# Cour de cassation, troisième chambre civile, 18 juin 2026, n° 24-19.231

Cour de cassation | troisième chambre civile | 18 juin 2026


## Résumé

Le syndic étant dépourvu du pouvoir de convoquer l'assemblée générale par l'effet rétroactif de l'annulation de l'assemblée générale qui l'a désigné, la convocation par lui délivrée à une assemblée générale et l'assemblée générale ainsi convoquée sont susceptibles d'être annulées à la demande d'un copropriétaire agissant dans le délai de deux mois prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sans que ce…


## Sujets abordés dans les motifs

**#1** annulation de l assemblée générale

**#2** décision spécialement motivée

**#3** assemblée générale

**#4** annulation de l assemblée générale

## Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Riom
1ère Chambre
02/04/2024
N° 22/00766

**Cour de cassation**
Troisième chambre civile
18/06/2026
N° 24-19.231

# Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 18 juin 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 376 FS-B

Pourvoi n° Z 24-19.231

Aide juridictionnelle totale en demande

au profit de M. [L].

Admission du bureau d'aide juridictionnelle

près la Cour de cassation

en date du 04 juillet 2024.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

# Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 JUIN 2026

M. [W] [L], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Z 24-19.231 contre l'arrêt rendue le 02 avril 2024 par la cour d'appel de Riom (1er chambre civie), dans le litige l'opposant :

1°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités, [Adresse 1], représenté par son syndic la société Cabinet Terrier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2],

2°/ à la société Cabinet Terrier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], prise tant en sa qualité de syndic de copropriété de la résidence Les Universités, qu'en son nom propre,

3°/ à la société Cegadim, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseillère, les observations de Me Posez, avocat de M. [L], de la SELAS Froger & Zajdela, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités et de la société Cabinet Terrier, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Cegadim, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 avril 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, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

**annulation de l assemblée générale**

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Riom, 2 avril 2024), copropriétaire au sein de la résidence « Les Universités » soumise au statut de la copropriété, M. [L] a assigné, le 2 mars 2020, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble (le syndicat des copropriétaires) représenté par son syndic, la société Cabinet Terrier, désigné par l'assemblée générale du 19 novembre 2018, en annulation de la convocation à une assemblée générale adressée par la société Cabinet Terrier le 18 novembre 2019, comme ayant été délivrée par un syndic dépourvu de pouvoir en raison de l'annulation de l'assemblée l'ayant désigné, et en annulation de l'assemblée générale tenue le 9 décembre 2019 suite à cette convocation, ainsi qu'en indemnisation de ses préjudices.

2. La société Cabinet Terrier est intervenue volontairement à l'instance et le syndicat des copropriétaires a assigné la société Cegadim, ancien syndic, en intervention forcée et garantie.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

**décision spécialement motivée**

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

4. M. [L] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à l'annulation de la convocation du 18 novembre 2019 et de l'assemblée générale des copropriétaires du 9 décembre 2019, de le condamner à payer au syndicat des copropriétaires, représenté par la société Cabinet Terrier, une certaine somme à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, et de rejeter le surplus de ses demandes, alors « qu'un copropriétaire n'est pas tenu de justifier d'un grief personnel ni d'une faute du syndic pour pouvoir agir en nullité d'une assemblée générale ou d'une convocation à une assemblée générale ; qu'en opposant à la demande en nullité de la convocation du 18 novembre 2019 et de l'assemblée générale du 9 décembre 2019 qu'il n'était démontré l'existence d'aucune faute de la société Cabinet Terrier, auteur de la convocation, ni d'aucun grief causé à M. [L], la cour d'appel a violé les articles 17 et 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et les articles 7 et 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. »

Réponse de la Cour

**assemblée générale**

Vu les articles 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 7 et 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

5. Selon le dernier de ces textes, la décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi.

6. Selon le deuxième, sauf s'il en est disposé autrement, l'assemblée générale des copropriétaires est convoquée par le syndic.

7. Aux termes du premier, 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, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

**annulation de l assemblée générale**

8. Il en résulte que le syndic étant dépourvu du pouvoir de convoquer l'assemblée générale par l'effet rétroactif de l'annulation de l'assemblée générale qui l'a désigné, la convocation à une assemblée générale qu'il a délivrée et l'assemblée générale ainsi convoquée sont susceptibles d'être annulées à la demande d'un copropriétaire agissant dans le délai de deux mois précité, sans qu'il soit tenu de justifier d'un grief ou d'une faute du syndic.

9. Pour rejeter la demande d'annulation de la convocation adressée par la société Cabinet Terrier le 18 novembre 2019 et de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 9 décembre 2019, fondée sur le défaut de qualité de la société Cabinet Terrier, l'arrêt énonce que cette demande ne peut relever que du régime de la nullité relative, soumis à l'établissement de griefs et de fautes.

10. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

# Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il constate l'intervention volontaire à l'instance de la société Cabinet Terrier et déclare recevable la demande formée par la société Cabinet Terrier tendant à juger valide le mandat de syndic dont elle se prévaut, l'arrêt rendu le 2 avril 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités et les sociétés Cegadim et Cabinet Terrier aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités et les sociétés Cegadim et Cabinet Terrier à payer à Maître Posez 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-huit juin 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.