

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 22 juin 2017**

**N° de pourvoi: 16-22.073**

ECLI:FR:CCASS:2017:C300729

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Louvel (premier président), président**

SCP Richard, SCP Spinosi et Sureau, avocat(s)

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Donne acte à Mmes X..., Y...et Z... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mmes A...et B...;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 juin 2016), que Mmes X..., Y... et Z..., propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires Le Saint Alexandre en annulation de l'assemblée générale du 12 juin 2013 et, subsidiairement, de ses décisions n° 5 et 9 ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que Mmes X..., Y... et Z... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en annulation de la décision n° 5 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la question posée à l'assemblée générale, à savoir l'arrêt de toutes les procédures en cours, était précise et non équivoque, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Sur le cinquième moyen, qui est recevable comme étant de pur droit :

Attendu que Mmes X..., Y... et Z... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en annulation de la décision n° 9, alors, selon le moyen, que lorsque la convocation d'une assemblée générale exceptionnelle a été demandée par au moins un quart des voix des copropriétaires, qui ont fixé les questions inscrites à l'ordre du jour, le syndic n'a pas le pouvoir de le compléter en inscrivant la question du renouvellement de son mandat ; qu'en retenant cependant que le syndic pouvait valablement ajouter à l'ordre du jour de cette assemblée générale exceptionnelle, convoquée à l'initiative de copropriétaires représentant au moins un quart des voix, le renouvellement de son mandat, la cour d'appel a violé l'article 8 du décret du 17 mars 1967, modifié par décret du 20 avril 2010 ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée à la demande de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires n'était pas limité aux seules questions dont l'inscription avait été demandée par ces copropriétaires, la cour d'appel en a exactement déduit que le syndic avait pu ajouter la résolution n° 9 à l'ordre du jour ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mmes X..., Y... et Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mmes X..., Y... et Z... et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires Le Saint Alexandre la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le premier président en son audience publique du vingt-deux juin deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Spinosi et Sureau, avocat aux Conseils, pour Mmes X..., Y... et Z...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les exposantes de leur demande d'annulation de l'assemblée générale du 12 juin 2013 ;

Aux motifs que « Sur l'annulation de l'assemblée générale du 12 juin 2013 : Aux termes de l'article 8 du décret du 17 mars 1967, la convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires à moins que le règlement de copropriété ne prévoit un nombre inférieur de voix ; la demande qui est notifiée au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. En l'espèce, les intimées ne contestent pas que la demande d'assemblée générale émanait de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires mais affirment qu'une copropriétaire, Mme C..., a manipulé les autres et leur a adressé des lettres circulaires, la rédaction de l'ordre du jour démontrant bien, selon elles, que les copropriétaires signataires n'ont pas compris ce qui était sollicité ; toutefois, l'examen des pièces versées aux débats permet de constater qu'à la suite de la vérification des comptes de la copropriété, des copropriétaires se sont étonnés de la nature et du montant des frais exposés par des membres du conseil syndical lors du précédent exercice et de celui en cours et qu'ils ont décidé de se constituer en collectif pour demander la tenue d'une assemblée générale ; à cet effet, une lettre a été adressée, dès le 11 avril 2013, à l'ensemble des copropriétaires, lettre à laquelle étaient joint un compte rendu sur les frais du conseil syndical ; par ailleurs, le syndicat a justifié de ce que les lettres adressées au syndic à cette fin sont antérieures à la date de convocation de l'assemblée extraordinaire-, le texte n'imposant pas de forme particulière à la demande de convocation d'assemblée générale présentée par des copropriétaires ; le fait que les lettres sont de rédaction identique est également sans incidence dans la mesure où il n'est pas contesté que chacune a été signée par le copropriétaire concerné ; ces lettres précisent les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée ; dès lors, les conditions édictées par l'article 8 décret du 17 mars 1967 étant remplies, c'est valablement que l'assemblée générale a été par le syndic ; quant à la date de tenue de l'assemblée générale, celle-ci a bien été fixée au 12 juin et il résulte des attestations produites qu'elle s'est tenue à l'heure fixée par la convocation ; les intimées soutiennent également que le syndic a réparti les pouvoirs des copropriétaires absents entre des copropriétaires déterminés en les écartant délibérément, mais elles procèdent par voie d'affirmation sans offre de preuve, étant observé que l'une des intimées, Mme D...-X...a disposé de deux pouvoirs et son mari d'un autre/ elles soulèvent également l'irrégularité de la feuille de présence- ; or, celle-ci indique le nom et le domicile de chaque copropriétaire ainsi que le nom du mandataire, lui-même copropriétaire ou locataire dans la copropriété,

l'identification des lots, leurs désignations, les clés de répartition des charges et les tantièmes correspondants ; cette feuille a été régulièrement émargée par les copropriétaires concernés ou leurs mandataires, peu important que le nom des mandataires ait été apposé par le secrétaire de séance ; dès lors, cette feuille de présence comporte tous les éléments nécessaires pour identifier les copropriétaires présents ou représentés et permet de corroborer les énonciations du procès-verbal ; elle est en conséquence régulière au regard des dispositions de l'article 14 du décret du 17 mars 1967 ; le conseil de la SCI Saint Alexandre, Maître E..., s'est présenté en cours de séance, avec un pouvoir nominatif et a ainsi valablement représenté la société ; il ne saurait se déduire de sa seule qualité d'avocat qu'il a influencé le syndicat et entretenu la confusion dans l'esprit des copropriétaires présents alors que la question de l'abandon des procédures en cours, que ce soit contre la SCI ou d'autres adversaires, était fixée à l'ordre du jour ; dès lors, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'annulation de l'assemblée générale du 12 juin 2013 et le jugement sera infirmé sur l'annulation des résolutions 5 à 7 c et 9 » ;

Alors que, d'une part, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en estimant en l'espèce, qu'il n'est pas contesté que chacune des lettres demandant la convocation à l'assemblée générale a été signée par le copropriétaire concerné, quand les exposants ont pourtant soutenu, dans leurs conclusions d'appel (p. 6), que certaines de ces lettres comportaient des signatures illisibles, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige, en violation de l'article 4 du Code de procédure civile ; Alors que, d'autre part, les exposants faisaient valoir que certaines lettres de demande de convocation étaient irrégulières en ce qu'émanant de SCI, elles ne pouvaient être signées pour ordre (conclusions d'appel, p. 6) ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen opérant, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les exposants de leur demande d'annulation de la résolution n° 5 votée lors de l'assemblée générale du 12 juin 2013 ; Aux motifs que « En ce qui concerne la résolution n° 5 qui vise à l'abandon des procédures en cours, il n'est pas démontré que l'abandon des dites procédures ne soit pas dans l'intérêt de la copropriété, les intimées ne produisant aucune pièce de nature à permettre de considérer comme certaine une issue judiciaire favorable à la copropriété ; en outre, l'assemblée générale a mandaté le syndic aux fins d'élaboration d'un protocole d'accord transactionnel devant ensuite faire objet d'une ratification par l'assemblée générale, protocole que celle-ci est libre de refuser s'il n'est pas dans son intérêt et de décider de reprendre ses actions judiciaires, les intimées n'alléguant pas d'un désistement d'instance et d'action ; contrairement à ce que soutiennent les intimées, en l'état d'une question posée à l'assemblée générale de manière précise et non équivoque, à savoir l'arrêt de toutes les procédures en cours, il n'y avait pas lieu de voter séparément sur chacune d'elles, ni sur le mandat donné au syndic d'élaborer un protocole transactionnel, l'objet étant identique ; par ailleurs, il n'est pas non plus établi que cette résolution conduise à un changement du règlement de copropriété par un abus de majorité, la situation n'étant pas définitivement fixée et les termes du protocole transactionnel n'étant ni connus ni, a fortiori, approuvés par une assemblée générale dans des termes de nature à entraîner une modification du règlement de copropriété, les intimées invoquant un risque de modification de la destination des terrasses, risque non avéré à ce jour ; en conséquence, la résolution visant uniquement à donner mandat au syndic d'élaborer un protocole transactionnel ne nécessitait pas un vote à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ; la demande d'annulation de cette résolution sera en voie de rejet » ; Alors que l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ; que les décisions de l'assemblée générale sont nulles lorsque l'ordre du

jour est libellé de manière imprécise ou équivoque ; qu'en estimant que la résolution énonçant « arrêt de toutes les procédures en cours engagées par le conseil syndical », est précise et non équivoque, quand le conseil syndical n'a pourtant pas engagé de procédure, que la situation procédurale de la copropriété est d'une grande complexité puisque des procédures opposent, d'une part, le syndicat et la SCI St Alexandre et, d'autre part, le syndicat et la société Prestimmo, et qu'aucun document n'a été joint à la convocation pour éclairer les copropriétaires à cet égard, la cour d'appel a violé l'article 13 du décret du 17 mars 1967.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les exposantes de leur demande d'annulation de la résolution n° 6 votée lors de l'assemblée générale du 12 juin 2013 ; Aux motifs que « Quant à la révocation du conseil syndical, elle a été adoptée à la majorité de l'article 25 de la même loi, même si, par erreur, le procès-verbal mentionne la majorité de l'article 24, puisque dix-neuf copropriétaires représentant 696/ 934 tantièmes ont voté pour ; ainsi qu'il a été relevé supra, il est établi que chacun des copropriétaires a été destinataire d'un document émanant d'un collectif de copropriétaires quant au caractère abusif des dépenses de membres du conseil syndical ainsi que d'un second document émanant du syndic (dont les intimés allèguent pourtant qu'il leur est hostile) considérant ces frais comme fondés, étant par ailleurs rappelé que les documents comptables étaient consultables par tous au cabinet du syndic ; en outre, un débat s'est nécessairement instauré lors de l'assemblée générale ; dès lors, celle-ci s'est valablement prononcée, et la demande d'annulation sera, de nouveau, en voie de rejet » ;

Alors que ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant la révocation des membres du conseil syndical ; qu'en retenant que la révocation des membres du conseil syndical (résolution n° 6) a été adoptée à la majorité de l'article 25, même si le procès-verbal mentionne la majorité de l'article 24 puisque dix-neuf copropriétaires représentant 696/ 934 tantièmes ont voté pour, quand la majorité de l'article 25 se calcule pourtant sur la totalité des voix des copropriétaires de l'immeuble c'est-à-dire en l'espèce sur 978 millièmes, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations et violé l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les exposantes de leur demande d'annulation des résolutions n° 7, 7 a, 7 b et 7 c votées lors de l'assemblée générale du 12 juin 2013 ;

Aux motifs que « Par les résolutions 7, 7a, 7b et 7c, l'assemblée générale a élu un nouveau conseil syndical ; contrairement à ce que font valoir les intimées, aucune candidature n'avait à être impérativement jointe à l'ordre du jour puisqu'il suffit de présenter une candidature spontanée lors l'assemblée générale pour pouvoir être élu ; par son mandant, M. F...a fait acte de candidature et pouvait donc être valablement élu au conseil syndical ; le fait que M. G...ait été révoqué puis réélu n'est pas plus de nature à entraîner l'annulation de la résolution l'ayant élu ; enfin, s'agissant de la date de début de mandat du nouveau conseil syndical, le précédent n'ayant été révoqué que le 12 juin, le mandat du nouveau conseil syndical ne commençait qu'à compter de son élection, la mention du 10 juin apportée sur le procès-verbal n'étant pas de nature à entraîner annulation de ces désignations, et les intimées seront déboutées de leur demande de ce chef » ;

1/ Alors que, d'une part, un copropriétaire absent qui souhaite se présenter à l'élection des membres du conseil syndical doit, s'il ne s'est pas déclaré antérieurement, donner un mandat exprès à un autre copropriétaire de faire acte de candidature lors de l'assemblée générale ; qu'en se bornant à affirmer que Monsieur F...avait fait acte de candidature « par son mandant », sans constater l'existence d'un mandat exprès conféré à une personne dénommée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 21 de

la loi du 10 juillet 1965 ;

2/ Alors que, d'autre part, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant la désignation des membres du conseil syndical ; que, dans leurs conclusions d'appel, les exposantes (§ 5, p. 18) faisaient valoir, à l'appui de leur demande d'annulation, que les membres du conseil syndical ont été désignés à la majorité de l'article 24 (résolution 7b et 7c) ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, pourtant péremptoire, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les exposantes de leur demande d'annulation de la résolution n° 9 votée lors de l'assemblée générale du 12 juin 2013 ; Aux motifs que « la résolution n° 9 a pu valablement être ajoutée par le syndic à l'ordre du jour de cette assemblée générale exceptionnelle, le texte ne limitant pas celui-ci aux seules questions dont l'inscription a été demandée par les copropriétaires ; il n'est, là non plus, pas démontré par les intimées que le syndic a souhaité profiter d'une situation qu'elles qualifient de " confuse " pour prolonger son mandat de deux années supplémentaires sans rendre compte de sa gestion, les comptes 2012/ 2013 n'ayant pas été clôturés, et augmenter le coût de ses prestations et inclure des clauses nouvelles illicites ; toutefois, l'approbation des comptes et le renouvellement du syndic ont des objets différents et sont des décisions indépendantes ; cette demande sera également en voie de rejet.. Le contrat du syndic est complet, s'agissant d'une personne morale et comporte les énonciations requises » ;

Alors que lorsque la convocation d'une assemblée générale exceptionnelle a été demandée par au moins un quart des voix des copropriétaires, qui ont fixé les questions inscrites à l'ordre du jour, le syndic n'a pas le pouvoir de le compléter en inscrivant la question du renouvellement de son mandat ; qu'en retenant cependant que le syndic pouvait valablement ajouter à l'ordre du jour de cette assemblée générale exceptionnelle, convoquée à l'initiative de copropriétaires représentant au moins un quart des voix, le renouvellement de son mandat, la cour d'appel a violé l'article 8 du décret du 17 mars 1967, modifié par décret du 20 avril 2010.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 9 juin 2016