

## COPROPRIÉTÉ

**Peut-on se réjouir que le délai de forclusion de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ait été jugé conventionnel ?**

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 29 juin 2023, n<sup>o</sup> 21-21.708 (n<sup>o</sup> 476 FS-B)

Mots-clés : COPROPRIETE \* Assemblée générale \* Décision \* Contestation \* Délai \* Forclusion \* Conv. EDH \* Conformité

**La solution :** Le mécanisme de forclusion de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 est conforme à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

**Observations :** Dans l'arrêt rapporté, la troisième chambre civile a rappelé le mécanisme du délai de forclusion dans lequel doit être introduite l'action en nullité de l'assemblée générale, pour ensuite qualifier le « mécanisme de conventionnel ».

En l'espèce, un copropriétaire avait assigné en nullité diverses décisions d'une assemblée générale. Il s'était vu opposer le délai de forclusion de 2 mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat ayant rapporté la preuve de la notification du procès-verbal, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967. La société copropriétaire avait bien été avisée de la présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) mais ne l'avait pas retirée au bureau de poste. Le pli était alors retourné au syndic comme non réclamé. La société était en conséquence irrecevable en ses demandes. Non contente de cette solution, elle s'est pourvue en cassation selon un moyen unique pris en quatre branches (nous écartons ici la dernière branche).

**Le point de départ du délai de contestation**

Le copropriétaire soutenait tout d'abord que lorsqu'un copropriétaire ne retirait pas la LRAR contenant copie du procès-verbal de l'assemblée générale, il convenait en application de l'article 64 du décret du 17 mars 1967 pour le syndic de signifier le procès-verbal, donc par acte de commissaire de justice, afin de faire courir le délai de forclusion de 2 mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. La Cour aurait ainsi violé les articles 42 de la loi et 64 du décret du 17 mars 1967.

À cet argument, la Cour de cassation répondit en rappelant la jurisprudence constante en la matière, parfaitement conforme à la lettre de l'article 64 du décret de 1967 : « La notification d'un procès-verbal d'assemblée générale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception fait, quand bien même ne parviendrait-elle pas effectivement à son destinataire, courir le délai pour agir, dès lors que l'article 670-1 du code de procédure civile, qui invite les parties à procéder par voie de signification, concerne la seule notification des décisions de justice. »

Elle aurait tout aussi bien pu écarter le moyen comme manifestement infondé. Toutefois, ce rappel pédagogique n'était pas inutile lorsque l'on connaît le régime propre aux notifications en matière de bail d'habitation qui diffère largement de celui-ci (V. Not. art. 15, I, L. n<sup>o</sup> 89-462 du 6 juill. 1989). En répondant à l'argument soulevé, il nous semble que la Cour de cassation a voulu donner une audience au fait qu'elle ne découvrirait pas, à propos de ce texte, une subtilité procédurale nouvelle pour rapprocher le mécanisme de celui du droit des baux d'habitation. L'expression « première présentation » ne serait ainsi pas rapprochée du mot « réception » visé par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Qu'on se le dise.

**La cause du mécanisme**

Le copropriétaire faisait ensuite grief au second juge d'avoir « soulevé d'office » le motif de la disposition de l'article 64 du décret de 1967 tel qu'interprété précédemment. L'argument est encore écarté, dès lors que, comme nous allons le voir, le copropriétaire sollicitait que le juge procède à un contrôle de conventionnalité, ce qui permettait au juge de relever que la disposition « avait pour objectif légitime de sécuriser le fonctionnement des copropriétés en évitant qu'un copropriétaire puisse, en s'abstenant de retirer un courrier recommandé, empêcher le délai de recours de courir et ainsi fragiliser l'exécution des décisions d'assemblée générale ».

**L'absence d'atteinte à l'article 6 de la Conv. EDH**

Le copropriétaire faisait enfin grief à l'arrêt, en ayant appliqué la règle telle qu'expliquée ci-dessus, d'avoir violé l'article 6 § 1 de la Conv. EDH. D'après le demandeur, la lettre comme l'esprit de l'article 64 du décret de 1967 serait contraire au principe fondamental du « droit au juge ».

La Cour de cassation rejette l'argument, considérant que la Cour avait « exactement déduit que cette disposition, en l'absence de disproportion avec le droit d'un copropriétaire de pouvoir contester les décisions prises par l'assemblée générale, ne portait pas une atteinte injustifiée au droit d'accès à un tribunal garanti par l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ».

Si ce qui précédait nous semble exempt de critiques, cette décision, dans son absence de mesure, nous paraît plus discutable. En effet, si l'on peut comprendre l'objectif précédemment énoncé et sa comptabilité ordinaire avec la plupart des demandes introduites en justice, qu'en est-il lorsque l'assemblée générale décide de modifier la destination de l'immeuble, emportant l'interdiction par exemple, et par hasard, de louer de manière saisonnière des lots de l'immeuble ? L'atteinte n'est-elle pas disproportionnée ? Le cas échéant, le délai ne devrait-il pas courir de manière différenciée ?

En ne pouvant introduire son action, ne faut-il pas considérer qu'il y a là une atteinte à l'article 6 de la Conv. EDH ? Le locataire bénéficie finalement d'une protection bien plus forte quant à son droit au logement, que le copropriétaire quant à son droit de propriété... Cela aurait pu paraître comme étant une curiosité.

Le moyen aurait d'ailleurs peut-être pu insister sur cet aspect, ce d'autant qu'une partie de la doctrine soutient que certains actes devraient être frappés d'inexistence tant ils sont viciés (V. not. G. Gil, P.-E. Lagraulet, J. Lafond, J.-M. Roux, *Code de la copropriété*, LexisNexis, note 34 ss. art. 42 L. 10 juill. 1965), dans une tradition ancienne et civiliste qui n'a malheureusement pas été suivie par la réforme du droit des obligations (V. sur la question F. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette et F. Chénéde, *Droit civil : les obligations*, Dalloz, 13<sup>e</sup> éd., 2022, § 140 s.), notamment pour empêcher le mécanisme de l'article 42 d'en faire des actes valides et opposables. La conscience du caractère excessif de ce mécanisme paraît donc ancienne et persistante.

Il a également pu être soutenu que l'allongement du délai de contestation des décisions les plus graves serait utile, faute de parvenir à faire constater leur inexistence. En effet, il paraît invraisemblable que l'assemblée non convoquée, ou convoquée par une personne n'en ayant pas le pouvoir, et n'ayant pas réuni les majorités requises, puisse emporter la modification de la destination de l'immeuble, supprimer un droit de jouissance privative, ou encore céder des parties communes ou supprimer des services concourant aux conditions de jouissance des copropriétaires et de leurs occupants. Il paraît d'autant plus ubuesque que cette « décision », simplement notifiée par LRAR, qui ne sera peut-être pas retirée dans le délai de 15 jours imparti par les services de la poste, puisse emporter au terme de deux mois (d'été) la perte d'un droit pour un copropriétaire ! Combien de règlements de copropriété ont ainsi été

faussement « mis en conformité » par une décision d'assemblée notifiée dans l'espoir de l'absence de contestation ?

Est-il vraiment légitime que la règle de droit protège ce genre de pratique que l'on constate régulièrement ? Faut-il préserver une règle de droit qui paraît être la « lessiveuse » de décisions viciées lorsque celles-ci sont attentatoires aux droits fondamentaux, et réels, des copropriétaires ?

Nous ne le croyons pas. C'est pourquoi il nous semble, contrairement à la solution retenue par la Haute juridiction, que l'atteinte portée par l'article 64 du décret du 17 mars 1967 à l'article 6 de la Conv. EDH est, dans de tels cas, manifeste. Aussi, il conviendrait bien à notre sens que le délai de contestation de l'article 42 ou les modalités de notification du procès-verbal soient modifiés lorsque les décisions adoptées emportent de graves conséquences pour les copropriétaires opposants et défaillants. Certains de nos voisins européens règlent simplement, et intelligemment, la question en allongeant le délai de contestation pour toutes les questions pouvant être attentatoires aux droits de propriété et aux conditions de jouissances des propriétaires et de leurs occupants. C'est le cas par exemple de la législation espagnole disposant que les décisions adoptant des actes qui seraient contraires à la loi ou aux statuts (art. 18, 3<sup>o</sup>, L. 49/1960 du 23 juillet 1960 relative à la copropriété) se prescrivent par un an. Il serait temps de s'en inspirer.

**Pierre-Édouard Lagraulet**  
Avocat à la cour, docteur en droit