Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 28 janvier 2015

N° de pourvoi: 13-23.552

ECLI:FR:CCASS:2015:C300096

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Marc Lévis, 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 :

Vu l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 18 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu selon ces textes que les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic ; que la notification doit reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 mai 2013) que la société du 39 rue Mignet (la société) a assigné le syndicat des copropriétaires du 23 rue de l'Opéra (le syndicat) et la société Immobilière Cézanne afin que soit déclarée irrégulière voire inexistante la désignation de cette dernière société en qualité de syndic et nulles les assemblées générales convoquées par elle ;

Attendu que pour débouter la société de ses demandes, l'arrêt relève que la société Immobilière Cézanne à notifié le procès-verbal de l'assemblée générale du 4 avril 2008 par courrier recommandé avec demande d'avis de réception du 6 juin 2006 et retient que le défaut de reproduction, dans le courrier de notification, du texte de l'article 42, alinéa 2,

de la loi du 10 juillet 1965 n'est pas de nature à rendre cette notification irrégulière ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'absence de reproduction dans la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 rend cette notification irrégulière, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 mai 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires et la société Agence immobilière Cézanne, ensemble, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires et la société Agence immobilière Cézanne, ensemble, à payer à la société 39 rue Mignet 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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Marc Lévis, avocat aux Conseils, pour la société 39 rue Mignet

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté la SCI du 39 rue Mignet de ses demandes tendant à dire inexistante et en tout cas nulle et de nul effet la désignation de la SARL Immobilière Cezanne, dépourvue dès lors de toute qualité de syndic et partant inexistantes et en tout cas irrégulières les assemblées des 11 mai 2009 et 23 juin 2010 et les résolutions prises lors de ces assemblées, prononcé en tant que besoin la nullité de ces assemblées et leurs résolutions ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE les décisions des assemblées générales peuvent être contestées dans les délais et conditions prévues par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans le délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions ; que par lettre recommandée en date du 10 mars 2008, Madame X..., syndic bénévole de la

copropriété du 23 rue de l'Opéra convoque l'assemblée générale ordinaire de la copropriété pour le 21 mars 2008 ; que l'ordre du jour mentionne « démission du syndic bénévole, nomination du syndic professionnel » ; que la date de l'assemblée générale est par la suite modifiée ; que l'écrit en date du 4 avril 2008 intitulé « assemblée générale » rayé et remplacé par « réunion » dans des conditions indéterminées fait apparaître le nom des présents, le nom du président de séance, l'ordre du jour portant sur le choix du syndic, le désaccord de Monsieur Y..., la désignation de l'agence immobilière Cezanne à la majorité requise ; que le document comporte des signatures et correspond à un procès-verbal d'assemblée générale nonobstant sa rédaction imparfaite ; que le syndicat des copropriétaires signe le 8 avril 2008 avec l'agence immobilière Cezanne un contrat de syndic pour une durée d'un an qui se réfère à l'assemblée générale du 4 avril 2008 ; que le syndic ouvre le 30 avril 2008 un compte bancaire séparé au nom de la copropriété ; que le 9 juin 2008, l'agence Cezanne notifie à la SCI du 39 Rue Mignet le procès-verbal de l'assemblée générale et sollicite diverses informations ; que l'assemblée générale du 4 avril 2008 n'a pas été contestée dans le délai légal de même que les assemblées générales en date du 14 mai 2009 et du 23 juin 2010 ; que la validité de la désignation de l'agence immobilière Cezanne et des assemblées générales postérieures ne saurait être remise en cause ;

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites, par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans le délai de deux mois à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ; que ce texte est impératif et qu'y sont soumises les décisions atteintes de graves vices de forme ou de fond, l'article 42 n'édictant aucune distinction entre ces actions ; qu'en l'espèce, l'assignation introductive d'instance date du 14 septembre 2010 et la SCI du 39 rue Mignet n'apporte pas la démonstration de vices d'une gravité telle qu'ils priveraient l'assemblée générale du 4 avril 2008 de toute existence juridique et la ferait en quelque sorte échapper au délai de prescription abrégé de l'article 42 dès lors que ces contestations portent sur : - la qualité du syndic - lequel a néanmoins adressé la convocation par lettre recommandée avec avis de réception du 5 mars 2008 à l'ensemble des copropriétaires, dont la SCI appelante, en vue de l'assemblée générale prévue pour le 21 mars 2008, la date ayant été reportée au 4 avril 2008 à la demande de la SCI -, - la nature de l'assemblée réunie et le contenu du procès-verbal rédigé, alors pourtant qu'un écrit a été établi, faisant apparaître le nom et la signature des personnes présentes, ainsi que les décisions prises, - les conditions dans lesquelles l'assemblée s'est tenue, - et la convocation, qui comportait pourtant à l'ordre du jour la démission du syndic bénévole, et la nomination d'un syndic professionnel ; que selon courrier du 6 juin 2008, en la forme recommandée avec avis de réception n° 1 à 01780744627, la SARL Cezanne a notifié à la SCI du 39 rue Mignet - M. Y... Claude - ... 13100 Aix-en-Provence le procès-verbal de l'assemblée générale du 4 avril 2008, l'accusé de réception ayant été signé le 9 juin 2008 ; que la non-reproduction, dans le courrier de notification de l'agence immobilière Cezanne, du texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi, n'est pas de nature à rendre cette notification irrégulière ; qu'enfin, le fait selon la SCI du 39 rue Mignet qu'il ne soit pas « établi que la lettre de l'agence immobilière Cezanne du 6 juin 2008 (et non pas la notification) ait été réceptionnée par le représentant légal de la SCI (l'accusé de réception ne porte pas la signature du gérant de la SCI), est sans emport en ce que la SCI reconnaît « en avoir pris connaissance » et qu'elle ne conteste ni l'exactitude de ses coordonnées figurant sur cet envoi ni sa date d'envoi et de réception ; que le syndicat des copropriétaires a signé le 8 avril 2008, en exécution de la décision prise par l'assemblée générale, un contrat de syndic avec la SARL Immobilière Cezanne ;

dès lors qu'il appartenait à la SCI du 39 rue Mignet d'attaquer l'assemblée générale du 4 avril 2008, portant désignation du syndic, dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal ; que ne l'ayant pas fait, la SCI n'est pas fondée à en contester le contenu ; qu'en outre il n'est pas démontré que la désignation du syndic ait été provisoire et qu'elle aurait dû, à ce titre, être soumise à ratification ultérieure ; que pour les mêmes motifs, la SCI n'est pas davantage fondée à contester l'assemblée générale du 11 mai 2009 ni les délibérations qui y ont été prises ; qu'à supposer la SCI du 39 rue Mignet recevable à attaquer l'assemblée générale du 23 juin 2010, le moyen invoqué tiré du défaut de qualité du syndic qui l'a convoquée est, au visa des motifs ci-dessus développés, parfaitement inopérant ;

1/ ALORS QU'en jugeant que la non-reproduction, dans le courrier de notification de l'agence immobilière Cezanne, du texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi, n'est pas de nature à rendre cette notification irrégulière, la cour d'appel a violé l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 18 du décret du 17 mars 1967 ;

2/ ALORS QU'en jugeant qu'il n'était pas démontré que la décision du syndic ait été provisoire, la cour d'appel a apprécié le fond ; qu'en statuant ainsi, après avoir déclaré irrecevable comme prescrite l'action de la SCI, la cour d'appel a violé les articles 71, 122 et 562 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 17 mai 2013