

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 novembre 2014

N° de pourvoi: 13-26.768

ECLI:FR:CCASS:2014:C301319

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Bénabent et Jéhannin, 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 (Paris, 25 septembre 2013), que Mme X..., propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat secondaire des copropriétaires de l'ensemble immobilier de Grigny II Las Cases tranche 18 (le syndicat des copropriétaires) en annulation de l'assemblée générale du 3 avril 2009 et subsidiairement en annulation de certaines décisions adoptées à cette occasion ;

Sur le premier moyen :

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt d'annuler les résolutions 18-1 et 18-2 de l'assemblée générale du 3 avril 2009, alors, selon le moyen, que lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé de l'adoption d'une résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de leurs voix, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote ; que lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 ; que ces dispositions ne sont applicables qu'aux marchés de travaux et aux contrats de fournitures autres que le contrat de syndic, dont la mise en concurrence prévue par l'article 21, alinéa 2, de la loi résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises ; qu'en conséquence, lorsque la résolution relative au renouvellement du mandat du syndic a recueilli, à défaut de la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, le tiers de ces voix, l'assemblée générale peut procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24, sans s'être préalablement prononcée sur les autres candidatures de syndic à la majorité de l'article 25 ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 19 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu que l'article 19 du décret du 17 mars 1967, pris pour l'application de l'article

25-1 de la loi du 10 juillet 1965, s'applique lorsque plusieurs contrats de syndic sont proposés à l'approbation de l'assemblée générale ;

Qu'ayant constaté que la résolution 18-1 portant sur la désignation de la société Sagim aux fonctions de syndic n'avait pas été approuvée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais que le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il avait été procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24 qui avait conduit à la désignation de la société Sagim aux fonctions de syndic, la cour d'appel, qui a relevé que la société Gexio était également candidate, en a exactement déduit que l'assemblée générale ne pouvait valablement procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 sur la candidature de la société Sagim qu'après avoir soumis au vote à la majorité de l'article 25 la candidature de la société Gexio et que les décisions 18-1 et 18-2 de l'assemblée générale du 3 avril 2009 devaient en conséquence être annulées ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt d'annuler la résolution 44 de l'assemblée générale du 3 avril 2009, alors, selon le moyen, qu'à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale ; que cette demande est accompagnée du projet de résolution ; que l'assemblée générale délibère valablement sur les questions inscrites à l'ordre du jour, sous réserve que chaque résolution proposée et votée n'ait qu'un seul objet ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'ordre du jour de l'assemblée générale du 3 avril 2009 contenait une résolution libellée comme suit : « A la demande de Mme Liliane X..., par pli recommandé avec accusé de réception en date du 18 janvier 2009 selon copie jointe à la convocation, l'assemblée générale réunie le 3 avril 2009 désire la copie des contrats de gardiens M. et Mme Y... ; Pas de vote » ; qu'il résultait de ces constatations que cette résolution, régulièrement inscrite à l'ordre du jour, avait un objet précis, de sorte que l'assemblée générale pouvait décider de prendre une décision sanctionnée par un vote, nonobstant l'indication portée à l'ordre du jour à cet égard ; qu'en considérant au contraire que l'assemblée générale ne pouvait prendre de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour comme devant faire l'objet d'un vote, la cour d'appel a ajouté une condition à la loi et violé l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 10 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu que l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour comme devant faire l'objet d'un vote, et relevé que la résolution 44 était ainsi libellée : « A la demande de Mme Liliane X... par pli recommandé avec accusé de réception en date du 18 janvier 2009 selon copie jointe à la convocation, l'assemblée générale réunie le 3 avril 2009 désire la copie des contrats des gardiens M. et Mme Y... - Pas de vote », que l'ordre du jour de l'assemblée générale mentionnait que cette demande ne ferait pas l'objet d'un vote et que cette décision avait été rejetée après avoir fait l'objet d'un vote des copropriétaires, la cour d'appel en a exactement déduit que l'assemblée générale n'avait pu prendre de décision valide sur ce point de l'ordre du jour prévu pour un échange de vues sans vote ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat secondaire des copropriétaires de l'ensemble immobilier de Grigny II Las Cases tranche 18 aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat secondaire des copropriétaires de l'ensemble immobilier de Grigny II Las Cases tranche 18 ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq novembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour le syndicat secondaire des copropriétaires de l'ensemble immobilier de Grigny II Las Cases tranche 18 et M. Z..., ès qualités.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé la résolution 18-1 et 18-2 de l'assemblée générale du 3 avril 2009 ayant pour objet la désignation de la société SAGIM en qualité de syndic ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : « dans la limite de la saisine, les moyens invoqués par le syndicat secondaire des copropriétaires au soutien de son appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation ; qu'il convient toutefois d'ajouter que l'article 19 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, pris pour l'application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, dispose que lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 ; qu'en l'espèce, il appert de l'examen du procès-verbal de l'assemblée générale du 3 avril 2009 que la résolution 18-1, qui portait sur la désignation de la société SAGIM aux fonctions de syndic, n'ayant pas été approuvée à la majorité de l'article 25 mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il a été procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24 ; que la résolution 18-2 portant sur la désignation de la société SAGIM aux fonctions de syndic a été adoptée à la majorité de l'article 24 ; que Mme X...fait valoir à juste titre que la société GEXIO étant également candidate aux fonctions de syndic, l'assemblée générale ne pouvait valablement procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 sur la candidature de la société SAGIM qu'après avoir voté sur la candidature de la société GEXIO à la majorité de l'article 25 ; que le syndicat secondaire des copropriétaires ne peut pas valablement soutenir que l'article 19 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 ne s'appliquerait qu'aux seuls contrats, devis ou marchés de travaux prévus par l'article 21 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 pour lesquels la mise en concurrence par appel d'offres est redus obligatoire s'ils dépassent le montant arrêté par l'assemblée générale, à l'exclusion des contrats, devis ou marché de toute autre nature, telle la désignation du syndic, alors que l'article 19 alinéa 2 du décret précité, pris pour l'application non de l'article 21 alinéa 2 évoqué mais pour celle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 auquel il renvoie expressément, précise les modalités d'application dudit article 25-1 sans distinction de telle sorte que, par sa généralité, il trouve à s'appliquer lorsque plusieurs contrats de syndic sont proposés à l'approbation de l'assemblée générale, permettant à celle-ci d'examiner toutes les candidatures ; que ce moyen ne peut donc prospérer » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE : « la résolution 18-1 de l'assemblée générale du 3 avril 2009 portait sur la désignation de la société SAGIM SAS aux fonctions de syndic pour une durée de 3 ans du 26 mai 2009 au 25 mai 2012 ; qu'elle n'a pas été approuvée à la majorité de l'article 25, le procès-verbal constatant que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires en sorte qu'il a été procédé conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de la majorité de l'article 24 ; que la résolution 18-2 portant sur la désignation de la société SAGIM SAS aux fonctions de syndic pour une durée de 3 ans du 26 mai 2009 au 25 mai 2012 a été adoptée à la majorité de l'article 24 ; que Madame X...critique les conditions d'adoption de la résolution motif pris que l'assemblée générale ne pouvait procéder à un second vote à la majorité de l'article 24

qu'après avoir voté sur la candidature de la société GAXIO à la majorité de l'article 25 ; qu'aux termes de l'article 19 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi ; qu'en l'espèce, les copropriétaires ont procédé à un second vote sur la nomination de la société SAGIM à la majorité de l'article 24 de la loi sans avoir au préalable voté sur la candidature de la société GEXIO à la majorité de l'article 25, alors qu'il leur appartenait de voter sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25c de la loi du 10 juillet 1965 ; que le syndicat des copropriétaires soutient qu'il n'était pas nécessaire de voter à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 janvier 1965 sur chacune des candidatures aux fonctions de syndic dès lors que la résolution portait sur le renouvellement du mandat de la société SAGIM qui était encore en cours au moment du vote et que les copropriétaires pouvaient voter sur le renouvellement du mandat du syndic en exercice avant d'avoir à voter sur les autres candidatures dans l'hypothèse du non renouvellement du mandat ; que le texte de l'article 19 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 ne distingue pas selon que la résolution soumise au vote a pour objet la désignation ou le renouvellement du mandat du syndic ; que dès lors qu'avait été soumise au vote la candidature de la société GEXIO pour l'exercice du mandat de syndic, il appartenait au syndic de voter sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en conséquence, les résolutions 18-1 et 18-2 de l'assemblée générale du 3 avril 2009 doivent être annulées » ;

ALORS QUE lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé de l'adoption d'une résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de leurs voix, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote ; que lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 ; que ces dispositions ne sont applicables qu'aux marchés de travaux et aux contrats de fournitures autres que le contrat de syndic, dont la mise en concurrence prévue par l'article 21 alinéa 2 de la loi résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises ; qu'en conséquence, lorsque la résolution relative au renouvellement du mandat du syndic a recueilli, à défaut de la majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, le tiers de ces voix, l'assemblée générale peut procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24, sans s'être préalablement prononcée sur les autres candidatures de syndic à la majorité de l'article 25 ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 19 du décret du 17 mars 1967.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir annulé la résolution 44 de l'assemblée générale du 3 avril 2009 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « pour ce qui concerne la résolution 44 querellée, libellée ainsi que suit : « A la demande de Mme Liliane X..., par pli recommandé avec accusé de réception en date du 18 janvier 2009 selon copie jointe à la convocation, l'assemblée générale réunie le 3 avril 2009 désire la copie des contrats de gardiens M. et Mme Y...-PAS DE VOTE » et qui a été rejetée après avoir fait l'objet d'un vote des copropriétaires, c'est à bon droit qu'elle a été annulée par les premiers juges, l'assemblée générale ne prenant de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour comme devant faire l'objet d'un vote et ce point à l'ordre du jour, prévu pour un échange de vues entre propriétaires sans vote, ayant fait l'objet d'une décision sanctionnée par un

vote des copropriétaires » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « la résolution 44, qui est ainsi libellée « A la demande de Madame Liliale X..., par pli recommandé avec accusé de réception en date du 18 janvier 2009 selon copie jointe à la convocation, l'assemblée générale réunie le 3 avril 2009 désire la copie des contrats de gardiens M. et Mme Y...-PAS DE VOTE » a été soumise au vote de l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 et a été rejetée ; que Madame X...critique cette résolution en faisant valoir que l'ordre du jour auquel avait été portée cette résolution mentionnait qu'elle ne serait pas mise au vote ; qu'il ressort des termes de la résolution que par lettre recommandée avec accusé de réception du 18 janvier 2009, Madame X...a demandé à ce que lui soit communiquée la copie de gardiennage des époux Y... ; qu'en outre, l'ordre du jour mentionne que cette demande ne fera pas l'objet d'un vote ; que le syndicat des copropriétaires soutient que la question soumise par Madame X...devait nécessairement être soumise au vote dans la mesure où le projet de résolution avait pour objet d'obtenir une autorisation et qu'il ne pouvait être donné suite à cette demande que par une décision d'assemblée générale ; que toutefois, il semble résulter de la formulation de l'ordre du jour notifié aux copropriétaires que cette résolution ne ferait pas l'objet d'un vote ; que l'assemblée générale ne peut prendre de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour comme devant faire l'objet d'un vote ; qu'en conséquence, il y a lieu de faire droit à la demande en nullité » ;

ALORS QUE, à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale ; que cette demande est accompagnée du projet de résolution ; que l'assemblée générale délibère valablement sur les questions inscrites à l'ordre du jour, sous réserve que chaque résolution proposée et votée n'ait qu'un seul objet ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a constaté que l'ordre du jour de l'assemblée générale du 3 avril 2009 contenait une résolution libellée comme suit : « A la demande de Madame Liliane X..., par pli recommandé avec accusé de réception en date du 18 janvier 2009 selon copie jointe à la convocation, l'assemblée générale réunie le 3 avril 2009 désire la copie des contrats de gardiens M. et Mme Y... ; PAS DE VOTE » ; qu'il résultait de ces constatations que cette résolution, régulièrement inscrite à l'ordre du jour, avait un objet précis, de sorte que l'assemblée générale pouvait décider de prendre une décision sanctionnée par un vote, nonobstant l'indication portée à l'ordre du jour à cet égard ; qu'en considérant au contraire que l'assemblée générale ne pouvait prendre de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour comme devant faire l'objet d'un vote, la Cour d'appel a ajouté une condition à la loi et violé l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 10 du décret du 17 mars 1967.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 25 septembre 2013