

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 25 octobre 2018

N° de pourvoi: 17-20.131

ECLI:FR:CCASS:2018:C300957

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, 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 (Aix-en-Provence, 9 février 2017), que M. et Mme B... et Mme X..., propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble (le syndicat) en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 février 2012, subsidiairement, en annulation de la résolution n° 8 de cette assemblée générale ;

Sur le premier moyen, pris en ses troisième et cinquième branches :

Attendu que M. et Mme B... et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter la demande principale, alors, selon le moyen :

1°/ que le juge doit trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'en se contentant d'affirmer que le moyen relatif à la validité du mandat du syndic suppose nécessairement que ce dernier soit dans la cause sans préciser le fondement juridique de sa décision, la cour a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

2°/ que l'action en contestation de la validité d'une assemblée générale qui a été irrégulièrement convoquée par le syndic de copropriété, lequel n'a pas ouvert de compte séparé au nom du syndicat avant l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation

et dont le mandat est en conséquence rétroactivement nul de plein droit, est dirigée à l'encontre du syndicat des copropriétaires auquel il incombe de rapporter la

preuve de l'existence de l'ouverture d'un compte séparé ; qu'en exigeant à tort que le syndic soit attrait dans la cause pour pouvoir examiner une telle action, la cour d'appel, qui a manifestement confondu l'action en contestation de la validité d'une assemblée générale avec l'action en nullité du mandat de syndic, a violé les articles 18 et 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu que la demande en annulation d'une assemblée générale en raison de la nullité de plein droit du mandat du syndic pour défaut d'ouverture à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat implique qu'il soit statué contradictoirement à l'égard du syndic sur le manquement qui lui est reproché ; qu'ayant relevé que le syndic n'avait pas été attrait à l'instance, la cour d'appel, qui s'est implicitement mais nécessairement fondée sur l'article 14 du code de procédure civile, a exactement retenu que la demande en annulation de l'assemblée générale du 2 février 2012 devait être rejetée ;

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

Sur le premier moyen, pris en ses première, deuxième et quatrième branches, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 29-1, alinéa 1er, du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que la décision, prise en application du septième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée ;

Attendu que, pour rejeter la demande en annulation de la résolution n° 8 de l'assemblée générale du 2 février 2012, l'arrêt relève que, par cette résolution, l'assemblée générale des copropriétaires a dispensé le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé et retient que cette dispense est conforme à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, qui n'exige pas qu'en soit précisée la durée ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande d'annulation de la résolution n° 8 de l'assemblée générale du 2 février 2012, l'arrêt rendu le 9 février 2017 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 de l'immeuble situé [...] à Marseille aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] à Marseille et le condamne à payer à M. et Mme B... , Mme 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-cinq octobre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. et Mme B... et Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt informatif attaqué d'avoir rejeté les demandes tendant à l'annulation en son entier de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 février 2012,

AUX MOTIFS QUE « Sur la désignation de scrutateurs

Il est sollicité l'annulation de l'assemblée du 2 février 2012 aux motifs qu'il n'a pas été nommé de scrutateurs en violation :

- de l'article 15 du décret du 17 mars 2017 qui prévoit la désignation en début de séance d'un ou plusieurs scrutateurs, s'il y a lieu ;
- de l'article 14 du règlement de copropriété qui stipule qu'il est formé à chaque réunion un bureau composé d'un président et de deux scrutateurs.

En l'espèce, il résulte du procès-verbal de l'assemblée que si un président a été élu, il n'y

a eu aucun candidat aux fonctions de scrutateurs de sorte que la résolution n° 2 y afférente a été déclarée sans objet.

Ainsi, en l'absence d'obligation légale de désigner les scrutateurs et en raison de l'impossibilité prouvée par le procès-verbal de nommer ceux-ci, l'assemblée générale du 2 février 2012 n'est pas nulle, ainsi qu'ont pu le juger récemment la cour de cassation dans un arrêt du 30 septembre 2015, et cette cour par arrêt du 24 mars 2016 dans une affaire opposant les mêmes parties.

Sur le pouvoir du syndic

Les époux B... et Mme X... concluent à la nullité de plein droit du mandat consenti au syndic par assemblée du 31 mars 2009, en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que celui-ci n'a pas ouvert un compte séparé au nom du syndicat, et subséquemment à la nullité de l'assemblée du 2 février 2012 qui n'a pu être valablement convoquée par un syndic dépourvu de pouvoir.

Cependant, comme le souligne le syndicat des copropriétaires et a pu le juger aussi le 23 mars 2013 cette cour dans une action initiée par les époux B... et Mme X... aux fins d'annulation d'une autre assemblée générale, ce moyen relatif à la validité du mandat du syndic suppose nécessairement que ce dernier soit dans la cause.

Ce n'est pas le cas de sorte que la demande formée de ce chef ne peut qu'être écartée »,

1°) ALORS QU' au début de chaque réunion, l'assemblée générale doit désigner s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs ; que l'article 14 du règlement de copropriété stipule que le bureau doit être composé de deux scrutateurs pris parmi les copropriétaires ; que les stipulations du règlement de copropriété ont force de loi ; qu'en constatant, pour débouter les consorts B... de leur demande en nullité de l'assemblée générale du février 2012 pour absence de désignation de scrutateurs, l'absence d'obligation légale de désigner des scrutateurs et l'impossibilité prouvée par le procès-verbal de nommer ceux-ci, la cour a violé les articles 15 du décret du 17 mars 2017, 14 du règlement de copropriété du 3 mars 1964 et 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.

2°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; que pour motiver sa décision, le juge ne peut se borner à se référer à une décision antérieure, rendue dans une autre cause ; qu'en énonçant que l'assemblée générale du 2 février 2012 n'est pas nulle en se référant à un arrêt du 24 mars 2016 qu'elle a rendu dans une affaire opposant les mêmes parties, la cour a violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile.

3°) ALORS QUE le juge doit trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'en se contentant d'affirmer que le moyen relatif à la validité du mandat du syndic suppose nécessairement que ce dernier soit dans la cause sans préciser le fondement juridique de sa décision, la cour a violé l'article 12 du code de procédure civile.

4°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé à peine de nullité ; que pour motiver sa décision, le juge ne peut se borner à se référer à une décision antérieure, rendue dans

une autre cause ; qu'en énonçant que l'assemblée générale du 2 février 2012 n'est pas nulle en se référant à un arrêt du 23 mars 2013 qu'elle a rendu dans une affaire opposant les mêmes parties, la cour a violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile.

5°) ALORS QUE l'action en contestation de la validité d'une assemblée générale qui a été irrégulièrement convoquée par le syndic de copropriété, lequel n'a pas ouvert de compte séparé au nom du syndicat avant l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation et dont le mandat est en conséquence rétroactivement nul de plein droit, est dirigée à l'encontre du syndicat des copropriétaires auquel il incombe de rapporter la preuve de l'existence de l'ouverture d'un compte séparé ; qu'en exigeant à tort que le syndic soit attrait dans la cause pour pouvoir examiner une telle action, la cour d'appel, qui a manifestement confondu l'action en contestation de la validité d'une assemblée générale avec l'action en nullité du mandat de syndic, a violé les articles 18 et 42 de la loi du 10 juillet 1965.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande des consorts B... et X... tendant à l'annulation de la résolution n° 8 de l'assemblée générale du 2 février 2012,

AUX MOTIFS QUE «

par la résolution n° 8, l'assemblée « dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé ».

Contrairement à ce qu'affirment de manière totalement infondée les époux B... et Mme X..., les termes ainsi reproduits comportent bien une autorisation expresse et non pas une simple information donnée par le syndic.

Cette dispense est conforme à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 sans que ce texte exige qu'en soit précisée la durée.

La résolution n° 8 ne saurait en conséquence être annulée »,

ALORS QUE l'assemblée qui décide de dispenser le syndic d'ouvrir un compte séparé doit fixer la durée pour laquelle cette dispense est donnée ; qu'en refusant d'annuler la résolution n° 8 au motif que cette résolution qui mentionne simplement « dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé » est conforme à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 sans que ce texte exige qu'en soit précisée la durée, la cour a violé les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 29-1 du décret du 17 mars 1967.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 9 février 2017

