Cour de cassation, troisième chambre civile, 16 avril 2026, n° 24-18.842

Cour de cassation | troisième chambre civile | 16 avril 2026

Résumé

La loi ne distinguant pas selon que le pli recommandé est ou non retiré par son destinataire, pour fixer le point de départ du délai de deux mois pour agir en contestation des décisions d'une assemblée générale de copropriétaires, ce délai court, dans tous les cas, à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée, de notification du procès-verbal de l'assemblée générale, au…

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Orléans
Chambre des Urgences
12/06/2024
N° 23/02579

Cour de cassation
Troisième chambre civile
16/04/2026
N° 24-18.842

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 16 avril 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 260 FS-B

Pourvoi n° B 24-18.842

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 AVRIL 2026

M. [O] [Z], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° B 24-18.842 contre l'arrêt rendu le 12 juin 2024 par la cour d'appel d'Orléans (chambre des urgences), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires [Adresse 2], dont le siège est [Adresse 3], représenté par son syndic, la société Cabinet Bimbenet, dont le siège est [Adresse 4], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseillère, les observations de la SELAS Froger & Zajdela, avocat de M. [Z], de la SARL Cabinet Briard, Bonichot et Associés, avocat du syndicat des copropriétaires [Adresse 2], et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 3 mars 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Grandjean, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Georget, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Orléans, 12 juin 2024), M. [Z], propriétaire d'un lot au sein de la résidence [Adresse 2], soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 avril 2022.

2. Le syndicat des copropriétaires a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la forclusion de cette action.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

3. M. [Z] fait grief à l'arrêt de le déclarer irrecevable en sa demande, alors « que le délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne court à compter du lendemain du jour de première présentation du pli portant notification du procès-verbal d'assemblée générale que lorsque le pli n'est pas retiré par son destinataire ;

qu'en se référant à la date de première présentation du pli pour fixer le point de départ du délai de deux mois et in fine déclarer irrecevable l'action de M. [Z], quand ils constataient que le pli avait été remis à M. [Z], les juges du fond ont violé les articles 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 64 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. »

Réponse de la Cour

4. Selon l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

5. Selon l'article 18 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, le délai prévu au deuxième alinéa de l'article 42 précité pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants.

6. Aux termes de l'article 64, alinéa 1er, de ce décret, dans sa version antérieure à celle issue du décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025, toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

7. La loi ne distinguant pas, selon que le pli recommandé est ou non retiré par son destinataire, pour fixer le point de départ du délai de deux mois pour agir en contestation des décisions d'une assemblée générale de copropriétaires, ce délai court, dans tous les cas, à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée, de notification du procès-verbal de l'assemblée générale, au domicile du destinataire.

8. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

9. M. [Z] fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que des restrictions ne peuvent être apportées au droit d'agir que si elles poursuivent un but légitime et s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé ; que l'article 64, alinéa 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 porte atteinte au droit du copropriétaire d'agir en vue de contester les décisions prises par l'assemblée générale, en ce qu'il fait courir le délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 le lendemain du jour de présentation de la lettre portant notification du procès-verbal d'assemblée générale, soit à une date à laquelle le copropriétaire peut ne pas être en mesure d'agir faute de réception effective du pli ; que si les dispositions dudit article 64, alinéa 1er poursuivent un objectif légitime de sécurisation du fonctionnement des copropriétés, l'atteinte qu'elles portent au droit d'agir est disproportionnée, en l'absence de toute information du copropriétaire quant au point de départ du délai, faute de disposition prévoyant que la notification du procès-verbal reproduit le texte de l'article 64, alinéa 1er ; qu'en donnant application aux dispositions de l'article 64, alinéa 1er du décret du 17 mars 1967, pour déclarer in fine irrecevable l'action de M. [Z] intentée dans les deux mois de la réception de la notification du procès verbal, les juges du fond ont violé l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble les articles 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 64 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ;

2°/ que des restrictions ne peuvent être apportées au droit d'agir que si elles poursuivent un but légitime et s'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé ; que l'article 64, alinéa 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 porte atteinte au droit du copropriétaire d'agir en vue de contester les décisions prises par l'assemblée générale, en ce qu'il fait courir le délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 le lendemain du jour de présentation de la lettre portant notification du procès-verbal d'assemblée générale, soit à une date à laquelle le copropriétaire peut ne pas être en mesure d'agir faute de réception effective du pli ; que si les dispositions dudit article 64, alinéa 1er poursuivent un objectif légitime de sécurisation du fonctionnement des copropriétés, l'atteinte qu'elles portent au droit d'agir est disproportionnée, dès lors que cet objectif aurait pu être atteint, sans restreindre le droit d'agir du copropriétaire diligent ayant réclamé le pli, en réputant le procès-verbal notifié au jour de présentation du pli lorsque le pli est retourné non réclamé ; qu'en donnant application aux dispositions de l'article 64, alinéa 1er du décret du 17 mars 1967, pour déclarer in fine irrecevable l'action de M. [Z] intentée dans les deux mois de la réception de la notification du procès-verbal, les juges du fond ont violé l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble les articles 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 64 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. »

Réponse de la Cour

10. Il résulte des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, 18 du décret du 17 mars 1967 et 64, alinéa 1er, du même décret dans sa version antérieure à celle issue du décret du 22 décembre 2025, que les actions en contestation des décisions des assemblées générales des copropriétaires doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois qui court à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée, et que, lorsque cette notification est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ce délai a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

11. Si ces dispositions ont pour effet de restreindre le délai pour agir ouvert au copropriétaire lorsque la lettre recommandée ne lui est pas remise dès sa première présentation, elles résultent de textes clairs et leurs conséquences sont prévisibles. Elles n'atteignent pas le droit d'accès à un tribunal dans sa substance même, dès lors que le copropriétaire, qui dispose d'un délai de quinze jours pour retirer la lettre recommandée, conserve un délai pour agir en justice suffisant, une fois le retrait de la lettre effectué.

12. Les dispositions critiquées poursuivent un but légitime de sécurité juridique dans la gestion des immeubles soumis au statut de la copropriété et, notamment, dans la mise à exécution des décisions collectives.

13. Il existe ainsi un rapport raisonnable de proportionnalité entre le moyen employé et le but visé, de sorte que les dispositions critiquées ne méconnaissent pas les exigences de l'article 6 § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

14. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [Z] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [Z] et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 2] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le seize avril deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.