

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 8 septembre 2016**

**N° de pourvoi: 15-23.422**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300904

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

Me Bertrand, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, 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 les articles 42 de la loi du 10 juillet 1965 et 13 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que la convocation contient l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée ; qu'un mandat ne peut porter que sur les questions figurant à l'ordre du jour ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 mai 2015), que M. X..., Mme Y...-X...et Mme X...(les consorts X...), propriétaires d'un local à usage commercial dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires pour faire déclarer non écrite une résolution de l'assemblée générale du 7 mars 2011 et subsidiairement obtenir son annulation ;

Attendu que, pour déclarer la demande irrecevable, l'arrêt retient que la résolution contestée par les consorts X..., qui ont été régulièrement représentés, a été votée à l'unanimité des copropriétaires et que l'action prévue par l'article 42 précité n'est pas ouverte aux copropriétaires ayant voté, par le truchement de leur mandataire, en faveur de la résolution contestée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le mandataire avait voté sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 27 mai 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 de Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Perronet à Paris aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Perronet à Paris et le condamne à payer aux consorts X...la somme globale 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 huit septembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

IL FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir dit les consorts X...irrecevables en leurs demandes ;

AUX MOTIFS QU'il apparaît de la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 mars 2011 que la résolution n° 14 contestée par les consorts X...a été votée à l'unanimité des copropriétaires, les consorts X...ayant été régulièrement représentés par M. Jean-Marc Z...auquel leur pouvoir en blanc a été remis par le syndic ; que l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, alinéa 2, dispose que : « les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants [...] », d'où il suit que l'action n'est pas ouverte aux copropriétaires ayant voté en faveur de la résolution contestée par le truchement de leur mandataire, peu important que le vote ait porté sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour ou que le propriétaire ait émis antérieurement des réserves ; que le dépassement ou le détournement de mandat, il ne regarde que les rapports entre le

copropriétaire et son mandataire et ne peut avoir pour effet de vicier le sens du vote émis par le mandataire ayant outrepassé ou méconnu son mandat exprès ; que les consorts X...seront donc déclarés irrecevables en leur action, le jugement dont appel étant infirmé en ce qu'il a débouté M. Jean X..., Mme Ginette Y... épouse X...et Mme Eve X...de leurs demandes ;

ALORS QUE les actions ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants ; que doit être assimilé à un copropriétaire défaillant celui qui conteste une résolution votée par son mandataire dès lors que cette résolution ne portait pas sur une question inscrite à l'ordre du jour, et donc sur laquelle portait le mandat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a jugé que l'action n'était pas ouverte aux copropriétaires ayant voté en faveur de la résolution contestée par l'intermédiaire de leur mandataire, peu important que le vote ait porté sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour (arrêt, p. 4 § 2) ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 42 de la loi du 10 juillet 1965, 13 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, 1989 et 1998 du code civil ; **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 27 mai 2015