

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 31 mai 2012**

**N° de pourvoi: 11-12774**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

Me Balat, Me Le Prado, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 décembre 2010) que la société civile immobilière Acatrest (la SCI), copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires Résidence Palais de la Plage (le syndicat) en annulation de l'assemblée générale du 25 juin 2007 ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que l'assemblée générale de copropriétaires constitue une réunion privée à laquelle les personnes qui ne sont pas membres du syndicat de copropriétaires, ne peuvent assister sans y être spécialement autorisées par l'assemblée générale ; que la présence de tiers, non autorisée spécialement par l'assemblée générale constitue une cause de nullité ; qu'en énonçant, pour rejeter la demande en nullité de l'assemblée générale du 25 juin 2007 formée par la SCI Acatrest, que "le fait d'avoir convoqué les cinq propriétaires de garages tiers à la résidence, à cette assemblée générale, sans que ceux-ci aient la possibilité de vote ne constitue pas une irrégularité susceptible d'entraîner son annulation", sans rechercher, comme elle y était invitée, si ces tiers non copropriétaires n'étaient pas présents lors de l'assemblée générale et si leur présence ne devait pas entraîner l'annulation de l'assemblée générale du 25 juin 2007, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 22 de la loi du 10 juillet 1965 et 7 du décret du 17 mars 1967 ;

2°/ que le président de l'assemblée générale doit vérifier les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents ; qu'il s'agit d'une obligation distincte de celle résidant en la signature de la feuille de présence ; qu'en énonçant, pour rejeter la demande de nullité de l'assemblée générale du 25 juin 2007 formée par la SCI Acatrest, que la feuille de présence avait été signée par le président, ce qui permettait de retenir que dès son élection, celui-ci a vérifié les pouvoirs en présence, sans vérifier si le président de l'assemblée avait, outre la signature de la feuille de présence, vérifié, comme il en était tenu, les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 14 et 15 du décret du 17 mars 1967 ;

3°/ que le président de l'assemblée générale doit vérifier les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents ; qu'en énonçant également pour rejeter la demande en nullité de l'assemblée générale du 25 juin 2007 formée par la SCI Acatrest que les pouvoirs devaient être recensés avant le vote intervenant sur la désignation du président si bien que ce dernier ne pouvait pas vérifier ces pouvoirs, la cour d'appel a violé les articles 14 et 15 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant, par motifs adoptés, constaté que cinq copropriétaires d'immeubles de garages situés sur la même parcelle de terrain mais régis par un règlement de copropriété distinct et gérés par le même syndic avaient été convoqués à l'assemblée générale et relevé que ceux-ci n'avaient pas voté, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que la convocation de ces cinq personnes ne constituait pas une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de l'assemblée générale ;

Attendu, d'autre part, que le président de séance n'a pas l'obligation de vérifier les pouvoirs des copropriétaires absents ; qu'ayant relevé que les pouvoirs devaient nécessairement être recensés avant le vote sur la désignation de séance, que le syndic avait pu informer les copropriétaires du nombre de tantièmes présents et représentés avant la désignation du bureau et que la feuille de présence avait été signée en dernière page par le président de séance, la cour d'appel qui a pu retenir qu'il résultait de cette signature que dès son élection, le président avait vérifié la feuille de présence, a rejeté, à bon droit, la demande de nullité de l'assemblée générale ;

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

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Acatrest aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Acatrest à payer au syndicat des copropriétaires Résidence Palais de la Plage la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Acatrest ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un mai deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour la société Acatrest.

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la société ACATREST de ses demandes tendant à l'annulation des décisions prises en assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble LE PALAIS DE LA PLAGE le 25 juin 2007 ;

AUX MOTIFS QUE « la S.C.I. ACATREST reproche, en premier lieu, au syndic d'avoir vérifié la feuille de présence et les pouvoirs sans le contrôle ultérieur du président élu, et elle prétend qu'en conséquence, l'ensemble des résolutions votées à cette assemblée encourent la nullité. La preuve de l'irrégularité ainsi alléguée n'est cependant pas rapportée par l'appelante. Le procès-verbal de l'assemblée générale ne relate nullement la situation invoquée, les interventions du syndic en cours d'assemblée s'étant limitées à donner des précisions techniques aux copropriétaires sur les différents points soumis au vote, et si, en début de séance et avant la désignation du bureau, le syndic a pu effectivement informer les copropriétaires du nombre de tantièmes présents et représentés, ce qu'il était nécessaire de faire avant le premier vote sur la désignation du bureau, l'examen de la feuille de présence permet, en revanche, de relever qu'elle a bien été signée en dernière page par le président, ce qui permet de retenir que dès son élection, celui-ci a vérifié les pouvoirs et la feuille de présence, tâche dont il ne pouvait, de toutes façons, s'acquitter avant sa désignation alors qu'il convient de rappeler que les pouvoirs doivent forcément être recensés avant le vote intervenant sur la désignation du président, faute de quoi celle-ci serait irrégulière. Par ailleurs, plusieurs attestations permettent de retenir qu'aucune intervention du syndic n'a été relevée dans le déroulement de cette assemblée. Le moyen invoqué de ce chef sera donc écarté » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur l'immixtion du syndic dans l'exercice des pouvoirs réglementaires exclusifs du Président de séance ; la SCI ACATREST fait grief au syndicat des copropriétaires de la résidence PALAIS DE LA PLAGE d'avoir vérifié la feuille de présence et les pouvoirs lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2007 sans contrôle

ultérieur du Président élu et de s'être ainsi immiscé dans les opérations qui incombent au Président de séance et ce, comme en attestent le procès-verbal de l'assemblée générale et l'attestation de Monsieur Bernard X..., le Président élu ; le syndicat des copropriétaires de la résidence PALAIS DE LA PLAGE conteste toute immixtion dans quelque domaine que ce soit comme le confirment les différents propriétaires présents à ladite assemblée ; qu'en application des dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le rôle du Président est essentiellement de veiller à la bonne tenue de l'assemblée, à savoir en vérifiant les pouvoirs des mandataires, en veillant à l'établissement correct de la feuille de présence et du procès-verbal, en assurant les pouvoirs de police pendant la réunion et en faisant respecter l'ordre du jour ; que le syndic est de droit secrétaire de la séance à moins que l'assemblée ne désigne un autre secrétaire et sa fonction ne peut se cumuler avec celle de président de l'assemblée, à peine de nullité de l'assemblée ; qu'il résulte des pièces versées aux débats et, notamment le procès-verbal de l'assemblée générale, contrairement aux dires de la demanderesse que le syndic n'est intervenu que pour donner des précisions aux copropriétaires sur les différents points soumis à vote et rendre compte de sa gestion ; que cette intervention ne constitue en rien une immixtion dans le déroulement de l'assemblée générale ni dans les votes des copropriétaires ; que de même, le fait pour le syndic d'assister au dépouillement des pouvoirs préalablement à la désignation du Président de séance est conforme à sa mission ; qu'il y a lieu de rappeler qu'au début de la réunion, l'assemblée désigne son président par un vote distinct ; que cette non immixtion est corroborée par les nombreux témoignages des copropriétaires présents à ladite assemblée litigieuse et, particulièrement par le Président élu, Monsieur Bernard X... ; qu'en conséquence, il n'est pas démontré que le syndic ait outrepassé ses pouvoirs à cette assemblée générale ; sur l'administration abusive des garages sis ... ; qu'il est reproché également au cabinet BRYGIER d'administrer abusivement, depuis de nombreuses années, les garages situés dans l'ensemble immobilier sis ..., lesquels constituent un ensemble immobilier distinct de la résidence « PALAIS DE LA PLAGE et qu'il gère les deux immeubles comme s'ils formaient un seul et même ensemble immobilier en réglant les dépenses relatives de cet immeuble ; que ces garages, au nombre de 28, forment deux groupes de construction distincts, numérotés d'une part de 1 à 17 inclus sur l'angle nord-est de la parcelle de terrain sur laquelle ils sont édifiés, et d'autre part de 18 à 28 sur la partie sud-est dudit terrain, ces deux groupes de garage étant assujettis l'un et l'autre au règlement de copropriété de l'immeuble ..., tel que cela ressort des termes du règlement de copropriété de l'immeuble des 16 et 20 mai 1938 ; que le règlement de copropriété prévoit l'administration des parties communes par un syndic désigné par les seuls copropriétaires de l'immeuble du ... ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence PALAIS DE LA PLAGE fait valoir que les 28 propriétaires des garages, dont seulement 5 sont détenus par des tiers de la résidence, sont convoqués aux assemblées Générales mais qu'ils ne votent pas ; que d'ailleurs, au terme du règlement de copropriété de cet ensemble immobilier, il n'apparaît pour les 28 garages aucune affectation de tantièmes particuliers ; que les 35.000 tantièmes qui figurent sur le procès verbal de l'assemblée générale du 25 juin 2007 ne concernent que les copropriétaires des appartements ; qu'enfin, le syndic gère lesdits garages à titre gracieux dans le cadre de la gestion courante de la copropriété PALAIS DE LA PLAGE avec l'accord des copropriétaires dans leur majorité ;

qu'en ce qui concerne les charges propres aux garages, ces dernières ont toujours été payées par les propriétaires des garages et ce, y compris les travaux et font l'objet d'un relevé particulier ; qu'ainsi, les comptes de la résidence LE PALAIS DE LA PLAGE ne sont pas erronés et la demande en annulation formulée par la SCI ACATREST des résolutions n° 3, 4 et 5 (a et b) doit être rejetée ; il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale que le problème des garages a été évoqué dans les résolutions n° 24 a , 24 b et 25 mais

qu'aucune décision n'a été prise compte tenu du courrier du conseil de la SCI ACATREST quant à l'irrégularité de leur gestion par le syndic ; que les copropriétaires dans leur majorité ont manifesté leur désaccord quant à l'action envisagée par ladite société ; que force est de constater que cette situation était connue de tous les copropriétaires, y compris de la SCI ACATREST, et qu'effectivement, elle n'a entraîné aucune affectation de tantièmes particuliers aux copropriétaires, propriétaires des garages ; qu'en outre, la SCI ACATREST est dans l'incapacité de démontrer que la gestion desdits garages litigieux par le syndic a entraîné des frais supplémentaires pour l'ensemble des copropriétaires ; qu'enfin, le fait d'avoir convoqué les cinq propriétaires des garages, tiers à la résidence, à cette Assemblée Générale sans que ceux-ci aient la possibilité de vote ne constitue pas une irrégularité susceptible d'entraîner son annulation ; qu'en conséquence, eu égard à l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de débouter la SCI ACATREST de l'ensemble de ses demandes tant principale que subsidiaire » ;

1°) ALORS QUE l'assemblée générale de copropriétaires constitue une réunion privée à laquelle les personnes, qui ne sont pas membres du syndicat de copropriétaires, ne peuvent assister sans y être spécialement autorisées par l'assemblée générale ; que la présence de tiers, non autorisée spécialement par l'assemblée générale, constitue une cause de nullité ; qu'en énonçant, pour rejeter la demande en nullité de l'assemblée générale du 25 juin 2007 formée par la SCI ACATREST, que « le fait d'avoir convoqué les cinq propriétaires des garages, tiers à la résidence, à cette assemblée générale, sans que ceux-ci aient la possibilité de vote ne constitue pas une irrégularité susceptible d'entraîner son annulation », sans rechercher, comme elle y était invitée, si ces tiers non copropriétaires n'étaient pas présents lors de l'assemblée générale et si leur présence ne devait pas entraîner l'annulation de l'assemblée générale du 25 juin 2007, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 22 de la loi du 10 juillet 1965 et 7 du décret du 17 mars 1967 ;

2°) ALORS QUE le président de l'assemblée générale doit vérifier les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents ; qu'il s'agit d'une obligation distincte de celle résidant en la signature de la feuille de présence ; qu'en énonçant, pour rejeter la demande en nullité de l'assemblée générale du 25 juin 2007 formée par la SCI ACATREST, que la feuille de présence avait été signée par le président, ce qui permettait de retenir que dès son élection, celui-ci a vérifié les pouvoirs en présence, sans vérifier si le président de l'assemblée avait, outre la signature de la feuille de présence, vérifié, comme il en était tenu, les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 14 et 15 du décret du 17 mars 1967 ;

3°) ET ALORS QUE le président de l'assemblée générale doit vérifier les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents ; qu'en énonçant également pour rejeter la demande en nullité de l'assemblée générale du 25 juin 2007 formée par la SCI ACATREST que les pouvoirs devaient être recensés avant le vote intervenant sur la désignation du président si bien que ce dernier ne pouvait pas vérifier ces pouvoirs, la Cour d'appel a violé les articles 14 et 15 du décret du 17 mars 1967.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté la société ACATREST de ses demandes tendant à l'annulation des résolutions 3,4 et 5 de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 juin 2007 et à la désignation d'un administrateur provisoire ;

AUX MOTIFS QUE « la S.C.I. ACATREST reproche au syndicat des copropriétaires une administration abusive de l'ensemble immobilier garages, qui constitue, selon elle, une copropriété distincte de la résidence le Palais de la Plage pour solliciter l'annulation des résolutions 3,4, et 5 a et 5b de l'assemblée générale du 25 juin 2007. La résolution trois est relative à l'approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2006 ; la résolution quatre est relative au quitus du syndic pour sa gestion au 31 décembre 2006 ; la résolution 5a et b est relative à l'approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2007, et de l'exercice 2008. Le syndicat des copropriétaires ne conteste pas que son syndic gère actuellement gracieusement l'immeuble garages. Toutefois, il n'est nullement établi que les votes pris sur ces résolutions soient faussés, les copropriétaires des lots garages n'étant pas comptabilisés dans les tantièmes, que les comptes soumis à l'assemblée générale dans les résolutions contestées incluent la comptabilité de l'immeuble garages, ni qu'il y ait une quelconque confusion ou erreur dans les comptes, aucun document n'étant versé par les parties à cet égard. Enfin, il n'est pas non plus démontré que cette gestion ait un coût préjudiciable aux copropriétaires. La demande de nullité des résolutions votées, sur les comptes, sur le quitus et sur le budget prévisionnel sera, dans ces conditions, rejetée » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « sur l'immixtion du syndic dans l'exercice des pouvoirs réglementaires exclusifs du Président de séance ; la SCI ACATREST fait grief au syndicat des copropriétaires de la résidence PALAIS DE LA PLAGE d'avoir vérifié la feuille de présence et les pouvoirs lors de l'assemblée générale du 25 juin 2007 sans contrôle ultérieur du Président élu et de s'être ainsi immiscé dans les opérations qui incombent au Président de séance et ce, comme en attestent le procès-verbal de l'assemblée générale et l'attestation de Monsieur Bernard X..., le Président élu ; le syndicat des copropriétaires de la résidence PALAIS DE LA PLAGE conteste toute immixtion dans quelque domaine que ce soit comme le confirment les différents propriétaires présents à ladite assemblée ; qu'en application des dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le rôle du Président est essentiellement de veiller à la bonne tenue de l'assemblée, à savoir en vérifiant les pouvoirs des mandataires, en veillant à l'établissement correct de la feuille de présence et du procès-verbal, en assurant les pouvoirs de police pendant la réunion et en faisant respecter l'ordre du jour ; que le syndic est de droit secrétaire de la séance à moins que l'assemblée ne désigne un autre secrétaire et sa fonction ne peut se cumuler avec celle de président de l'assemblée, à peine de nullité de l'assemblée ; qu'il résulte des pièces versées aux débats et, notamment le procès-verbal de l'assemblée générale, contrairement aux dires de la demanderesse que le syndic n'est intervenu que pour donner des précisions aux copropriétaires sur les différents points soumis à vote et rendre compte de sa gestion ; que cette intervention ne constitue en rien une immixtion dans le déroulement de l'assemblée générale ni dans les votes des copropriétaires ; que de même, le fait pour le syndic d'assister au dépouillement des pouvoirs préalablement à la désignation du Président de séance est conforme à sa mission ; qu'il y a lieu de rappeler qu'au début de la réunion, l'assemblée désigne son président par un vote distinct ; que

cette non immixtion est corroborée par les nombreux témoignages des copropriétaires présents à ladite assemblée litigieuse et, particulièrement par le Président élu, Monsieur Bernard X... ; qu'en conséquence, il n'est pas démontré que le syndic ait outrepassé ses pouvoirs à cette assemblée générale ; sur l'administration abusive des garages sis ... ; qu'il est reproché également au cabinet BRYGIER d'administrer abusivement, depuis de nombreuses années, les garages situés dans l'ensemble immobilier sis ..., lesquels constituent un ensemble immobilier distinct de la résidence « PALAIS DE LA PLAGE » et qu'il gère les deux immeubles comme s'ils formaient un seul et même ensemble immobilier en réglant les dépenses relatives de cet immeuble ; que ces garages, au nombre de 28, forment deux groupes de construction distincts, numérotés d'une part de 1 à 17 inclus sur l'angle nord-est de la parcelle de terrain sur laquelle ils sont édifiés, et d'autre part de 18 à 28 sur la partie sud-est dudit terrain, ces deux groupes de garage étant assujettis l'un et l'autre au règlement de copropriété de l'immeuble ..., tel que cela ressort des termes du règlement de copropriété de l'immeuble des 16 et 20 mai 1938 ; que le règlement de copropriété prévoit l'administration des parties communes par un syndic désigné par les seuls copropriétaires de l'immeuble du ... ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence PALAIS DE LA PLAGE fait valoir que les 28 propriétaires des garages, dont seulement 5 sont détenus par des tiers de la résidence, sont convoqués aux assemblées générales mais qu'ils ne votent pas ; que d'ailleurs, au terme du règlement de copropriété de cet ensemble immobilier, il n'apparaît pour les 28 garages aucune affectation de tantièmes particuliers ; que les 35.000 tantièmes qui figurent sur le procès verbal de l'assemblée générale du 25 juin 2007 ne concernent que les copropriétaires des appartements ; qu'enfin, le syndic gère lesdits garages à titre gracieux dans le cadre de la gestion courante de la copropriété PALAIS DE LA PLAGE avec l'accord des copropriétaires dans leur majorité ; qu'en ce qui concerne les charges propres aux garages, ces dernières ont toujours été payées par les propriétaires des garages et ce, y compris les travaux et font l'objet d'un relevé particulier ; qu'ainsi, les comptes de la résidence LE PALAIS DE LA PLAGE ne sont pas erronés et la demande en annulation formulée par la SCI ACATREST des résolutions n° 3, 4 et 5 (a et b) doit être rejetée ; il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale que le problème des garages a été évoqué dans les résolutions n° 24 a, 24 b et 25 mais qu'aucune décision n'a été prise compte tenu du courrier du conseil de la SCI ACATREST quant à l'irrégularité de leur gestion par le syndic ; que les copropriétaires dans leur majorité ont manifesté leur désaccord quant à l'action envisagée par ladite société ; que force est de constater que cette situation était connue de tous les copropriétaires, y compris de la SCI ACATREST, et qu'effectivement, elle n'a entraîné aucune affectation de tantièmes particuliers aux copropriétaires, propriétaires des garages ; qu'en outre, la SCI ACATREST est dans l'incapacité de démontrer que la gestion desdits garages litigieux par le syndic a entraîné des frais supplémentaires pour l'ensemble des copropriétaires ; qu'enfin, le fait d'avoir convoqué les cinq propriétaires des garages, tiers à la résidence, à cette assemblée générale sans que ceux-ci aient la possibilité de vote ne constitue pas une irrégularité susceptible d'entraîner son annulation ; qu'en conséquence, eu égard à l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de débouter la SCI ACATREST de l'ensemble de ses demandes tant principale que subsidiaire » ;

ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions des parties ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence PALAIS DE LA PLAGE ne contestait pas que des charges relatives à un ensemble immobilier soumis à un autre règlement de copropriété que l'immeuble en cause étaient incluses dans les comptes tenus par le syndic ; qu'en considérant néanmoins qu'il n'était pas établi que les comptes soumis à l'assemblée générale incluaient la comptabilité de l'immeuble composé de garages et sis au ..., fait qui

n'était pourtant contesté par aucune des parties, la Cour d'appel a méconnu l'objet du litige et a ainsi violé l'article 4 du Code de procédure civile.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 3 décembre 2010