

Syndic : comment notifier un PV d'AG ?

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 06/05/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 06/05/2019

Sources :

- Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 4 avril 2019, n° 18-14692

Question : un syndic doit-il impérativement reproduire la mention légale relative aux modalités de contestation d'une assemblée générale (AG) par un courrier distinct du procès-verbal de l'AG ? Réponse...

Syndic : notifier un PV d'AG « avec » ou « et » un rappel du délai de contestation ?

Un syndicat des copropriétaires réclame le paiement de charges de copropriété à un copropriétaire votées en assemblée générale (AG). Pour éviter de les payer, le copropriétaire va chercher à obtenir l'annulation de l'AG.

Le copropriétaire constate des irrégularités à propos de la convocation et du mandat du syndic qui affectent la régularité de l'AG. Sauf que le délai de 2 mois pour contester l'AG est déjà écoulé, rétorque le syndicat, ce qui ne lui permet de se prévaloir de ces irrégularités...

... à moins que ce délai de 2 mois ne se soit jamais écoulé ! Le copropriétaire relève que la notification du procès-verbal de l'AG faite par le syndic ne reproduit pas les mentions légales relatives à ce délai de 2 mois. Or, faute de reproduction de ces mentions légales sur le courrier notifiant ce procès-verbal, la notification n'est pas régulière, selon lui. Le délai de 2 mois n'a donc pas couru et il peut invoquer les irrégularités pour obtenir l'annulation de l'AG litigieuse... et ne pas verser les charges de copropriétés réclamées !

Ce que conteste le syndicat des copropriétaires : les mentions légales relatives au délai de contestation ont bien été reportées sur le procès-verbal de l'AG. Il n'est donc pas nécessaire de les reporter aussi sur le courrier de notification de ce procès-verbal. Dès lors, le délai de 2 mois a couru et le copropriétaire ne peut pas obtenir l'annulation de l'AG litigieuse...

Mais pour le copropriétaire, il faut impérativement que les mentions légales relatives au délai de 2 mois figurent aussi sur un courrier séparé du procès-verbal de l'AG.

« Non », répond le juge : aucune disposition ne prévoit que les mentions légales relatives au délai de 2 mois doivent figurer dans un courrier séparé de la notification du procès-verbal de l'AG. En conséquence, le juge condamne le copropriétaire à verser les charges de copropriétés réclamées par le syndicat des copropriétaires.

Mécontent d'une décision votée lors de la dernière assemblée générale (AG), un copropriétaire souhaite contester la résolution votée devant la justice. Mais pour qu'il puisse contester cette décision, encore faut-il qu'il respecte une réglementation (très) encadrée...

[Contester une décision de l'assemblée générale des copropriétaires](#)