



## JURIDIQUE

### Délai de contestation de l'assemblée générale

Un copropriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation d'une assemblée générale. Ce dernier a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la forclusion. La notification du procès-verbal d'assemblée générale avait été effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le pli a été remis au demandeur après sa première présentation. L'action a été intentée dans les deux mois de la réception effective du pli, mais au-delà du délai de deux mois courant à compter de la première présentation.

La Cour d'appel ayant jugé sa demande irrecevable, le copropriétaire se pourvoit en cassation.

Après un rappel des textes et notamment de l'article 18 du décret du 17 mars 1967 et de l'article 64 alinéa premier du décret du 22 décembre 2025, la Cour de cassation va rappeler que le délai de deux mois pour contester les décisions d'une assemblée générale de copropriétaires court à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. La loi ne distingue pas selon que le pli recommandé est ou non retiré par son destinataire.

Le copropriétaire faisait également valoir une non-conformité à l'article 6 § 1 de la Convention européenne de ces dispositions. Or, selon le Cour de cassation, les dispositions fixant le point de départ du délai au lendemain de la première présentation de la lettre recommandée résultent de textes clairs et leurs conséquences sont prévisibles. Elles n'atteignent pas le droit d'accès à un tribunal dans sa substance, le copropriétaire disposant d'un délai de quinze jours pour retirer la lettre recommandée et conservant ensuite un délai suffisant pour agir en justice. Selon la Haute Cour, ces dispositions poursuivent un but légitime de sécurité juridique dans la gestion des immeubles soumis au statut de la copropriété et dans la mise à exécution des décisions collectives. Il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre le moyen employé et le but visé.

La Cour rejette donc le pourvoi formé par le copropriétaire.

➤ [Cour de cassation, 3ème civ, 24-18.842](#)