

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 23 novembre 2017**

**N° de pourvoi: 16-20.311**

ECLI:FR:CCASS:2017:C301183

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Didier et Pinet, SCP Gadiou et Chevallier, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Dijon, 26 janvier 2016), que la société Mivipal, propriétaire de lots dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Charmes en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 février 2012 ;

Attendu que la société Mivipal fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la convocation à l'assemblée générale avait été adressée à la "société Mifipal, représentée par M. X..." à une adresse postale correspondant au siège de la société, différente de celle de M. et Mme X..., la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la mention inexacte du représentant de la société n'était pas de nature à vicier la convocation ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que la feuille de présence à l'assemblée générale, versée aux débats par la société Mivipal, faisait apparaître que Mme Y..., titulaire de trois délégations de vote, avait par ailleurs voté en tant que représentant légal de la société Résidence des Charmes, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, en a exactement déduit que l'assemblée générale s'était régulièrement tenue ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Mivipal aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Mivipal et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Charmes la somme de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour la société Mivipal

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SARL Mivipal de l'ensemble de ses prétentions ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il sera constaté que la société Mivipal ne reprend à hauteur d'appel, pour contester le jugement déféré et poursuivre l'annulation du procès-verbal de l'assemblée générale du 23 février 2012, que ses seules argumentations relatives à l'irrégularité des convocations et au non-respect des règles régissant les délégations de vote ; que s'agissant des convocations, le tribunal a à juste titre constaté que la SARL Mivipal n'est pas une société d'attribution, ce que celle-ci ne conteste plus à hauteur d'appel, de telle sorte qu'il n'y avait pas lieu de lui faire application des dispositions de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, selon lesquelles chaque associé d'une société d'attribution participe à l'assemblée du syndicat ; qu'il en résulte que seule la société Mivipal devait être convoquée à l'assemblée générale, à l'exclusion de ses associés pris individuellement ; que l'appelante fait cependant valoir que la convocation aurait dans ce cas dû être adressée à son gérant, soit en l'occurrence Mme Mireille X..., ce qui n'a cependant pas été le cas, puisque la convocation a été adressée à M. X... ; que cette argumentation est cependant vaine, dès lors qu'il résulte des pièces produites que la convocation a été adressée non pas à M. X..., mais à « Mivipal représentée par M. X... » à une adresse postale correspondant au siège social de la société, laquelle est différente de l'adresse des époux X..., ainsi qu'il résulte sans aucune ambiguïté des statuts de la société ; que la mention de la représentation par M. X... n'est pas de nature à vicier la

convocation, dès lors qu'il n'est pas contestable que la convocation est bien parvenue à la société, et qu'il résulte suffisamment des différents courriers versés aux débats que M. X... était l'auteur et le signataire de toutes les correspondances adressées par la société Mivipal au syndicat des copropriétaires, dont il était ainsi manifestement le seul interlocuteur pour le compte de la société ; qu'au demeurant, le libellé de la convocation n'interdisait nullement à la société Mivipal, si elle l'estimait préférable, de se faire représenter à l'assemblée générale par sa gérante ;

que, s'agissant des délégations de vote, la société Mivipal soutient que Mme Y... a reçu quatre délégations de vote, en méconnaissance des dispositions de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui limite à trois les délégations de vote pouvant être reçues par un mandataire ; qu'elle indique que Mme Y... a ainsi été investie des délégations de vote émanant respectivement de la société Résidence des Charmes, de M. Z..., de M. A... et de M. B... ; que toutefois, il résulte de la feuille de présence relative à l'assemblée générale du 23 février 2012 versée aux débats par l'appelante elle-même que Mme Y... n'était investie que de trois délégations de vote, savoir celles de M. Z..., de M. A... et de M. B... ; que si Mme Y... a également voté pour le compte de la société Résidence des Charmes, force est cependant de constater que ce n'est pas en vertu d'une délégation de vote reçue à cette fin, mais en sa qualité de représentante de cette société à l'assemblée générale ; que les contestations émises par la société Mivipal n'étant pas de nature à remettre en cause la régularité du déroulement de l'assemblée générale du 23 février 2012, c'est à bon droit que le premier juge a rejeté l'ensemble des demandes formées par cette société ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, sur la convocation à l'assemblée générale, du seul gérant de la société, en vertu des dispositions de l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat ; qu'en droit la convocation puis la participation de chacun des associés à l'assemblée générale des copropriétaires est une règle qui ne concerne que les sociétés immobilières dites d'attribution, ce qui manifestement n'est pas le cas de la SARL Mivipal ; qu'ainsi c'est à bon droit que le syndic n'a convoqué que le seul gérant et non pas tous les associés ; que, sur le nombre de pouvoirs dévolus à madame Y..., selon l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, chaque mandataire ne pouvant à quelque titre que ce soit recevoir plus de trois délégations de vote, à moins que le total de voix dont il dispose et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat ; qu'en l'espèce madame Y... étant représentante de la SARL Résidence les Charmes, copropriétaire, elle pouvait donc voter quatre fois, une fois en son nom et trois fois au titre des mandats qui lui ont été confiés ; que le Syndicat de copropriétaires de l'immeuble « Résidence des Charmes » fournit la feuille de présence établissant que 21 autres pouvoirs n'ont pu être pris en considération en raison de cette limitation résultant du texte de loi ; que s'il est exact que ne figure aucune mention sur la date d'arrivée des pouvoirs de représentation au cabinet du syndic, - il est seulement indiqué que madame Y... a confirmé accepter ces mandats le jour de l'assemblée générale - il n'est aucunement démontré que le pouvoir émanant de monsieur X... ait volontairement été mis de côté pour être celui d'une personne considérée comme éminemment importune ; que force est de constater que monsieur X... convoqué par lettre recommandée postée le 2 février 2012 pour l'assemblée générale du 23 février, n'a envoyé son pouvoir que le 17 février, date particulièrement proche de la tenue de l'assemblée si on tient compte de : délais postaux, et a ainsi pris le risque que son mandat ne soit pas retenu ce qui peut surprendre de la

part de quelqu'un qui par ailleurs insiste sur le caractère impératif du pouvoir délivré par lui, et qui devait bien se douter (cela ressort de ses écritures exposant ses griefs généraux) que peu de copropriétaires feraient le déplacement et que la majorité d'entre eux choisirait de se faire représenter ;

1°) ALORS QU'est irrégulière la convocation à l'assemblée générale adressée à une SARL copropriétaire représentée par une personne physique qui n'est pas son gérant ; qu'en jugeant régulière la convocation adressée à « Mivipal représentée par M. X... » peut important que ce dernier ne soit pas le gérant de la société, dès lors qu'il était le principal interlocuteur du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable ;

2°) ALORS QUE chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote ; qu'en se bornant, pour retenir que la règle limitant le nombre de mandats n'avait pas été méconnue, à relever qu'il résultait de la feuille de présence de l'assemblée générale litigieuse que Mme Y... n'était investie que de trois délégations de vote, et que si elle avait également voté pour le compte de la société Résidence des Charmes, ce n'était pas en vertu d'une délégation de vote reçue à cette fin, mais en sa qualité de représentante de cette société à l'assemblée générale, sans vérifier que Mme Y... était la représentante légale de la société, ce qui ne ressortait pas de la feuille de présence de l'assemblée générale, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Dijon , du 26 janvier 2016