

COUR DE CASSATION

Audience publique du **12 mai 2016**

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 550 FS-P+B

Pourvoi n° S 15-15.140

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,
a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par M. Claude Calvet, domicilié
530 rue des Sauriers, 13510 Éguilles,

contre l'arrêt rendu le 30 décembre 2014 par la cour d'appel de Montpellier
(1^{re} chambre, section D), dans le litige l'opposant au syndicat des
copropriétaires résidence Les Portes du Soleil, dont le siège est 10 rue Paul
Grauwin, 34500 Béziers, représenté par son syndic la société CL conseils,
syndic, domicilié 115 avenue Georges Clemenceau, 34500 Béziers,

défendeur à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen
unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 30 mars 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Masson-Daum, conseiller rapporteur, Mme Fossaert, conseiller doyen, Mme Brenot, M. Echappé, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Corbel, Meano, Collomp, M. Jariel, conseillers référendaires, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Masson-Daum, conseiller, les observations de Me Haas, avocat de M. Calvet, de la SCP Odent et Poulet, avocat du syndicat des copropriétaires résidence Les Portes du Soleil, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu les articles 24, 25 c et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 19 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu, selon ces textes, que, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires et que le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix, une nouvelle assemblée générale peut statuer à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 30 décembre 2014), que, l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Les Portes du Soleil du 31 mars 2011 n'ayant pas voté le projet de résolution relatif à la désignation du syndic en raison de l'insuffisance de copropriétaires présents, une seconde assemblée générale, convoquée le 27 juin 2011 en application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, a adopté une résolution désignant le syndic et approuvant les conditions de son contrat ; que M. Calvet a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de cette décision ;

Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que le contrat présenté à l'assemblée générale du 27 juin 2011 ne comporte pas de modification substantielle par rapport à celui présenté à l'assemblée générale du 31 mars 2011 et que les modifications vont dans un sens favorable au syndicat ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le projet de délibération soumis à la seconde assemblée générale statuant en application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 doit être identique à celui sur lequel l'assemblée générale n'a pas statué à la majorité de l'article 25, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 décembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Condamne le syndicat des copropriétaires résidence Les Portes du Soleil aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires résidence Les Portes du Soleil et le condamne à payer à M. Calvet la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze mai deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour M. Calvet.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté M. Calvet de sa demande en nullité de la résolution n° 2 de l'assemblée générale du 27 juin 2011 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le projet de contrat joint au projet de résolution n° 6 présenté lors de l'assemblée générale du 27 juin 2011 ne comportait pas de modification substantielle, la société candidate aux fonctions de syndic ayant, pour l'essentiel, réduit à la baisse ses tarifs, étendu ses prestations, aucun texte d'ordre public ne sanctionnant de nullité une telle modification qui va dans un sens favorable au syndicat des copropriétaires et donc, à chaque copropriétaire ; qu'en toute hypothèse, le principe même de la désignation et l'approbation du contrat ont été votés à la majorité de l'article 25 ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU'aux termes des articles 25 c) et 25-1, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical et que lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24, à savoir celle des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ; qu'en l'occurrence, la convocation à l'assemblée générale du 31 mars 2011 définit l'objet de la délibération comme étant « l'élection du syndic, définition de la durée et approbation du contrat » et propose de désigner la Sarl CL Conseils pour une durée de trois ans et d'approuver les conditions du contrat de syndic joint à la convocation ; que la convocation à l'assemblée générale du 27 juin 2011 (résolution n° 2) est rédigée en des termes identiques ; qu'il ne peut donc être soutenu que n'a pas été soumis à un second vote le projet précédent alors qu'ont été respectées les formalités substantielles de l'article 19 du décret du 17 mars 1967 qui imposent de soumettre à l'assemblée générale un projet de contrat pour déterminer les conditions de la mission du syndic, à savoir essentiellement la définition de ses attributions et fixer le montant de ses honoraires sans que les modifications apportées entre temps au contrat par le syndic et qui vont dans le sens d'une offre plus avantageuse puissent conduire à retenir qu'il s'agirait d'un nouveau projet de résolution au sens des dispositions rappelées ci-dessus ; qu'en tout état de cause, la contestation est totalement vaine pour cette raison que cette seconde délibération a été prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires puisqu'elle a réuni 535 tantièmes sur 1.000 dès lors que, comme l'indique exactement M. Calvet, la copropriété est divisée en 1.000 tantièmes, alors qu'il ne peut

feindre d'ignorer que les 635 tantièmes mentionnés correspondent à ceux détenus par les 27 copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale du 27 juin 2011 ;

ALORS, 1^o) QUE si l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que lorsqu'une décision devant, en principe, être prise à la majorité des tous les copropriétaires, n'a pas recueilli cette majorité lors d'une première assemblée générale, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24, son application suppose que la décision ait été soumise à un vote lors de la première assemblée ; qu'en validant la délibération n° 2 de l'assemblée générale du 27 juin 2011, portant désignation du syndic, prise à la majorité de l'article de la loi du 10 juillet 1965, cependant que cette délibération n'avait été soumise à aucun vote lors de la précédente assemblée précédente du 31 mars 2011, la cour d'appel a violé les articles 24, 25 c) et 25-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS, 2^o) et en tout état de cause, QUE le recours à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 suppose que le projet de délibération soumis à la seconde assemblée générale soit le même que celui qui n'a pas recueilli, lors de la première assemblée, la majorité de tous les copropriétaires ; qu'en considérant que si les deux projets de contrats de syndic successivement proposés au vote des copropriétaires comportaient des différences, celles-ci n'emportaient pas de modification substantielle et étaient plus avantageuses pour les copropriétaires, après avoir pourtant relevé ces différences portaient notamment sur la durée du contrat et sur la rémunération du syndic, ce dont il résultait qu'elles portaient sur des éléments essentiels du contrat et qu'il importait, peu dans ces conditions, que les nouvelles conditions soient plus avantageuses pour les copropriétaires, la cour d'appel a violé les articles 24, 25 c) et 25-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS, 3^o), QUE la désignation du syndic et l'approbation des termes de son contrat étant indivisibles, seul un syndic dont les termes du contrat ont été approuvés à la majorité de tous les copropriétaires est valablement désigné ; qu'en considérant que lors de l'assemblée générale du 27 juin 2011, la désignation de la société CL Conseils en qualité de syndic avait recueilli la majorité des voix des copropriétaires pour en déduire que cette désignation était régulière au regard des dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 sans rechercher, comme elle y avait été invitée, si la durée du contrat n'avait pas été approuvée seulement à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 25 c) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.