

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 23 novembre 2017**

**N° de pourvoi: 16-25.125**

ECLI:FR:CCASS:2017:C301175

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

Me Balat, SCP Piwnica et Molinié, 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, pris en sa troisième branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 octobre 2016), rendu en référé, que M. X...a assigné le syndicat des copropriétaires du ...et la société La Gestion traditionnelle, son syndic, en annexion au procès-verbal de l'assemblée générale du 5 mars 2015 d'une note qu'il avait adressée au syndic ;

Attendu que M. X...fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen, que l'article 17 du décret du 17 mars 1967 dispose qu'il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale des copropriétaires et que ce procès-verbal « mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions » ; que devant la cour d'appel, M. X...faisait valoir que le syndic refusait obstinément de joindre au procès-verbal de l'assemblée générale du 5 mars 2015 les réserves qu'il avait exprimées, ce refus constituant un trouble manifestement illicite ; qu'en écartant ce moyen au motif que « M. X...n'établit pas en quoi l'absence d'annexion de la note jointe à la sommation qu'il a faite délivrer au syndic le 26 février 2015, faisant état de ses doléances et contestations de l'ordre du jour de l'assemblée, au procès-verbal de cette assemblée serait constitutive d'un trouble manifestement illicite, en l'absence de fondement textuel à cette exigence », cependant qu'il existe un fondement textuel à l'obligation invoquée par M. X..., la cour d'appel a violé l'article 809 du code de procédure civile et l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu que la mention au procès-verbal d'une assemblée générale des réserves formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions ne concerne que celles émises lors du déroulement de celle-ci ; qu'ayant exactement retenu que la demande d'annexion au procès-verbal de l'assemblée de la note faisant état des doléances et contestations de l'ordre du jour adressée au syndic le 26 février 2015 était dépourvue de fondement textuel, la cour d'appel a pu écarter l'existence d'un trouble manifestement illicite ;

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 branches du moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X...et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires du ...et à la société La Gestion Traditionnelle la somme globale 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 Me Z..., avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé l'ordonnance du 8 septembre 2015 ayant déclaré le juge des référés incompétent pour statuer sur les demandes tendant à l'annulation d'une assemblée générale, condamné M. X...à payer la somme de 1. 200 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, rejeté toute autre demande et condamné M. X...aux dépens, sauf à dire n'y avoir lieu à référé et d'avoir condamné M. X...à verser 1. 500 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble ...et du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 809 du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les

mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; que le dommage imminent s'entend du « dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer » et le trouble manifestement illicite résulte de « toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit » ; que M. X...demande au juge des référés, sur le fondement du trouble manifestement illicite, de désigner un administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires ayant pour mission notamment d'organiser une assemblée générale chargée de désigner un syndic conformément à la loi ; que par assemblée générale du 5 mars 2015, à laquelle M. X...était présent, M. Y...a été élu membre du conseil syndical à l'unanimité, celui-ci a été élu président du conseil syndical, et La Gestion Traditionnelle a été reconduite en qualité de syndic ; que les décisions de l'assemblée Jean-Christophe Z...Avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation ... générale des copropriétaires s'imposent aux copropriétaires tant qu'une décision d'une juridiction du fond n'en prononce la nullité ; que les seuls constats de nullité invoqués par M. X...à l'encontre des résolutions 18 et 20 adoptées par l'assemblée générale du 5 mars 2015 ne sont pas de nature à annihiler les décisions prises par les copropriétaires-à l'unanimité d'ailleurs pour ce qui est de la résolution n° 18-, de sorte que M. X...ne peut prétendre que les résolutions qu'il conteste et qui sont valides au jour où le juge des référés statue, faute d'une décision les invalidant, seraient constitutives d'un trouble manifestement illicite ; que par ailleurs, M. X...n'établit pas en quoi l'absence d'annexion de la note jointe à la sommation qu'il a fait délivrer au syndic le 26 février 2015, faisant état de ses doléances et contestations de l'ordre du jour de l'assemblée, au procès-verbal de cette assemblée serait constitutive d'un trouble manifestement illicite, en l'absence de fondement textuel à cette exigence ; qu'il s'en déduit que, par ces motifs qui se substituent à ceux retenus par le premier juge, la décision sera confirmée, sauf à dire n'y avoir lieu à référé ;

ALORS, D'UNE PART, QUE pour solliciter en invoquant l'existence d'un trouble manifestement illicite la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires, M. X..., invoquait la nullité de la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 5 mars 2015 désignant la société La Gestion Traditionnelle en qualité de syndic en faisant valoir que cette désignation était intervenue sans mise en concurrence en violation des dispositions de l'article 21, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 (conclusions récapitulatives signifiées le 3 mai 2016, p. 5 et 6), et la nullité de la résolution n° 18 en ce qu'elle désignait M. Y..., signataire du contrat de syndic, en qualité de membre du conseil syndical en faisant valoir que M. Y...n'avait pas la qualité de copropriétaire, sa désignation en qualité de membre du conseil syndical étant dès lors contraire aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 (conclusions précitées, p. 8) ; qu'en se bornant, pour dire n'y avoir lieu à référé, à affirmer que « les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires s'imposent aux copropriétaires tant qu'une décision d'une juridiction du fond n'en prononce la nullité » (arrêt attaqué, p. 5, alinéa 4), sans répondre aux conclusions susvisées, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le juge des référés peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; que la violation du règlement de copropriété est susceptible de caractériser un trouble manifestement illicite ; qu'en l'espèce, M. X..., invoquant l'existence d'un trouble manifestement illicite, sollicitait la désignation d'un administrateur provisoire

du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du ...en raison de la nullité de la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 5 mars 2015 désignant la société La Gestion Traditionnelle en qualité de syndic et de la nullité de la résolution n° 18 en ce qu'elle désignait M. Y..., signataire du contrat de syndic, en qualité de membre du conseil syndical ; que pour dire n'y avoir lieu à référé, la cour d'appel a affirmé que « les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires s'imposent aux copropriétaires tant qu'une décision d'une juridiction du fond n'en prononce la nullité » (arrêt attaqué, p. 5, alinéa 4) ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la méconnaissance des stipulations du règlement de copropriété et de la loi du 10 juillet 1965 invoquée par M. X...à l'appui de sa demande de désignation d'un administrateur provisoire ne constituait pas un trouble manifestement illicite, auquel le juge des référés devait mettre fin, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 809 du code de procédure civile ;

ALORS, ENFIN, QUE l'article 17 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose qu'il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée générale des copropriétaires et que ce procès-verbal « mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions » ; que devant la cour d'appel, M. X...faisait valoir que le syndic refusait obstinément de joindre au procès-verbal de l'assemblée générale du 5 mars 2015 les réserves qu'il avait exprimées, ce refus constituant un trouble manifestement illicite (conclusions d'appel de l'exposant, p. 9) ; qu'en écartant ce moyen au motif que « M. X...n'établit pas en quoi l'absence d'annexion de la note jointe à la sommation qu'il a faite délivrer au syndic le 26 février 2015, faisant état de ses doléances et contestations de l'ordre du jour de l'assemblée, au procès-verbal de cette assemblée serait constitutive d'un trouble manifestement illicite, en l'absence de fondement textuel à cette exigence » (arrêt attaqué, p. 5, alinéa 5), cependant qu'il existe un fondement textuel à l'obligation invoquée par M. X..., la cour d'appel a violé l'article 809 du code de procédure civile et l'article 17 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 4 octobre 2016