

Recours en nullité à l'encontre d'une (de) décision(s)/résolution(s) d'assemblée générale des copropriétaires

Conditions du recours en nullité	→ Être copropriétaire → En principe, il ne faut pas avoir voté « pour » ou ne pas avoir été présent ou représenté pendant toute la durée de l'assemblée générale (il existe quelques exceptions) : s'agissant de l'abstention, elle n'est pas conseillée et semble ne pas permettre la contestation (sauf exceptions) → Délai de forclusion de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale (article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) : le point de départ est donc le lendemain de la présentation de la LRAR : si une formalité substantielle pour notifier le procès-verbal n'a pas été réalisée, le délai de forclusion pour un recours en nullité ne court pas → Le recours en nullité doit viser, en principe, une ou plusieurs résolutions mais pas la totalité de l'assemblée générale → Par exception, le recours en nullité peut viser la totalité de l'assemblée générale selon le fondement du recours (lorsque toutes les résolutions sont atteintes d'un vice de forme)
Zoom sur la notification du procès-verbal d'assemblée générale	→ Selon l'article 18 du décret du 17 mars 1967, la notification doit contenir les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 → Selon l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit notifier le procès-verbal d'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale → La forme de la notification est prévue aux articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 (LRAR, lettre recommandée électronique)
Fondements du recours	→ Violation des règles de forme → Violation des règles de fond → Exemples : ○ Abus de majorité ; ○ Absence de convocation ; ○ Absence de désignation du président et membres du bureau de l'assemblée générale ; ○ Décision prise à une majorité moindre que celle applicable ; ○ Convocation par un syndic dont le mandat est nul (mandat expiré, etc.) ; ○ Question non inscrite à l'ordre du jour ; ○ Non respect du délai mentionné à l'article 9 du décret du 17 mars 1967.
Tribunal compétent	→ Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble (article 61 du décret du 17 mars 1967)
Parties à la procédure	→ Demandeur(s) à la nullité → Syndicat des copropriétaires représenté par son syndic → Parfois, le syndic lui-même (si en sus de la nullité, sa responsabilité civile délictuelle est engagée)
Exécution des résolutions de l'assemblée générale pendant le recours	→ Le recours en nullité n'est pas, sauf exception (cf. article 42 de la loi du 10 juillet 1965), suspensif : cela signifie que les résolutions s'appliquent même en présence du recours en nullité
Frais de procédure	→ L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « <i>Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.</i> »