votre prose est un embrouillamini sur lequel je n'ai aucune envie de discuter. Si votre syndic est mauvais, changez de syndic. Si la majorité des copropriétaires veulent maintenir ce syndic, il faudra vous y faire, cela fait partie des vicissitudes de la vie en copropriété. Si, du fait de la mauvaise gestion du syndic, vous êtes en position d'exercer un recours, n'hésitez pas. Les possibilités ne manquent pas.

-----  
Par yapasdequoi

Le raisonnement est bancal.

Ce n'est pas parce que le PV n'a pas été notifié dans le délai d'un mois que le délai de contestation passe à 5 ans !

Si le PV est notifié après 3 mois, par exemple, ou après 8 mois, il y aura à partir de cette notification un délai de 2 mois pour contester selon l'article 42.

Ce n'est que si le PV n'est JAMAIS notifié, que le délai devient celui de la prescription de droit commun à savoir 5 ans.

-----  
Par AGeorges

@Nihilscio

Oui, c'est tout simple : les actions personnelles sont prescrites par cinq ans, sauf les actions en contestation d'une décision d'AG qui sont prescrites dans un délai beaucoup plus court. Il ne faut pas rendre obscur et compliqué ce qui est clair et simple.

Non, ce n'est ni clair ni simple. Tellement qu'il a fallu qu'une jurisprudence précise ce qui était entendu par "Action Personnelle" pour que la référence au code civil prenne sens.

A la base, il est dit et répété que les contestations d'AG, au sens large, tant au niveau convocation, décisions et PV ne peuvent qu'être faites via l'article 42.  
C'est faux ou incomplet.

Si une décision d'AG me cause un préjudice personnel, soit au niveau des appels de charges, soit au niveau d'une répartition des charges, alors mon action est personnelle et elle ne dépend PAS de l'article 42 mais du Code Civil article 2224. Et la prescription est de cinq ans.

Merci à la jurisprudence pour avoir éclairci ce point.

Par contre, il ne me semble pas que ceci permette vraiment de clore le sujet.

Par exemple, un budget surdimensionné va me causer un préjudice personnel, puisque je vais être obligé d'honorer les appels de charges émis par le Syndic alors qu'ils sont bien trop élevés.

Cependant, je vais être loin d'être le seul dans ce cas, puisque TOUS les copropriétaires vont être concernés.

Dans ce cas, chaque copropriétaire est-il en droit d'émettre une demande d'annulation de la résolution ayant voté le budget, au titre d'un dommage personnel sous prescription de cinq ans ?

Ou entre-t-on dans le cadre d'une action non personnelle qui relève de l'article 42 et de son délai de deux mois ?

Par exemple, le Syndic a ouvert UN compte escalier. Un seul, alors que nous avons douze escaliers. Il y a assigné des dépenses aléatoires, dépenses d'ailleurs non qualifiées au niveau de chaque escalier, et même des dépenses qui ne concernent pas un escalier (comme un toit). Et en plus, il s'est basé sur des tantièmes escalier, définis pour un escalier. Une telle répartition est incorrecte, sans que je puisse décider du dommage vraiment subi. Il y a donc un dommage personnel qui ne concerne pas que moi, mais aussi, au plus probable, un grand nombre de copropriétaires. Donc, même question que ci-dessus.

-----  
Par AGeorges

@Nihilscio,

La loi ne prescrit aucune sanction pour le dépassement du délai d'un mois (qui était anciennement de deux mois) imposé au syndic pour la notification du PV aux copropriétaires opposants ou défaillants.

Le sujet du CC2224 étant autre, je me range à votre opinion sur cet aspect, tout en espérant qu'un jour, l'illogisme de la chose soit revu. En effet, à quoi peut bien servir un délai dont le non-respect est sans réelle conséquence pour le PV alors que celui de la Convocation est si strict ?

Pour info, j'ai reçu le PV le dernier jour "légal".

-----  
Par Nihilscio

? une action non personnelle qui relève de l'article 42

Si une action n'est pas personnelle, elle est réelle. Les actions réelles sont prescrites par trente ans.

-----  
Par AGeorges

@Nihilscio

SVP, ne confondez pas ACTION et DROIT.

-----  
Par Nihilscio

Action personnelle : action visant à faire reconnaître un droit personnel.

Action réelle : action visant à faire reconnaître un droit réel.

Article 2277 du code civil : Le droit de propriété est imprescriptible. Sous cette réserve, les actions réelles immobilières se prescrivent par trente ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Votre lecture de l'article 42 est de la pure fantaisie.

-----  
Par AGeorges

@Nihilscio

Votre lecture de l'article 42 est de la pure fantaisie.

Et la jurisprudence qui a précisé ce qui était entendu par le terme d'action personnelle EST aussi UNE PURE FANTAISIE, ce qui inclut sûrement la Cour de Cassation et les juges qui l'ont prononcée.

Voici la référence :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036584828>]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036584828[url]

Vous perdez la tête, M. Nihilscio. D'habitude vos interventions sont de meilleure qualité.

nb. Le jugement fait référence à 10 ans car, en 2018, le délai n'avait pas encore été réduit à 5 ans.

-----  
Par Nihilscio

Et la jurisprudence qui a précisé ce qui était entendu par le terme d'action personnelle EST aussi UNE PURE FANTAISIE, ce qui inclut sûrement la Cour de Cassation et les juges qui l'ont prononcée.

L'arrêt lui-même, non, mais la lecture que vous en faites, oui. L'arrêt ne dit absolument pas que les actions personnelles font exception à la forclusion des actions en contestation des décisions d'assemblées générales, lesquelles sont d'ailleurs des actions personnelles.

Il y a deux points bien distincts dans l'arrêt mentionné, cour de cassation, 1er février 1978 , n° 16-26.992.

L'appelant demandait d'une part l'annulation d'un appel de charges et d'autre part l'annulation d'une décision de l'assemblée générale. Même si les deux demandes étaient liées, elles devaient être examinées séparément l'une après l'autre (article 455 du code de procédure civile). Il est intéressant de lire les moyens de cassation annexés à l'arrêt. Il y apparaît que la demande initialement portée devant la juridiction de première instance reposait sur le motif d'une répartition des charges erronée, la demande d'annulation de la décision de l'AG n'ayant été présentée qu'en appel.

La contestation de l'appel de charges au motif d'une répartition erronée, détachée de la contestation de la décision de l'AG, était prescrite par dix ans et ne pouvait donc être jugée irrecevable.

Evidemment, si la régularité de cet appel de fonds reposait sur la régularité de la décision d'AG, cette dernière n'étant plus contestable, l'appel de fonds ne l'était plus par voie de conséquence. La recevabilité d'une demande n'implique pas qu'elle soit fondée en droit. Cela signifie seulement qu'elle doit être examinée. C'est ce qu'a rappelé la cour de cassation.

La décision de l'AG était, elle, bien soumise au délai de forclusion de deux mois et la cour de cassation n'a pas dit le contraire. Mais encore fallait-il que le PV eût été valablement notifié à une date certaine puisque c'est la date de la notification qui fait courir le délai. Or, dans cette affaire, il y a un doute sur la date de la notification ce que la cour d'appel n'a pas examiné malgré la demande de l'appelant : Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de M. Y... qui soutenait que, sur la notification du compte rendu de l'assemblée générale, n'était pas mentionnée la date de sa distribution, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

-----  
Par AGeorges

Ce n'est pas MA lecture mais celle d'un des organismes de Conseil sur la Copropriété que je n'ai jamais pris en défaut. Pour les situations douteuses, cet organisme converge le plus souvent avec le Grecco ou les Axx/UNAx. Dans le cas présent, d'après eux, cette jurisprudence est le premier cas dans lequel la Cour de Cassation précise ce qu'elle entend par "Action Personnelle" au sens de l'Article 42, d'où son intérêt.

Je ne vais pas le citer, mais il n'est pas difficile de le trouver sur le net.

En termes clairs, cette jurisprudence dit bien comment il faut traduire la référence au CC2224 qui se trouve en tête de la rédaction de l'Article 42.

La notion action personnelle est attachée uniquement aux appels de charges et à leur répartition. Pour ces cas, le délai de contestation est de (5) ans, pour les autres, il est de deux mois.

Les affirmations, que l'on voit partout, sur le fait que l'Article 42 est assorti d'un délai de contestation de DEUX MOIS dans tous les cas, sont donc erronées. C'est une lecture incorrecte de cet Article 42.

Reprendre les attendus du jugement de la Cour de Cassation n'ont pas d'utilité en la matière, l'affaire couvrant d'autres aspects, même si c'est fort intéressant (j'avais bien sûr déjà tout lu).

-----  
Par Nihilscio

Je ne vais pas le citer,

Vous devriez pourtant. Vous affirmez, vous démontrez. Ce n'est pas moi qui vais me livrer à une recherche. Le : « Renseignez-vous », cela ne fonctionne pas.

En outre, quand on saisit : « Conseil sur la Copropriété », on tombe sur des sites québécois.

Il est toujours possible de contester un appel de charge à titre individuel parce tout copropriétaire est en droit de contester son compte individuel, délai de prescription de cinq ans. Ce peut arriver lors d'un appel de charges pour travaux lancé sur une mauvaise répartition. Cela ne remet pas en question la décision de l'AG dont la contestation n'est recevable que dans le délai de deux mois défini à l'article 42.

Peut parfois aussi se poser la question de savoir si la décision prise n'entre pas dans le champ de l'article 43. Si c'est le cas, c'est qu'elle est réputée non écrite et donc contestable sans limite de temps. Mais c'est rare.

Reprendre les attendus du jugement de la Cour de Cassation n'ont pas d'utilité en la matière...

Ben voyons. Cet arrêt qui n'a pas d'utilité est pourtant celui que vous avez cité à l'appui de votre affirmation.

Il existe plusieurs arrêts qui précisent la distinction à faire entre action personnelle et action réelle, ce qui peut poser une difficulté notamment lorsque des travaux privatifs sur les parties communes ont été autorisés. Mais c'est une autre question que celle de la contestation d'une décision d'assemblée générale.

-----  
Par AGeorges

En outre, quand on saisit : « Conseil sur la Copropriété », on tombe sur des sites québécois.

Quand je pose la question à G., la réponse comporte :

1. Des annonces, à ignorer,
2. Un pointeur sur un site du gouvernement, pas le sujet
3. Un pointeur sur le site que j'ai cité.

Il m'a fallu 3 secondes pour le vérifier.

Si vous interrogez le même moteur avec le texte :

Contestation Article 42 d'une décision d'AG

Le même site vient en seconde position.

Vous pouvez ensuite localiser le paragraphe :

S'il s'agit d'une action personnelle

Pour mémoire, le règlement de ce forum ne permet pas de faire de la publicité pour ce qui est une structure de type privé, même réputé et de bonne tenue générale.

C'est pour respecter ce règlement que je ne cite pas certaines sources. Seul, le mode réputé associatif des ARC permet de le faire, à mon sens.

-----  
Par Nihilscio

Je cherchais un organisme intitulé : « Conseil sur la propriété ». Il s'agit en fait de la société commerciale CoproConseils.

En ce qui concerne les « actions personnelles » CoproConseil pédale dans la semoule. Cela peut arriver. L'ARC sort régulièrement des âneries sur certains sujets comme celui du gardien d'immeuble qu'elle s'obstine à considérer comme un préposé du syndic.

Sa conclusion : il n'est pas nécessaire d'être noté opposant ou défaillant pour contester dans le cadre d'une action personnelle, est fautive. En fait, elle confond « action personnelle » avec « action en contestation de son compte individuel de copropriétaire » qui est toujours ouverte en application de l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967.

L'arrêt du 1er février 1998 est un arrêt d'espèce rendu dans une affaire qui est un sac de nœuds. Le copropriétaire ayant dissocié sa demande portant sur l'appel de fonds de celle portant sur la contestation de la décision de l'assemblée générale, la cour de cassation a censuré la cour d'appel qui avait les avait confondues. Il ne faut pas y voir autre chose. Par ailleurs elle reproche à la cour d'appel de n'avoir pas répondu sur l'incident portant sur l'écriture de l'accusé de réception soulevé par l'appelant. Il ne faut pas tirer de conclusions révolutionnaires de cet arrêt et il ne faut surtout pas y voir une définition de l'« action personnelle » qui permettrait de déroger à la règle de l'irrecevabilité d'une contestation d'assemblée au-delà du délai de deux mois. La cour de cassation n'a jamais donné une autre définition de l'action personnelle que celle l'opposant à l'action réelle et n'a jamais admis aucune exception sur le délai de recevabilité d'une action en contestation d'une décision de l'assemblée générale.

CoproConseil dit d'ailleurs une chose et son contraire dans le même article en mentionnant un autre arrêt, celui du 12 janvier 2022, n° 20-20.363 où la cour de cassation se montre cette fois intransigeante. Il s'agissait également d'une contestation d'un appel de fonds pour travaux. Mais la conclusion est tout autre : En statuant ainsi, alors qu'après expiration du délai de deux mois précité, les copropriétaires opposants ou défaillants sont déchus du droit de contester les résolutions adoptées, quand bien même elles porteraient atteinte aux modalités de jouissance de leurs parties privatives et leur imposeraient le paiement de charges, le tribunal a violé le texte susvisé. Il faut oublier les élucubrations sur les « actions personnelles » : la contestation de l'appel de charges litigieux n'est plus recevable après les deux mois même s'il s'agit de participer à des travaux privatifs. Pour ma part, je trouve cet arrêt très discutable et c'est la juridiction de première instance qui avait raison en faisant droit aux arguments du copropriétaire qui contestait hors délai par voie d'exception : les murs, objet du litige, sont inclus dans les parties privatives, l'assemblée générale n'étant pas compétente en la matière. La décision de l'assemblée générale portant sur des travaux privatifs, elle entrait dans le champ de l'article 43. C'est néanmoins la position de la cour de cassation qui doit être retenue, même quand elle a tort.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Distinguer travaux et appels de charges associés (si j'ai bien compris ce que vous avez écrit) reste tout de même délicat, surtout au regard de la façon dont les Résolutions sont mises en place par les Syndics.

Le plus souvent, il s'agit d'une seule résolution, assortie du compte de charges concerné et du calendrier des appels de charges correspondants.

Serait-il alors possible de contester UNE PARTIE de résolution après deux mois, par exemple la répartition des charges qui lui est associée, sans pouvoir remettre en cause la décision de faire effectuer les travaux, sauf à faire cette dernière dans les deux mois ?

J'ai un exemple précis si vous voulez.

Pour le reste, il est possible que le vocabulaire de CC pêche sous certains aspects juridiques mais de là à dire qu'ils pédalent dans la semoule, c'est tout à fait exagéré. Sur le même plan, de nombreux textes de l'ARC mentionnent clairement que le gardien est un employé du Syndicat et pas du Syndic. Vos propos sont donc un peu abusifs.

-----  
Par Dirac

La CC ne fait que critiquer le raisonnement des juges: elle ne connaît pas du fond!

Le problème, c'est que les avocats (au mépris de leur serment au prétexte d'une "banale erreur d'interprétation") ont une fâcheuse tendance à induire les juges en erreur d'une part et privilégier l'intérêt des syndics (ceux qui les ont mandatés hier, aujourd'hui et sans doute demain) plutôt que les syndicats (personnes morales) qui auraient intérêt à un accord amiable.

Dans les deux cas (2018 et 2020), il s'agit de contestations d'appels de fonds individuels, et là, c'est 5 ans.

Il y a un article implacable: le 45-1 du décret de 1967.

Non seulement il faut une seconde résolution (celle qui approuve les comptes une fois les travaux faits), mais cette approbation n'emporte pas approbation du compte individuel!

Rares sont les Syndic qui osent dire aux copropriétaires qu'ils peuvent bénéficier de l'article 45-1 du décret.

Pourquoi les textes n'imposent-ils pas la mention de cette article pour toute résolution d'approbation des comptes?

Dans ces affaires, le Syndic est un professionnel qui maîtrise nécessairement la loi de 1965. Il induit donc volontairement le juge en erreur, et utilise souvent le résultat à son seul profit. S'il perd "c'est que le juge est con et qu'il faut exercer la voie de recours", s'il gagne "c'est qu'il a raison".

Ni Syndic ni avocats ne diront que le jugement a été rendu "à raison contre eux" ou "à tort en leur faveur", vu que c'est le Syndicat qui paye ces deux mandataires.

Ni l'un ni l'autre ne dit ce qu'il en coûte au final à la copropriété. Au mieux, il se réjouissent qu'en face, la dépense est colossale pour le copropriétaire qui ne courbe pas sous leur joug omnipotent.

Il y a quand même une lueur d'espoir, à savoir que l'institution judiciaire commence à reprocher à certains avocats d'aller au delà de la "défense des intérêts de leurs clients". En l'espèce, l'avocat défend l'erreur du Syndic, pas le Syndicat, qui a été lui-même berné par son Syndic!

Comme il y a "conflit d'intérêts", il y a une brèche dans le contentieux de la responsabilité.

Ces affaires n'auraient pas lieu si les avocats et les syndics impliqués dans ces dossiers appliquaient consciencieusement "déontologie" et "devoir de conseil".

C'est le problème récurrent de l'entresoi.

Mais pour revenir au début de ce sujet, quand le syndic est bénévole, il ne risque rien (article 1992 du code civil).

Il faut faire intervenir un administrateur judiciaire et cela coûte cher.

Mais c'est souvent le moindre mal.