

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 24 avril 2013

N° de pourvoi: 12-13.330

ECLI:FR:CCASS:2013:C300493

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Boullez, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 29 novembre 2011) que MM. X..., Y..., Z..., A... et Mme C... (les consorts X... et autres), copropriétaires, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence l'Orée de Deauville (le syndicat) en nullité du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 décembre 2007 ainsi qu'en annulation de cette dernière ou de certaines de ses décisions ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts X... et autres font grief à l'arrêt de rejeter la demande d'annulation du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 décembre 2007, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en vertu de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs ; qu'il en résulte que le procès-verbal doit être dressé immédiatement après la levée de la séance ; qu'en considérant qu'il ne pouvait pas être déduit du constat rédigé par M. D... que ce procès-verbal rédigé par M. E... n'avait pas été dressé à l'issue de la réunion quant il lui appartenait de rechercher si le procès-verbal avait été rédigé immédiatement après la levée de la séance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

2°/ qu'en toute hypothèse, le juge a pour obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en énonçant qu'il ne pouvait pas être déduit du procès-verbal de constat de l'huissier que, « d'une part, les opérations auxquelles M. E... est dit se livrer concourent à l'établissement du procès-verbal de la réunion et, d'autre part, que M. F... a estimé néanmoins quitter les lieux, que ce procès-verbal n'a pas été dressé à l'issue de la réunion », lorsque pourtant le procès-verbal de l'officier public relevait, après avoir constaté la levée de la séance à 18 h 20 que « M. E..., secrétaire de séance, dépourvu de matériel informatique pour dresser et matérialiser immédiatement le procès-verbal de l'assemblée », ce dont il résultait qu'à l'issue de la réunion, M. E... n'avait pas été en mesure de dresser le procès-verbal des débats, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis

du procès-verbal de constat dressé par l'huissier et partant a violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ que l'article 17 du décret du 17 mars 1967 dispose : « il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs » ; qu'en refusant d'annuler le procès-verbal d'assemblée du 15 décembre 2007, après pourtant avoir constaté l'absence de signatures des scrutateurs sur le procès-verbal relatif à cette assemblée générale, les juges du fond qui n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, ont violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que l'huissier de justice commis par décision de justice pour assister à l'assemblée générale indiquait dans son constat que la séance avait été levée à 18 heures 20, que M. E..., secrétaire qui ne disposait pas du matériel informatique nécessaire pour matérialiser immédiatement le procès-verbal procédait alors à la vérification des votes et que lui-même avait quitté les lieux à 19 heures 30 alors que plusieurs personnes, dont la présidente de séance, étaient encore présentes, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu retenir, par motifs propres et adoptés, que les vérifications faites par le secrétaire concouraient à l'établissement du procès-verbal et qu'aucun élément ne permettait de contredire les termes de ce dernier selon lesquels il avait été établi à la fin de la séance et le jour même ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'absence des signatures des deux scrutateurs n'était pas de nature à invalider le procès-verbal ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que le moyen qui critique les motifs de l'arrêt relatifs à l'élection du président de séance étrangers au chef de dispositif attaqué relatif à la désignation du syndic est irrecevable ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que les consorts X... et autres font grief à l'arrêt de refuser d'annuler la délibération du 15 décembre 2007 relative à la désignation de la société SNGI en tant que syndic, alors, selon le moyen que le droit pour un copropriétaire de participer à une assemblée générale, notamment en votant, fût-ce au travers du pouvoir qu'il donne, constitue un droit fondamental et toute atteinte entraîne l'irrégularité de l'assemblée générale ; qu'en refusant de statuer de la sorte, sur la base de motifs inopérants, les juges du fond ont violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'aucun des deux copropriétaires dont les pouvoirs n'avaient pas été distribués n'avaient engagé une action en contestation de la validité des votes, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le cinquième moyen :

Attendu que les consorts X... et autres font grief à l'arrêt de refuser de prononcer la nullité de l'assemblée générale du 15 décembre 2007 en tant qu'elle concernait l'élection du conseil syndical alors, selon le moyen que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé la majorité prévue à l'article 35 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 (majorité des copropriétaires présents ou représentés) en procédant immédiatement à un second vote ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur la mise en oeuvre de ses différentes règles, en indiquant les millièmes constitués par les copropriétaires présents ou représentés, à l'effet de déterminer s'il y avait place pour un second tour de scrutin dans les conditions de l'article 25-1, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 25-1 de la loi n° 757 du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui a retenu qu'après l'élection de cinq des huit

candidats qui avaient obtenu la majorité de l'article 25 C de la loi du 10 juillet 1965, un second scrutin ne s'imposait pas à l'assemblée générale pour les trois autres candidats, n'était pas tenue de s'expliquer sur les conditions de mise en oeuvre de l'article 25-1 de ladite loi ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le quatrième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. X..., Y..., Z..., A... et Mme C... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de MM. X..., Y..., Z..., A... et Mme C... et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence l'Orée de Deauville la somme globale de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre avril deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils pour MM. X..., Y..., Z..., A... et Mme C...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il refusé de prononcer l'annulation du procès verbal de l'assemblée générale en date du 15 décembre 2007, AUX MOTIFS QUE, « selon les appelants, la nullité de cette assemblée générale (SIC) procéderait en premier du défaut de force probante du procès-verbal lequel procéderait lui-même de ce que, contrairement aux prévisions des articles 17 § 1 du décret 67-223 du 17 mars 1967, il a été établi " a posteriori " et il n'est pas signé par les deux scrutateurs ; que Me H..., huissier de justice associé à Trouville sur Mer, commise le 3 décembre 2007 à la requête de Nicole B... (co-propriétaire) par le Président du Tribunal de grande instance de Lisieux aux fins notamment de contrôler la rédaction du procès-verbal de la réunion, indique dans son constat : " La séance est levée à 18 heures 20, heure à laquelle la majorité des personnes présentes quitte les lieux ; restent sur place Monsieur E..., Madame I..., Madame B..., Madame C..., Madame J... et son assistante, ainsi que Monsieur K... ; à 18 heures 35 Madame C... me déclare émettre toutes réserves sur la validité de certains pouvoirs de représentation, notamment de deux pouvoirs non distribués et de deux distribués " à l'Orée de Deauville ", puis quitte les lieux ; Monsieur E..., secrétaire de séance, dépourvu de matériel informatique pour dresser et matérialiser immédiatement le procès-verbal de l'assemblée procède alors au repointage et calcul de chacun des votes ; j quitte les lieux à 19 h 30, Mme J..., Madame B..., Monsieur E... et Madame I... étant toujours sur place » ; qu'il ne peut en être déduit, alors d'une part, que les opérations auxquelles Monsieur E... est dit se livrer concourent à l'établissement du procès-verbal de la réunion et d'autre part, que Maître D... a estimé pouvoir néanmoins quitter les lieux, que ce procès verbal n'a pas été dressé à l'issue de la réunion ; que par ailleurs, l'absence des signatures des deux scrutateurs Madame C... et Monsieur G... ne saurait l'invalider alors qu'il n'est aucunement établi ainsi que l'écrivent les appelants que Madame B... et Monsieur E..., soit la Présidente et le Secrétaire de séance, qui l'ont signé, se sont passés des signatures de Mme C... et de Monsieur G... ; qu'au contraire, au regard des termes du constat de Me H..., Madame C... a quitté les lieux sans autres explications tandis que le procès-verbal de réunion était en cours d'élaboration et Monsieur G... encore plus tôt ; que les moyens relatifs au défaut de force probante du procès-verbal de séance sont donc sans pertinence » ;

ALORS QUE, PREMIEREMENT, en vertu de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, « il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la

séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs » ; qu'il en résulte que le procès-verbal doit être dressé immédiatement après la levée de la séance ; qu'en considérant qu'il ne pouvait pas être déduit du constat rédigé par Me D... que « ce procès-verbal rédigé par Monsieur E... n'a vait pas été dressé à l'issue de la réunion » (arrêt p. 3, dernier alinéa), quand il lui appartenait de rechercher si le procès-verbal avait été rédigé immédiatement après la levée de la séance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS QUE, DEUXIEMEMENT, en toute hypothèse, le juge a pour obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en énonçant qu'il ne pouvait pas être déduit du procès-verbal de constat de l'huissier que « d'une part, (...) les opérations auxquelles Monsieur E... est dit se livrer concourent à l'établissement du procès-verbal de la réunion et, d'autre part, que Me D... a estimé néanmoins quitter les lieux, que ce procès-verbal n'a pas été dressé à l'issue de la réunion » (arrêt p. 3, dernier alinéa), lorsque pourtant le procès-verbal de l'officier public relevait, après avoir constaté la levée de la séance à 18 h 20 que « Monsieur E..., secrétaire de séance, dépourvu de matériel informatique pour dresser et matérialiser immédiatement le procès-verbal de l'assemblée ... » (constat de l'huissier, p. 11, alinéa 2), ce dont il résultait qu'à l'issue de la réunion, M. E... n'avait pas été en mesure de dresser le procès-verbal des débats, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du procès-verbal de constat dressé par l'huissier et partant a violé l'article 1134 du code civil ;

ALORS QUE, TROISIEMEMENT, l'article 17 du décret du 17 mars 1967 dispose : « il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs » ; qu'en refusant d'annuler le procès-verbal d'assemblée du 15 décembre 2007, après pourtant avoir constaté l'absence de signatures des scrutateurs sur le procès-verbal relatif à cette assemblée générale, les juges du fond, qui n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, ont violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a refusé d'annuler la délibération du 15 décembre 2007 relative à la désignation de la société SNGI en tant que syndic ;

AUX MOTIFS QUE « si les appelants critiquent les modalités de l'élection du président de séance, ainsi que l'énonce le constat de Me H..., il est entendu que les personnes votant contre la candidature de Mme B... votaient a contrario pour celle de Monsieur A... ;

ALORS QUE, la régularité du scrutin postule qu'en cas de pluralité de candidats, pour assumer les fonctions de président de séance, les voix ne peuvent être décomptées, en faveur d'un candidat, que si les électeurs se prononcent positivement en faveur de ce candidat ; qu'en retenant qu'il avait été entendu que les personnes votant « contre » la candidature de Mme B... votaient a contrario « pour » celle de Monsieur A..., les juges du fond ont violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a refusé d'annuler la délibération du 15 décembre 2007 relative à la désignation de la société SNGI en tant que syndic ;

AUX MOTIFS QUE « ainsi que l'énonce le constat de Me H..., il a été entendu que les personnes votant contre la candidature de Madame B... votaient a contrario pour celle de Monsieur A... ; que s'agissant d'une unique et entière question, cette méthode, choisie sans objection, n'est pas constitutive d'un motif de nullité de l'élection ; qu'il est clair en outre que Monsieur K... s'est abstenu de voter ; que sur le second point, il est constant que les mentions du procès-verbal de réunion relatives à l'élection de Madame B... satisfont aux exigences de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ; que le surplus, sort celles relatives au rejet de la candidature de Monsieur A..., qui sont l'expression de la

méthode susévoquée, ne peut invalider l'élection ; que, quant à l'omission des pouvoirs en blanc des époux M... et N... : l'existence de ces deux pouvoirs allant à l'encontre de sa politique du remplacement du syndic en place, Mme B..., Présidente de séance, les a laissés pour lettre morte et ainsi manqué à son obligation d'impartialité ; que cette difficulté corrobore son comportement frauduleux ; que Me H... indique dans son constat : " Monsieur O... (de la société Urbania Côte Fleurie Deauville Immobilier Conseils ci-après Urbania) a déposé sur le bureau de l'assemblée 23 enveloppes contenant, suivant ses déclarations, des pouvoirs arrivés par voie postale au domicile du syndic, aux fins de distribution ultérieure par les membres du Bureau de Séance ; que les pouvoirs qui m'ont été remis sont annexés au présent procès-verbal (annexe3)... 1... qu'il a été ensuite procédé à l'ouverture des enveloppes contenant, à l'exception de la première contenant un chèque, des pouvoirs nominatifs ou en blanc.../... ; que pouvoirs, celui de Monsieur et Madame M... et celui de Monsieur et Madame N... ont omis d'être distribués, remarque effectuée auprès de moi en fin de séance par Madame C... ; que le procès-verbal de séance mentionne quant à lui : « En fin de séance, le bureau, par le biais de Madame C... constate que les pouvoirs de Monsieur et Madame M... et Monsieur et Madame N... n'ont pas été remis à la présidente de séance par le Syndic Urbania aux fins de distribution et se trouvent donc être absents " ; que le tribunal a justement considéré Le Tribunal a justement considéré, outre que le constat de Me H... ne contredit pas cette mention, d'une part, que le nombre de pouvoirs annexés au dit constat excède largement le chiffre de 23 ; d'autre part, que rien ne permet de déterminer quels sont ceux qui ont été ainsi déposés par la société Urbania ; par suite, qu'il n'est pas établi que l'omission critiquée procède d'une erreur dans la tenue de l'assemblée : d'une volonté de fraude, plutôt que du fait de la société Urbania ; que de surcroît, il n'est pas allégué que l'utilisation de ces pouvoirs aurait modifié les résultats des votes et il est constant que, ni les époux M... ni les époux N... n'ont engagé une action en contestation de la validité de ces votes » ; ALORS QUE, le droit pour un propriétaire de participer à une assemblée générale, notamment en votant, fût-ce au travers du pouvoir qu'il donne, constitue un droit fondamental et toute atteinte entraîne l'irrégularité de l'assemblée générale ; en refusant de statuer de la sorte, sur la base de motifs inopérants, les juges du fond ont violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a refusé d'annuler la délibération du 15 décembre 2007 relative à la désignation de la société SNGI en tant que syndic ;

AUX MOTIFS QUE « les appelants soutiennent que, dès lors que le constat de Me H... ne rapporte pas le nombre de votes " pour " et, à défaut, le nombre (cumulé des votes " contre " et des abstentions, il n'est pas possible de déterminer la majorité à laquelle la société SNGI a été prétendument élue ; mais ce moyen est sans effet dès lors que Me H... n'était pas en charge d'établir le procès-verbal de réunion ; que ce dernier fait foi jusqu'à preuve contraire ; qu'il n'existe pas de contrariété entre le recensement des votes favorables à la candidature de la société Urbania et défavorables à celle de la société SNGI ; qu'enfin, les énonciations du dit procès-verbal relatives à l'élection de la société SNGI satisfont aux exigences de l'article 17 susvisé ; qu'il en est de même du moyen tenant à la durée du mandat donné à la société SNGI en ces termes : " pour une durée qui commencera le 15 décembre 2007 pour se terminer le 31 décembre 2008. Dans l'hypothèse où la nomination de la SARL SNGI n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 le jour de la dite Assemblée 2008 et n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, le mandat de celle-ci sera prorogé jusqu'au jour de la nouvelle Assemblée conformément aux dispositions de l'article 25. 1 de la loi du dès lors qu'il est établi que la société SKIGI a été à nouveau désignée syndic de la copropriété par l'assemblée réunie le 23 août 2008, ce pour la période

courant de cette date au 31 décembre 2009 » ;

ALORS QUE, premièrement, ayant au moins implicitement admis que la délibération n'ayant syndic était nulle, les juges du fond ne pouvaient opposer que par une délibération ultérieure du 21 août 2008, la SNGI a été liée comme syndic à compter du 23 août 2008 ; qu'en effet, cette façon de raisonner viole le principe suivant lequel la légalité d'une délibération est appréciée à sa date, ensemble les articles 29 du décret n° 67-123-1 du 17 mars 1967 ;

ALORS QUE, deuxièmement si même Me D... n'avait pas été désigné pour établir le procès-verbal, les constatations opérées par Me D... pouvaient être invoquées pour établir dans quelles conditions l'assemblée générale s'est réellement déroulée et qu'en refusant de tenir compte des constatations de Me D..., pour établir l'inexactitude des mentions du procès-verbal, les juges du fond ont violé le principe de la liberté de la preuve ;

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a refusé de prononcer la nullité de l'assemblée générale du 15 décembre 2007 en tant qu'elle concernait l'élection du conseil syndical ;

AUX MOTIFS QUE « les appelants font valoir que le quorum de 83. 940 millièmes correspondant aux copropriétaires présents et représentés, pris en compte pour les élections de Monsieur G..., de Monsieur E..., de Monsieur K..., de Monsieur Z... et de Monsieur A..., se trouve subitement avoir été porté à 100. 000 millièmes pour les candidatures de Mesdames S... et C..., ainsi que celle de Monsieur Y... ; que, sauf cette erreur, ces candidatures ne se trouvaient pas définitivement rejetées ; que toutefois et pour chacun de ces candidats, le procès-verbal de la réunion mentionne les voix qui leur furent favorables, ce de manière concordante avec les énonciations du constat de Me H... ; qu'il est non moins constant qu'aucun d'eux n'avait atteint la majorité requise par l'article 25 c de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il n'est pas démontré, étant observé que cinq candidats avaient obtenu cette majorité, qu'il s'imposait à l'assemblée de recourir à un second scrutin ; qu'en outre et s'agissant des conseillers élus, le procès-verbal de la réunion est conforme aux prévisions du dit article 17 » ;

ALORS QUE, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé la majorité prévue à l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 (majorité des copropriétaires présents ou représentés) en procédant immédiatement à un second vote ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur la mise en oeuvre de ses différentes règles, en indiquant les millièmes constituaient par les copropriétaires présents ou représentés, à l'effet de déterminer s'il y avait place pour un second tour de scrutin dans les conditions de l'article 25-1, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 25-1 de la loi n° 757 du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen , du 29 novembre 2011