

## **Les billets d'actualité de VLD Avocats**

### **Catégorie : Copropriété**

**Mentions obligatoires dans le procès-verbal d'assemblée générale : nuance entre les réserves émises sur l'ordre du jour et celles émises pendant le déroulement de l'assemblée générale**

**(Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 23 novembre 2017, n°16-25.125, F-P+B)**

La 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation est venue préciser dans sa décision du 23 novembre 2017 une nuance importante entre les réserves émises par un copropriétaire sur l'ordre du jour et celles émises pendant la tenue de l'assemblée générale : seules ces dernières doivent être consignées dans les procès-verbaux.

Dans cette affaire, préalablement à la tenue de l'assemblée générale, un copropriétaire avait adressé au syndic une note de doléances et de contestations sur l'ordre du jour de l'assemblée générale à venir.

Face au refus opposé par le syndic de joindre cette note au procès-verbal d'assemblée générale, le copropriétaire a assigné en référé le syndicat des copropriétaires et le syndic motif pris que le refus d'annexer sa note de doléances constituait pour lui un trouble manifestement illicite.

La cour d'appel refuse de faire droit à une telle demande dès lors que la preuve d'un trouble manifestement illicite n'est pas rapportée et qu'il n'existe aucun fondement textuel imposant l'annexion d'une telle note transmise avant la tenue de l'assemblée générale.

Saisi d'un pourvoi en cassation fondé sur l'article 17 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, aux termes duquel « *le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés portant sur la régularité des décisions* », la Cour de cassation confirme la décision d'appel en jugeant que l'obligation susvisée porte sur les réserves émises pendant la tenue de l'assemblée générale, et non celles émises en amont. En conséquence aucun trouble manifestement illicite ne pouvait être constitué.

Par cette décision, la Cour de cassation vient ainsi préciser que seules les réserves émises lors de tenue de l'assemblée générale doivent impérativement être mentionnées dans le procès-verbal de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Cette solution est parfaitement logique puisque seules les réserves émises pendant l'assemblée peuvent faire l'objet d'un débat entre les copropriétaires, contrairement à celles émises en amont unilatéralement par certains copropriétaires.