

Contester une décision d'assemblée générale : deux mois, mais à partir de quand ?

PAR ME DAVID GOLDSTEIN, AVOCAT AU BARREAU DE PARIS

Si vous avez voté contre une décision d'assemblée générale, ou si vous étiez absent sans vous faire représenter, vous avez deux mois pour la contester en justice. Ce délai commence le lendemain du jour où la lettre recommandée contenant le procès-verbal a été présentée pour la première fois chez vous, même si vous n'êtes jamais allé la chercher. Passé ce délai, la décision devient en principe définitive.

Qui dispose de ces deux mois ?

La loi du 10 juillet 1965 (article 42) réserve la contestation des décisions d'assemblée générale à deux catégories de copropriétaires :

- **celui qui a voté contre** la décision adoptée, ou pour une résolution qui a été rejetée. Les juristes l'appellent l'*opposant*.
- **celui qui était absent et ne s'était pas fait représenter**. Les juristes l'appellent le *défaillant*.

Si vous avez voté pour, ou si vous vous êtes abstenu, vous ne pouvez en principe pas contester la décision.

À partir de quand les deux mois commencent-ils ?

Le délai ne part pas du jour de l'assemblée. Il part de la **notification du procès-verbal**, c'est-à-dire de son envoi officiel par le syndic. La loi lui laisse un mois après l'assemblée pour le faire. Le procès-verbal vous est adressé sans ses annexes, par lettre recommandée ou par voie électronique.

Le décret du 17 mars 1967 (article 64) fixe le point de départ au **lendemain du jour de la première présentation** de la lettre recommandée à votre domicile. Ce n'est donc ni la date d'envoi, ni la date à laquelle vous retirez le pli à la poste.

Ne pas aller chercher le recommandé ne sert à rien

Beaucoup de copropriétaires pensent qu'un pli non retiré ne peut pas leur être opposé. C'est faux. La Cour de cassation l'a rappelé dans un arrêt du 29 juin 2023 (Cour de cassation, 3e chambre civile, 29 juin 2023, n° 21-21.708) :

« la notification d'un procès-verbal d'assemblée générale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception fait, quand bien même ne parviendrait-elle pas effectivement à son destinataire, courir le délai pour agir »

Concrètement, si le facteur dépose un avis de passage le 10 mars, le délai commence le 11 mars, que vous retiriez la lettre le 20 mars ou jamais.

Et si le procès-verbal ne vous a jamais été notifié, ou mal notifié ?

Dans ce cas, le délai de deux mois ne court pas. C'est au syndicat des copropriétaires de prouver que la notification a été faite correctement. Les décisions récentes montrent plusieurs situations où le délai n'a pas commencé :

- le syndicat ne produit pas la preuve de la date de première présentation de la lettre recommandée.
- il ne prouve pas que l'envoi contenait bien le procès-verbal.
- la lettre ne reproduisait pas le texte de l'article 42 de la loi, que la notification doit obligatoirement rappeler.
- Attention, l'action n'est pas pour autant ouverte indéfiniment. Elle reste soumise au délai de prescription applicable en copropriété, de cinq ans depuis la loi ELAN de 2018. Et le syndic peut à tout moment régulariser en vous notifiant le procès-verbal, ce qui fera partir les deux mois.

Comment agir à temps : une assignation, rien d'autre

Seule une **assignation** devant le tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble arrête le délai. Il s'agit d'un acte délivré par un commissaire de justice (anciennement huissier) au syndicat des copropriétaires, et non au syndic ou aux autres copropriétaires. Devant le tribunal judiciaire, l'avocat est obligatoire. Le délai de deux mois est un délai strict, que les juristes appellent un délai de forclusion. Il ne peut être ni suspendu ni prolongé.

Ne protègent pas vos droits :

- une lettre de protestation au syndic, même recommandée.
- une requête adressée au tribunal au lieu d'une assignation.
- une assignation délivrée à temps mais devenue caduque, faute d'avoir été remise au greffe dans le délai prévu.
- une demande devant le juge des référés, qui ne peut pas annuler une décision d'assemblée.
- de simples conclusions, par exemple en défense dans un procès en paiement de charges.

Le délai est passé : que pouvez-vous encore faire ?

En principe, la décision s'impose à vous, y compris pour payer les charges qu'elle a votées. Quelques pistes restent à examiner :

- **Vérifier la notification** : une irrégularité peut signifier que le délai n'a jamais commencé.
- **Vérifier la nature de la décision** : certaines décisions contraires à des règles d'ordre public, par exemple une répartition des charges définitivement contraire au règlement de copropriété, ont été jugées non soumises au délai de deux mois. Ces exceptions sont étroites.
- **Faire revoter la question** : vous pouvez demander au syndic d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.
- **Rechercher la responsabilité du syndic** s'il a commis une faute, à condition de prouver le préjudice qu'elle vous a causé.

Ce que disent les tribunaux

Voici quelques décisions récentes. Elles illustrent la manière dont les juges appliquent le délai de deux mois, sans constituer des règles absolues.

- [Cour d'appel de Paris, 23 sept. 2026, n° 24/03958](#) : le délai court dès la première présentation de la lettre au domicile déclaré, même si la signature de l'accusé de réception n'est pas celle du représentant du copropriétaire. L'action, engagée trop tard, est forclose.
- [Tribunal judiciaire de Toulouse, 30 juin 2026, n° 24/02874](#) : la notification du procès-verbal qui ne reproduit pas le texte de l'article 42 est irrégulière. Le délai de deux mois n'a pas couru et l'action est recevable.
- [Tribunal judiciaire de Paris, 9 juil. 2026, n° 25/04906](#) : une première assignation délivrée dans les deux mois, mais caduque faute de remise régulière au greffe, n'a pas arrêté le délai. La seconde assignation, tardive, est irrecevable.
- [Tribunal judiciaire de Dijon, 29 juin 2026, n° 25/02653](#) : la saisine du tribunal par requête, au lieu d'une assignation, n'a pas interrompu le délai. L'assignation délivrée ensuite était tardive.

En pratique

- Notez la date de l'avis de passage du facteur et conservez l'enveloppe. C'est cette date qui compte, pas celle du retrait.
- Vérifiez sur le procès-verbal comment votre vote a été enregistré, et que la lettre reproduit l'article 42 de la loi de 1965.
- Consultez un avocat dès réception. Il faut du temps pour rédiger l'assignation, la faire délivrer et la remettre au greffe.
- Visez dans l'assignation toutes les résolutions que vous contestez : une extension après les deux mois a été jugée tardive.

Questions fréquentes

Le délai de deux mois court-il si je n'ai pas retiré la lettre recommandée ?

Oui. Le délai commence le lendemain de la première présentation de la lettre à votre domicile, même si vous ne la retirez jamais. La Cour de cassation l'a confirmé le 29 juin 2023 (n° 21-21.708).

Ma contestation empêche-t-elle l'application de la décision ?

En principe, non. La décision s'applique tant qu'elle n'a pas été annulée. Toutefois, sauf urgence, la loi impose au syndic d'attendre l'expiration du délai de deux mois avant d'exécuter certains travaux votés à la majorité absolue ou à la double majorité.

Puis-je contester si le procès-verbal ne m'a pas été envoyé ?

Oui, si vous étiez opposant ou défaillant. Le délai de deux mois n'a alors pas commencé, et c'est au syndicat de prouver une notification régulière. Votre action reste toutefois enfermée dans le délai de prescription de cinq ans.

Pour aller plus loin, voir notre page [Nullité d'assemblée générale](#).

Vous êtes dans cette situation ? [Déposez votre dossier](#) : nous vous répondons après étude des pièces.

Article rédigé avec l'assistance d'un outil d'intelligence artificielle, à partir des textes applicables et de décisions publiées en open data (Judilibre), puis relu par un avocat du cabinet.

Cette fiche en ligne, avec les liens et les mises à jour :

<https://monceaulitis.com/actualites/assemblees-generales/contester-decision-assemblee-generale-delai-deux-mois>

Une question sur votre situation ? Déposez votre dossier sur [monceaulitis.reasolve.com](https://monceaulitis.com/actualites/assemblees-generales/contester-decision-assemblee-generale-delai-deux-mois), écrivez à contact@monceaulitis.com ou appelez le 01 56 79 00 00.

Information générale à jour à la date indiquée. Elle ne remplace pas une consultation : chaque situation dépend des pièces du dossier.