

Annulation rétroactive de l'élection du syndic

lundi 21 septembre 2009, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 21 septembre 2009).

L'annulation rétroactive de l'assemblée générale qui a désigné le syndic entraîne la nullité des assemblées générales suivantes puisque le syndic n'a plus la qualité nécessaire lors de la convocation d'une assemblée ultérieure.

Par deux arrêts, la Cour de cassation confirme que l'annulation de l'assemblée ayant désigné le syndic rejait sur les assemblées convoquées ultérieurement.

Il ne s'agit là que l'une des conséquences du caractère rétroactif de l'annulation de la désignation du mandataire de la copropriété, dont les effets se heurtent toutefois à la théorie du mandat apparent .

Encore convient-il de remarquer que, selon le dernier état de la jurisprudence, les assemblées générales subséquentes ne sont pas nulles par le seul effet de l'annulation de la désignation du syndic, mais seulement annulables ([Cour de Cassation, 3ème CHambre Civile, 3 mars 2004 n°02-15091](#)). De plus, l'annulation d'une assemblée antérieure n'entraîne pas de plein droit l'annulation des assemblées générales suivantes, [Cour de Cassation 3ème Chambre Civile 6 février 2002 n°00-19132](#), et [Cour de Cassation 3ème Chambre Civile 8 juin 2005 n°04-12515](#).

Ce qui implique, pour les demandeurs, d'intenter une action en annulation de chaque assemblée dans le court délai de deux mois de l'article 42 de la loi de 1965. Ce délai s'impose en cas de défaut de convocation de l'assemblée par une personne habilitée, ([Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 12 octobre 2005 n°04-14602](#)).

Enfin, du second arrêt il est important de retenir que si le compte bancaire, prétendument "séparé", est ouvert au nom du cabinet du syndic ("Cabinet X - Copropriété Y", il pèse une présomption de non-séparation et, partant, d'une irrégularité entraînant la nullité de plein droit du mandat du syndic (L. 10 juill. 1965, art. 18, dans sa version issue de la loi SRU). Laquelle présomption ne peut être combattue que par la production de la convention initiale du compte, le syndic devant être titulaire d'un compte bancaire ou postal séparé ouvert à son nom, ([Cour de Cassation 3ème Chambre Civile 9 avril 2008 n°07-12268](#)) .

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 9 septembre 2009 n°08-16109](#)

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 9 septembre 2009 n°08-10365](#)