



Le syndicat des copropriétaires peut -il revenir sur une décision antérieure ?

Jurisprudence publié le 21/10/2024, vu 153 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'assemblée générale a parfaitement le droit de revenir sur une résolution antérieure.

Le syndicat des copropriétaires peut -il revenir sur une décision antérieure ?

L'assemblée générale a parfaitement le droit de revenir sur une résolution antérieure, sous réserve de plusieurs conditions .

Il est acquis que l'assemblée générale des copropriétaires peut revenir sur une décision devenue définitive à défaut d'avoir été contestée dans le délai de 2 mois, dès lors que cette décision n'a pas été exécutée et que son annulation ne porte atteinte ni aux droits acquis des copropriétaires (*V. en ce sens : Cass. 3e civ., 9 juin 2010, n° 09-15.013 : JurisData n° 2010-009607. – CA Paris, 20 juin 2012, n° 10/10372 : Administrer oct. 2012, n° 458. – CA Paris, 16 oct. 2008 : JurisData n° 2008-372174 ;*

La jurisprudence admet que l'assemblée générale des copropriétaires peut revenir sur une décision devenue définitive à défaut d'avoir été contestée dans le délai de 2 mois, dès lors que cette décision n'a pas été exécutée et que son annulation ne porte atteinte ni aux droits acquis des copropriétaires (*V. en ce sens : Cass. 3e civ., 9 juin 2010, n° 09-15.013 : JurisData n° 2010-009607. – CA Paris, 20 juin 2012, n° 10/10372*

La jurisprudence a , cependant , posé des limites , à cette faculté.

A/ SUR L'IRREVOCABILITE D'UNE DECISION PRISE EN ASSEMBLEE GENERALE

La nouvelle résolution ne doit pas porter atteinte aux droits acquis d'un copropriétaire en vertu de la première décision.

A partir du moment où l'assemblée générale a accordé un copropriétaire un droit particulier au profit de son lot telle que l'autorisation d'exécuter des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, elle ne peut ensuite prendre une nouvelle décision qui annulerait la précédente, en raison du droit acquis par l'intéressé,

§ Absence d'atteinte aux droits acquis d'un copropriétaire

De manière plus générale, toute autorisation conférée à un copropriétaire de réaliser des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ne peut donc être rétractée, sauf à établir que le projet soumis ou les travaux réalisés ne respectent pas les conditions fixées par l'autorisation donnée (CA Paris, 20 févr. 2013, n° 05/17691).

Si l'assemblée générale a le pouvoir d'adopter une décision contraire à une résolution antérieure, elle ne doit pas léser les droits acquis par les copropriétaires en vertu d'une décision précédente

L'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait revenir sur des droits qu'elle avait conférés à un copropriétaire sur les parties communes par des délibérations antérieures,

La cour d'appel de LYON a rappelé cette jurisprudence en indiquant « **qu'une Assemblée générale de copropriétaires ne peut revenir sur des droits qu'elle a conférés à un copropriétaire, en l'espèce un droit de propriété sur les parties communes, par des délibérations antérieures.** » CA Lyon, 1re ch. civ., sect. B, 5 mars 2024, n°21/09019

§ La résolution ne doit pas avoir été exécutée.-

Si l'assemblée générale a le pouvoir d'adopter une décision contraire à une résolution antérieure, elle ne doit pas léser les droits acquis par les copropriétaires en vertu d'une décision précédente .

Pour qu'elle puisse valablement décider de contredire une précédente délibération, il importe que cette dernière n'ait pas déjà été exécutée, et que la nouvelle ne porte pas atteinte à des droits acquis par des copropriétaires en vertu de la décision initiale que le syndicat entendrait mettre à néant (*Cass. 3e civ., 12 avr. 2005 : Administrer juill. 2005, p. 50. – CA Paris, 6 oct. 2005, n° 04/21693, SCI rue de l'Arrivée c/ Synd. des copropriétaires immeuble rue de l'Arrivée Paris 15e : [JurisData n° 2005-285378](#).*)

Une assemblée générale ne peut revenir sur une précédente décision si cette dernière a déjà été exécutée ou si un copropriétaire bénéficie d'un droit acquis en vertu d'une décision initiale que le syndicat entendrait mettre à néant (*Cass. 3e civ., 12 avr. 2005, n° 04-10.507*)

En cas d'atteinte à des droits acquis, le copropriétaire pourra demander au Tribunal que la seconde résolution doit être annulée, l'assemblée générale n'étant pas admise à revenir sur des droits acquis sur le fondement de décisions antérieures .

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53