Image not found or type unknown

Contestation des décisions d'assemblée générale de copropriété : l'article 42, alinéa 2, à l'épreuve de la jurisprudence récente

Jurisprudence publié le **30/09/2026**, vu **259 fois**, Auteur : Cabinet Richard Cohen, avocat en droit immobilier

Qualité pour agir, point de départ du délai de deux mois, notification électronique, exceptions : l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 au regard de la jurisprudence 2019-2026.

Le délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 est l'un des mécanismes les plus rigoureux du droit de la copropriété. Il conditionne la stabilité des décisions collectives, mais il est aussi, pour le copropriétaire minoritaire, un piège procédural redoutable. La troisième chambre civile de la Cour de cassation en a précisé les contours à plusieurs reprises ces dernières années, jusqu'à deux arrêts rendus les 16 avril et 2 juillet 2026, tandis que le décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025 a réécrit les règles de la notification électronique. État des lieux, question par question.

I. LE TEXTE ET SA LOGIQUE

Dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, en vigueur depuis le 1er juin 2020, l'article 42, alinéa 2, dispose que « les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ».

Trois conditions cumulatives se dégagent : une qualité pour agir strictement définie (opposant ou défaillant), un délai de déchéance de deux mois, et un point de départ subordonné à une notification régulière. Le texte est complété par l'alinéa 3, qui suspend, sauf urgence, l'exécution des travaux votés en application des articles 25 et 26 jusqu'à l'expiration du délai, et par l'alinéa 4, qui confie au tribunal judiciaire le soin de procéder à une nouvelle répartition lorsqu'il annule une décision modifiant la répartition des charges.

La finalité est constante dans la jurisprudence : assurer la sécurité juridique de la gestion de l'immeuble et, en particulier, la mise à exécution des décisions collectives (Cass. 3e civ., 16 avril 2026, n° 24-18.842, publié au Bulletin). Cette finalité explique la sévérité avec laquelle chacune des trois conditions est appréciée.

II. LA QUALITÉ POUR AGIR : UNE APPRÉCIATION RÉSOLUTION PAR RÉSOLUTION

1. Opposants et défaillants

Seul le copropriétaire qui a voté contre la décision, ou qui n'était ni présent ni représenté, peut en demander l'annulation. La règle est appliquée sans nuance : la cour d'appel qui déclare recevable l'action de copropriétaires contre une décision votée à l'unanimité viole l'article 42, alinéa 2 (Cass. 3e civ., 7 novembre 2007, n° 06-17.361, publié au Bulletin).

La qualité de défaillant s'apprécie au moment du vote, et non de l'ouverture de la séance. Est ainsi recevable à contester une décision adoptée à l'unanimité des présents et représentés le copropriétaire dont le mandataire s'était absenté avant le vote et n'y avait pas pris part (Cass. 3e civ., 5 octobre 1994, n° 92-22.095, publié au Bulletin).

Le législateur a tranché la situation du vote par correspondance : « si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution » (article 17-1 A, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965). Le copropriétaire qui avait approuvé le projet de résolution retrouve donc, lorsque le texte voté diffère de celui qu'il a approuvé, la qualité pour agir.

2. L'abstention

L'abstentionniste n'est, en principe, ni opposant ni défaillant. La Cour de cassation admet toutefois que l'abstention puisse traduire une véritable opposition. Elle a censuré une cour d'appel qui avait déclaré irrecevable l'action d'un copropriétaire représenté, sans rechercher si celui qui « avait émis par lettre recommandée des réserves sur la validité de cette assemblée, qui les avait renouvelées dans le pouvoir remis au secrétaire de séance et dont le mandataire s'était abstenu de prendre part aux votes pouvait être considéré comme opposant » (Cass. 3e civ., 10 septembre 2008, n° 07-16.448, publié au Bulletin).

La solution est précieuse, mais étroite : elle suppose des réserves formalisées avant la séance et réitérées dans le mandat. Une simple abstention silencieuse ne suffit pas.

3. L'annulation de l'assemblée en son entier

C'est sur ce terrain que la jurisprudence récente s'est montrée la plus exigeante. Le copropriétaire qui a voté en faveur de certaines décisions est irrecevable à demander l'annulation de l'assemblée générale en son entier (Cass. 3e civ., 14 mars 2019, n° 18-10.379, publié au Bulletin). Dans cette affaire, le copropriétaire invoquait le non-respect du délai de convocation de vingt et un jours et avait fait mentionner au procès-verbal que l'assemblée était, selon lui, entachée d'illégalité. La Cour juge que cette mention ne lui a pas conféré la qualité d'opposant ou de défaillant à l'ensemble des décisions prises.

La règle ne cède pas davantage lorsque le vice invoqué touche au pouvoir même de celui qui a convoqué l'assemblée. Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, « même fondées sur le défaut de pouvoir de la personne qui a procédé à leur convocation », doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants (Cass. 3e civ., 17 novembre 2021, n° 20-16.268). La cour d'appel de Paris avait pourtant jugé qu'une telle action, portant sur la validité du mandat du syndic et non sur les décisions, pouvait être exercée par un copropriétaire non opposant : l'arrêt a été cassé.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le vote favorable n'a toutefois pas d'effet contaminant sur les autres résolutions. Le copropriétaire qui s'est opposé à la suppression du poste de concierge reste recevable à contester cette décision, peu important qu'il ait ensuite voté en faveur de résolutions prises consécutivement à celle-ci (Cass. 3e civ., 28 juin 2018, n° 17-16.693, publié au Bulletin).

En pratique, la stratégie se construit dès la séance : le copropriétaire qui entend remettre en cause la régularité de l'assemblée elle-même doit s'abstenir de voter en faveur de quelque résolution que ce soit, ou s'opposer à chacune d'elles.

III. LE DÉLAI DE DEUX MOIS : POINT DE DÉPART ET RÉGULARITÉ DE LA NOTIFICATION

1. La lettre recommandée : la première présentation fait foi

Sous l'empire de l'ancien article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai courait à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. La Cour de cassation avait déjà jugé que la notification faisait courir le délai « quand bien même ne parviendrait-elle pas effectivement à son destinataire », et que cette règle ne portait pas une atteinte injustifiée au droit d'accès au juge (Cass. 3e civ., 29 juin 2023, n° 21-21.708, publié au Bulletin).

L'arrêt du 16 avril 2026 va plus loin. Le copropriétaire soutenait que la date de première présentation ne devait être retenue que lorsque le pli n'était pas retiré, et qu'en cas de retrait, seule la date de remise effective comptait. L'argument est rejeté : « la loi ne distinguant pas selon que le pli recommandé est ou non retiré par son destinataire », le délai court « dans tous les cas » à compter du lendemain de la première présentation (Cass. 3e civ., 16 avril 2026, n° 24-18.842, formation de section, publié au Bulletin). Sur le terrain de l'article 6, § 1, de la Convention européenne des droits de l'homme, la Cour relève que le copropriétaire, qui dispose de quinze jours pour retirer le pli, conserve un délai suffisant pour agir, et que la règle, claire et prévisible, poursuit un but légitime de sécurité juridique.

Conséquence pratique : le copropriétaire qui retire son courrier le quatorzième jour ne dispose plus, en réalité, que d'un peu plus de six semaines pour assigner.

2. La notification électronique : un nouveau régime depuis le décret du 22 décembre 2025

Depuis la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, l'article 42-1 de la loi de 1965 pose le principe selon lequel « les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique », le copropriétaire pouvant « à tout moment et par tout moyen » demander à les recevoir par voie postale. Le consentement préalable n'est donc plus requis.

Le décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025, entré en vigueur le lendemain de sa publication, a réécrit l'article 64 du décret de 1967. La notification électronique est valablement faite soit par lettre recommandée électronique, soit au moyen d'un procédé électronique mis en œuvre par un prestataire de services de confiance qualifié. Surtout, « le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique ».

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

La logique est la même que celle de la première présentation : c'est l'avis d'envoi, et non la consultation effective du message, qui déclenche le délai. Les arrêts de 2023 et 2026 ayant été rendus sous l'empire de l'ancien texte, il appartiendra à la Cour de cassation de se prononcer sur le nouveau dispositif, mais le raisonnement retenu le 16 avril 2026, fondé sur la clarté et la prévisibilité de la règle, a vocation à s'y transposer.

3. Une notification irrégulière ne fait pas courir le délai

Le délai ne court qu'à compter d'une notification régulière, adressée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants (article 18 du décret du 17 mars 1967). La Cour de cassation exige en outre que la notification reproduise le texte de l'article 42, alinéa 2 : son absence rend la notification irrégulière (Cass. 3e civ., 28 janvier 2015, n° 13-23.552, publié au Bulletin).

À défaut de notification régulière, la forclusion de deux mois ne peut être opposée au copropriétaire. Son action demeure alors soumise à la prescription de droit commun à laquelle renvoie l'article 42, alinéa 1er, c'est-à-dire celle de l'article 2224 du code civil.

IV. LA CONDUITE DE L'INSTANCE : INTERRUPTION DU DÉLAI ET PÉRIMÈTRE DES DEMANDES

1. L'assignation en nullité de l'assemblée en son entier

Une demande subsidiaire en annulation de diverses résolutions tend aux mêmes fins que la demande principale en annulation de l'assemblée en son entier. La première étant virtuellement comprise dans la seconde, le délai de forclusion est interrompu par la délivrance de l'assignation en nullité de l'assemblée en son entier (Cass. 3e civ., 4 juillet 2024, n° 22-24.060 et n° 23-10.573, formation de section, publié au Bulletin). La solution s'inscrit dans le prolongement de l'arrêt du 14 mars 2019 précité, qui reprochait à une cour d'appel de n'avoir pas recherché si la demande subsidiaire n'était pas virtuellement comprise dans la demande initiale.

L'articulation des deux jurisprudences est essentielle : le copropriétaire irrecevable à demander l'annulation de l'assemblée entière, parce qu'il a voté pour certaines résolutions, peut encore obtenir l'annulation des résolutions auxquelles il s'est opposé, à condition que son assignation ait été délivrée dans le délai.

2. En appel : la concentration des prétentions

Le bénéfice de cette solution se heurte toutefois aux règles de la procédure d'appel. La demande en annulation de plusieurs résolutions, si elle tend aux mêmes fins que la demande en annulation de l'assemblée en son ensemble, n'est recevable devant la cour d'appel que si elle a été présentée dans les premières conclusions sur le fond, en application de l'article 910-4 du code de procédure civile (Cass. 3e civ., 16 octobre 2025, n° 24-10.606, publié au Bulletin). Dans cette affaire, qui opposait une copropriétaire parisienne à son syndicat devant la cour d'appel de Paris, l'appelante avait demandé dans ses premières conclusions l'annulation de l'assemblée en son entier, puis, dans ses conclusions suivantes, celle de certaines résolutions seulement : cette seconde prétention a été déclarée irrecevable.

La leçon est claire : les demandes subsidiaires en annulation résolution par résolution doivent figurer, dès le premier jeu de conclusions d'appel, aux côtés de la demande principale.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

3. L'aide juridictionnelle

L'article 43 du décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 prévoit que l'action est réputée intentée dans le délai si la demande d'aide juridictionnelle est adressée ou déposée au bureau d'aide juridictionnelle avant l'expiration de celui-ci, et si la demande en justice est introduite dans un nouveau délai de même durée à compter des événements que ce texte énumère. Le copropriétaire éligible dispose ainsi d'un moyen de préserver son action.

V. CE QUI ÉCHAPPE AU DÉLAI DE DEUX MOIS

1. L'action en responsabilité contre le syndicat

C'est l'apport de l'arrêt du 2 juillet 2026. Une cour d'appel avait jugé que l'action en responsabilité d'un copropriétaire, fondée sur une faute commise lors de l'adoption d'une résolution, était enfermée dans le délai de deux mois, au motif que l'article 42 viserait « toutes les actions en contestation ». La Cour de cassation censure : « l'action en responsabilité engagée par un copropriétaire à l'encontre du syndicat des copropriétaires à raison de la faute commise par celui-ci lors du vote d'une décision d'assemblée générale des copropriétaires, ne constitue pas une action en contestation d'une telle décision au sens de l'article 42, alinéa 2 » (Cass. 3e civ., 2 juillet 2026, n° 24-22.686). Cette action relève de la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil.

La portée pratique est considérable. La décision non contestée dans le délai devient définitive et ne peut plus être annulée, mais le copropriétaire qui en subit les conséquences dommageables conserve, pendant cinq ans, la possibilité d'obtenir réparation.

2. Les clauses de répartition des charges contraires à l'article 10

Tout copropriétaire ou le syndicat peut, « à tout moment », faire constater l'absence de conformité aux dispositions de l'article 10, alinéa 1er, de la loi de 1965 de la clause de répartition des charges, « qu'elle résulte du règlement de copropriété, d'un acte modificatif ultérieur ou d'une décision d'assemblée générale », et faire établir une nouvelle répartition conforme (Cass. 3e civ., 10 septembre 2020, n° 19-17.045, formation de section, publié au Bulletin). Une répartition illicite adoptée par l'assemblée n'est donc pas couverte par l'expiration du délai de deux mois.

VI. LES PRINCIPAUX MOYENS DE FOND

Une fois la recevabilité acquise, l'annulation suppose d'établir une irrégularité de forme ou de fond.

Les irrégularités de forme sont les plus fréquentes : convocation hors délai, questions non inscrites à l'ordre du jour, majorité erronée, ou vice dans la tenue de la séance. À titre d'illustration, l'assemblée générale ne pouvant désigner qu'un seul président de séance, la désignation de plusieurs présidents a conduit la Cour de cassation à annuler l'assemblée elle-même, sans renvoi (Cass. 3e civ., 22 mars 2018, n° 16-27.481, publié au Bulletin).

Sur le fond, l'abus de majorité est strictement défini : une décision ne peut être annulée à ce titre « que s'il est établi qu'elle est contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires ou qu'elle a été prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires » (Cass. 3e civ., 17 décembre 2014, n° 13-25.134, publié au Bulletin). La charge de cette preuve pèse sur le demandeur.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Enfin, l'enjeu financier du procès ne doit pas être négligé : le copropriétaire dont la prétention est déclarée fondée est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, sauf décision contraire du juge fondée sur l'équité ou la situation économique des parties (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965).

VII. EN PRATIQUE

La jurisprudence récente dessine une méthode :

1. Avant la séance : si la régularité de l'assemblée elle-même est en cause, formaliser des réserves par écrit et les reprendre dans le mandat, et ne voter en faveur d'aucune résolution.
2. À réception de la notification : relever la date de première présentation du recommandé ou, pour une notification électronique, la date de l'avis transmis par le prestataire. C'est elle, et non la date de retrait ou de lecture, qui fixe le point de départ du délai.
3. Contrôler la régularité de la notification : reproduction de l'article 42, alinéa 2, envoi à chaque copropriétaire opposant ou défaillant.
4. Identifier, résolution par résolution, la qualité pour agir.
5. Assigner le syndicat des copropriétaires dans le délai en formant, à titre principal, la demande d'annulation de l'assemblée et, à titre subsidiaire, celle de chacune des résolutions contestées.
6. En appel, reprendre l'ensemble de ces prétentions dès les premières conclusions.
7. Si le délai est expiré, examiner la voie de l'action en responsabilité, ouverte pendant cinq ans, et celle du caractère non écrit d'une répartition de charges illicite.

Richard Cohen
Avocat au Barreau de Paris
Cabinet Cohen & Associés, 1 Square du Roule, 75008 Paris

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés