RÉSUMÉ :

Est nulle une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires qui fixe une durée de mandat du syndic différente de celle annoncée dans le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour annexé à sa convocation

Texte intégral

Cassation partielle
numéros de diffusion : 520
ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300520

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 6 novembre 2025

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 520 FS-B

Pourvoi n° M 24-12.526

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 NOVEMBRE 2025

M. [X] [U], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° M 24-12.526 contre l'arrêt rendu le 20 décembre 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Cabinet Gurtner, dont le siège est [Adresse 5],

2°/ à M. [M] [D], domicilié [Adresse 4],

3°/ au syndicat des copropriétaires de la résidence [6], [Adresse 2], représenté par son syndic, la société Atrium gestion, dont le siège est [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grandjean, conseillère, les observations de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de M. [U], de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de la société Cabinet Gurtner, de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence [6], et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 16 septembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Grandjean, conseillère rapporteure, Mme

Proust, conseillère doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

Désistement partiel

1. Il est donné acte à M. [U] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. [D].

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 20 décembre 2023), MM. [U] et [D], propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble ainsi que la société Cabinet Gurtner (le Cabinet Gurtner), qui en était le syndic, en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 juillet 2018, puis ont formé une demande additionnelle en annulation de la résolution n° 13 de cette assemblée générale désignant le Cabinet Gurtner en qualité de syndic pour une durée de cinq mois.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. M. [U] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation de la résolution n° 13 adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires le 3 juillet 2018, alors « que l'assemblée générale des copropriétaires ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et une décision ne peut être complétée par une autre qui n'y a pas été inscrite ; que la durée du mandat du syndic figurant à l'ordre du jour ne peut pas être modifiée par l'assemblée générale ; qu'en déboutant M. [U] de sa demande d'annulation de la résolution n° 13 ayant décidé du renouvellement du mandat de syndic en place pour une durée moindre que celle mentionnée dans l'ordre du jour au motif que les copropriétaires

avaient, dans leur pouvoir souverain d'appréciation, décidé de désigner le Cabinet Gurtner pour une durée de cinq mois au lieu de douze, la cour d'appel a violé les articles 9 et 13 du décret du 17 mars 1967.

»

Réponse de la Cour

Vu les articles 9, 13 et 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

4. Selon le premier de ces textes, la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

5. Aux termes du deuxième, l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-1. Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

6. Selon le dernier, le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic.

7. Il en résulte qu'est nulle une délibération de l'assemblée générale qui fixe une durée de mandat du syndic différente de celle annoncée dans le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour annexé à la convocation.

8. Pour rejeter la demande d'annulation de la résolution, l'arrêt retient que les copropriétaires, dans leur pouvoir souverain d'appréciation, ont décidé de ne désigner le Cabinet Gurtner en qualité de syndic que pour une durée de cinq mois au lieu des douze mois prévus dans le projet de résolution joint à la convocation, et qu'il n'y a pas dénaturation de la résolution, ni infraction avec le contrat normalisé de syndic, qui exige un préavis de trois mois pour mettre fin aux fonctions de syndic, puisque la désignation litigieuse est d'une durée déterminée supérieure à trois mois.

9. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de M. [U] en annulation de la résolution n° 13 de l'assemblée générale du 3 juillet 2018, l'arrêt rendu le 20 décembre 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [6] et la société Cabinet Gurtner aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par le syndicat des copropriétaires de la résidence [6] et par la société Cabinet Gurtner et les condamne in solidum à payer à M. [U] 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le six novembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Composition de la juridiction : Mme Teiller, SARL Cabinet Rousseau et Tapie, SARL Le Prado - Gilbert, SARL Matuchansky, Poupot, Valdelièvre et Rameix
Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2023-12-20 (Cassation partielle)

Copyright 2025 - Dalloz - Tous droits réservés.