

Exécution immédiate d'une décision d'assemblée générale

dimanche 10 mars 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Les décisions d'assemblée générale étant immédiatement exécutoires, les tantièmes de copropriété résultant de la nouvelle répartition consécutive à la création d'un nouveau lot et à sa vente sont applicables malgré le recours contre cette décision.

En l'espèce, des copropriétaires assignent le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale.

Selon eux, les voix ont été décomptées sur la base des tantièmes prévus par le règlement de copropriété sans prendre en considération la nouvelle répartition résultant de la création d'un lot et de sa vente par l'assemblée générale de l'année précédente.

La cour d'appel rejette la demande, au motif que cette assemblée générale était contestée dans le cadre d'une instance encore pendante et que les tantièmes résultant de la nouvelle répartition consécutive à la création et à la vente d'un lot n'étaient pas applicables.

La Cour de Cassation censure l'arrêt au motif que

"après avoir constaté que la création et la cession de lot avaient pour conséquence de modifier les tantièmes de copropriété, et alors que sauf disposition contraire, les décisions d'assemblées générales sont immédiatement exécutoires, la cour d'appel, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatation"

En effet, dès lors qu'il avait été décidé de créer et de vendre à un copropriétaire un lot issu des parties communes de l'immeuble, la modification des tantièmes de copropriété consécutive à cette vente aurait dû être appliquée nonobstant le recours contre cette décision.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 13 décembre 2018 n°17-19.800