

La contestation d'un appel de fonds décidé en assemblée générale est soumise au délai de forclusion de deux mois

La Cour de Cassation a jugé le 14 décembre 2023 que cette contestation, par la copropriétaire, d'un appel de fonds décidé en assemblée générale ne portait pas sur la remise en cause de la répartition de ses propres charges, mais sur la régularité de la décision prise par l'assemblée générale, la cour d'appel a pu en déduire que l'action engagée par le copropriétaire n'était pas une action personnelle prescrite par cinq ans, mais une action en contestation de résolutions d'assemblée générale soumise au délai de forclusion de deux mois.

Cet arrêt classique, en ce que tant que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes n'a pas été annulée à la suite d'un recours formé par un copropriétaire opposant ou défaillant, les charges communes couvertes par cette approbation restent exigibles.

Il est notable que le copropriétaire cherchait à obtenir l'annulation de résolutions de l'assemblée générale approuvant les modalités et le coût des travaux proposés par l'association syndical libre et en annulation de l'appel de charges émis par le syndic à leur suite.

On rappelle pourtant que les charges réclamées par un syndicat des copropriétaires à la suite d'une décision d'ASL risquent d'être contestées avec succès. Ce sera le cas si les compte du syndicat sont erronées car indiquant des dépenses de l'ASL.(3ème civ. 9 mars 2023 n°21-21.793).

Il est donc recommandé de prévoir dans les statuts d'une part un mécanisme de représentation n et d'autre part de faire voter en assemblée générale du Syndicat les décisions génératrices de charges.

Réf : C.Cass 3ème Civ 14 décembre 2023 n°22-10.770