

## TEXTE INTÉGRAL

Rejet

numéros de diffusion : 485

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2021:C300485

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 3 juin 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 485 FS-P

Pourvoi n° M 20-13.269

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 JUIN 2021

M. [P] [E], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° M 20-13.269 contre l'arrêt rendu le 19 décembre 2019 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-5), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires Arcadia Principal, dont le siège est [Adresse 2], représenté par son syndic le cabinet [Z], dont le siège est [Adresse 3], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat de M. [E], de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat du syndicat des copropriétaires Arcadia Principal, et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 4 mai 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, David, Jobert, conseillers, M. Béghin, Mmes Schmitt, Aldigé, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier 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 président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 19 décembre 2019), M. [E], propriétaire d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation des

assemblées générales des 24 mars et 4 mai 2015 et, subsidiairement, en annulation de diverses résolutions adoptées par la première dont la n° 6 relative à la désignation du syndic de la copropriété.

Examen des moyens

Sur les premier et troisième moyens et le deuxième moyen, pris en sa troisième branche, ci-après annexés

2. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, 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.

Sur le deuxième moyen, pris en ses première et deuxième branches

Énoncé du moyen

3. M. [E] fait grief à l'arrêt de rejeter la demande d'annulation de la résolution n° 6 de l'assemblée générale du 24 mars 2015, alors :

« 1°/ qu'il ressort de l'article 21 de la loi du 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa version applicable aux faits de l'espèce, qu'au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet ; que le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence lorsque le marché local des syndics ne le permet pas ; que le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet ; qu'en l'espèce, la désignation de la SARL Cabinet [Z] en qualité de syndic a été opérée en l'absence de toute concurrence en violation des dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en refusant d'annuler la résolution afférente à cette désignation, au motif inopérant qu'en l'absence d'une

initiative du conseil syndical ou d'un copropriétaire, il n'appartenait pas au syndic de provoquer ou d'organiser cette concurrence, la cour d'appel a violé l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°/ qu'en refusant d'annuler la résolution afférente à la désignation de la SARL Cabinet [Z] en qualité de syndic opérée en l'absence de toute concurrence en violation des dispositions de l'article 21 de la loi de 1965, sans constater que le syndic avait notifié la décision du conseil syndical de ne pas procéder à la mise en concurrence dans un délai permettant aux copropriétaires de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrat de syndic, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. »

#### Réponse de la Cour

4. Il résulte de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, qu'au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée, sauf lorsque le marché local des syndics ne le permet pas, d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic effectuée par le conseil syndical.

5. En l'absence de disposition en ce sens, le non-respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence n'est pas sanctionné par la nullité de la désignation du syndic par l'assemblée générale.

6. Ayant relevé que la désignation de la société Cabinet [Z] en qualité de syndic avait été opérée en l'absence de toute concurrence en violation des dispositions alors applicables de l'article 21 de la loi de 1965, la cour d'appel, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendait inopérante, en a exactement déduit que cette violation n'entraînait pas l'annulation de la décision n° 6 de l'assemblée générale.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [E] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [E] et le condamne à payer au syndicat des copropriétaires l'Arcadia Principal la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois juin deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat aux Conseils, pour M. [E].

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande d'annulation de l'assemblée générale ordinaire du 24 mars 2015 ;

AUX MOTIFS QU'au visa de l'article 6 du décret du 17 mars 1967, « Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution » ; s'il est constant que [R] [I] est décédé le [Date décès 1] 2012 et nonobstant le débat opposant les parties sur la production et le contenu de l'acte de notoriété du 14 janvier 2013, M. [P] [E], demandeur à l'action en annulation ne démontre pas qu'au jour de la convocation à l'assemblée générale du 24 mars 2015, le syndic ait été informé de ce décès et d'un transfert consécutif de droits immobiliers ; il pouvait ainsi adresser utilement la convocation, tout comme d'ailleurs notifier le procès-verbal de l'assemblée générale au domicile du défunt, étant précisé qu'il était marié à Mme [I] [O] depuis le 19 avril 1947 sous le régime de la communauté légale ainsi qu'il ressort de la première page de l'acte de notoriété ; le débat entretenu postérieurement en cours de procédure sur la validité du mandat conféré par sa veuve à Mme [L] [S] est ainsi sans emport ; enfin, il n'appartient pas à la cour de parfaire le dossier probatoire d'une partie en ordonnant la communication complète de l'acte de notoriété précité que pouvait obtenir l'intimé par incident de mise en état ; aux termes de l'article 32 du décret du 17 mars 1967, le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires et des lots qui leur appartiennent aux fins

notamment de procéder utilement à leur convocation en assemblée générale ; M. [P] [E] soutient à ce titre que les époux [A] [G] et d'autres copropriétaires n'ont pas été convoqués régulièrement à l'assemblée générale dont s'agit ; le syndicat justifie en produisant les bordereaux visés par le service postal qu'un courrier recommandé a bien été adressé aux époux [G] le 18 février 2015, revenu « non réclamé » circonstance indifférente sur la réalité de la convocation, ainsi qu'à Mme [H] [G], résidant à Milan dûment réceptionné pour ce dernier (cf pièces n°1, 5 et 6 du dossier du syndicat) ; la pièce n°5 relative au bordereau d'envoi des convocations aux copropriétaires résidant à l'étranger atteste que ces derniers ont aussi été convoqués contrairement aux affirmations de l'intimé ; enfin ces bordereaux totalisent 210 copropriétaires sur 215 lots, le syndic expliquant sans être contredit qu'une convocation a été opérée manuellement, ce qui porte le nombre des copropriétaires convoqués à 211, la différence de 4 tenant à ce que certains d'entre eux sont propriétaires de plusieurs lots ; aux termes de l'article 26 du décret précité de 1967, l'ordre du jour est établi en concertation avec le conseil syndical ; M. [P] [E] conteste le procès-verbal de réunion du 14 janvier 2015 produit en pièce n°2 de son dossier par le syndicat au motif qu'il n'est pas signé ; quoi qu'il en soit cette pièce n'est pas arguée de faux et en outre le défaut de concertation n'est pas sanctionné ; c'est aussi par une affirmation de principe que l'intimé prétend que la feuille de présence ne serait pas fidèle au motif d'allées et venues de certains copropriétaires au cours de l'assemblée qui aurait duré plusieurs heures sans fournir plus de renseignements sur les départs anticipés de certains participants ; par ailleurs il ressort qu'à partir de la résolution n° 12, qui n'a pas été adoptée, la feuille de présence a bien été modifiée ; en conséquence, il n'y a pas lieu à annulation de l'ensemble des dispositions de l'assemblée générale ordinaire du 24 mars 2015, ce qui conduit à l'infirmité du jugement ;

1°/ ALORS QU'il ressort de l'acte de notoriété en date du 14 janvier 2013 que M. [R] [I] était décédé depuis le [Date décès 1] 2012, de telle sorte qu'il ne pouvait pas être convoqué à l'assemblée générale ordinaire du 24 mars 2015 ; qu'en refusant d'annuler cette assemblée, au motif qu'il n'est pas rapporté la preuve que le syndic ait été informé de ce décès et d'un transfert consécutif de droits immobilier, bien qu'étant en possession de l'acte de notoriété, c'était à lui de justifier qu'il n'avait pas eu connaissance de

ce décès avant la date de convocation, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé les dispositions de l'article 1315 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1353 du même code ;

2°/ ALORS QUE M. [E] faisait valoir dans ses conclusions que la convocation de Mme et M. [A] [G] était irrégulière, comme comportant de nombreuses irrégularités portant notamment sur le nom et l'adresse des destinataires (conclusions, pp.14-15) ; qu'en rejetant la demande d'annulation de l'assemblée générale du 24 mars 2015, au motif inopérant que le syndicat justifie en produisant les bordereaux visés par le service postal qu'un courrier recommandé a bien été adressé aux époux [G] le 18 février 2015, revenu « non réclamé » circonstance indifférente sur la réalité de la convocation, mais sans se prononcer sur la régularité de cette convocation, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ ALORS QUE M. [E] faisait valoir dans ses conclusions, à l'appui de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 24 mars 2015, que d'autres copropriétaires avaient été également irrégulièrement convoqués (Mme [Y] [D], Mme [D] [M] et Mme [X] [M] [Q]) (conclusions d'appel, pp. 17-18) ; qu'en se bornant à relever, pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale du 24 mars 2015, que la pièce n°5 relative au bordereau d'envoi des convocations aux copropriétaire résidant à l'étranger atteste que ces derniers ont aussi été convoqués, sans se prononcer sur la régularité de ces convocations, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°/ ALORS QUE M. [E] faisait valoir dans ses conclusions, à l'appui de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 24 mars 2015, qu'il existait de très nombreuses erreurs de comptabilisation des votes pour les résolutions 1, 3d, 6, n°7.4, n°7.5, n°7.6, n°8, n°9b, n°9c, 11 a à n°11d, 11e, 11f, 12 à 14, qui ne pouvaient pas être mises sur le compte de simples erreurs matérielles (Conclusions d'appel, pp. 22-27) ; qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande d'annulation de la résolution n° 6 de l'assemblée générale ordinaire du 24 mars 2015 portant désignation du syndic et approbation de son mandat ;

AUX MOTIFS QU'il est constant que la désignation de la SARL Cabinet [Z] en qualité de syndic a été opérée en l'absence de toute concurrence en violation des dispositions alors applicables de l'article 21 de la loi de 1965 ; cependant, en l'absence d'une initiative du conseil syndical ou d'un copropriétaire, il n'appartenait pas au syndic de provoquer ou d'organiser cette concurrence ; s'agissant de l'erreur de comptabilisation des votes, la différence de 2153 tantièmes représentant les abstentions omises dans le résultat ne remet pas en cause le sens du vote au regard des 38528 tantièmes approuvant la désignation du Cabinet [Z], sans qu'il y ait lieu pour autant à rectification matérielle ;

1°/ ALORS QU'il ressort de l'article 21 de la loi du 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, dans sa version applicable aux faits de l'espèce, qu'au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet ; que le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence lorsque le marché local des syndics ne le permet pas ; que le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet ; qu'en l'espèce, la désignation de la SARL Cabinet [Z] en qualité de syndic a été opérée en l'absence de toute concurrence en violation des dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en refusant d'annuler la résolution afférente à cette désignation, au motif inopérant qu'en l'absence d'une initiative du conseil syndical ou d'un copropriétaire, il n'appartenait pas au syndic de provoquer ou d'organiser cette concurrence, la cour d'appel a violé l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;



2°/ ALORS QU'en refusant d'annuler la résolution afférente à la désignation de la SARL Cabinet [Z] en qualité de syndic opérée en l'absence de toute concurrence en violation des dispositions de l'article 21 de la loi de 1965, sans constater que le syndic avait notifié la décision du conseil syndical de ne pas procéder à la mise en concurrence dans un délai permettant aux copropriétaires de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrat de syndic, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

3°/ ALORS QU'il est de la responsabilité de tout syndic, de faire respecter au sein des copropriétés, qu'il gère, les textes en vigueur et le règlement de copropriété ; que dès lors, en refusant d'annuler la résolution afférente à la désignation de la SARL Cabinet [Z] en qualité de syndic opérée en l'absence de toute concurrence en violation des dispositions de l'article 21 de la loi de 1965, sans rechercher si le syndic avait respecté son devoir d'information et de conseil envers les copropriétaires afin de respecter cette disposition d'ordre public, la cour d'appel a de nouveau privé sa décision de base légale au regard de l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande d'annulation de l'assemblée générale extraordinaire du 4 mai 2015 ;

AUX MOTIFS QU'il est constant que la convocation a été adressée à M. [P] [E] en méconnaissance du délai impératif de 21 jours prévu à l'article 9 du décret de 1967 ; se référant à la résolution n°10 évoquée ci-dessus, le syndicat plaide une situation d'urgence que conteste l'intimé ; cette résolution fait état du rapport de l'ingénieur [W] [K] dont lecture a été donnée aux copropriétaires, mentionnant l'instabilité d'un talus dont des blocs de pierre se sont détachés pour s'ébouler en direction d'un parking ; son rapport était d'ailleurs annexé à la convocation à l'assemblée ordinaire du 24 mars 2015 et M. [P] [E] n'apporte aucun élément technique venant le contredire, procédant par pétition de principe ; or sa lecture et la photographie annexe enseignent que le parking dont s'agit est surplombé par un talus instable d'une hauteur de 3,50 mètres subissant des poussées de charges importantes, que son

glissement peut être généré par les fortes pluies que connaît la région nécessitant des mesures conservatoires immédiates ; l'urgence n'est donc plus à démontrer et le renvoi opéré par l'assemblée générale ordinaire du 24 mars 2015 n'a d'ailleurs été réalisé que pour communiquer les différents devis des travaux confortatifs ; s'emparant hâtivement de la date figurant sur la convocation, soit le 1er avril 2015, M. [P] [E] qui en été destinataire le 14 avril conclut à une « volonté délibérée d'abrégé le délai » ; mais le syndicat rappelle utilement que le syndic a dû composer avec l'envoi de 215 convocations, dont plusieurs à l'étranger et vérifier les retours postaux ; quoi qu'il en soit en l'état de l'urgence suffisamment démontrée, il n'y a pas lieu à annulation ; s'agissant de l'irrégularité du vote [I] à l'occasion de cette assemblée extraordinaire, la cour reprend les développements figurant ci-dessus ;

ALORS QU'il ressort de l'acte de notoriété en date du 14 janvier 2013 que M. [R] [I] était décédé depuis le [Date décès 1] 2012, de telle sorte qu'il ne pouvait pas être convoqué à l'assemblée générale extraordinaire du 4 mai 2015 ; qu'en refusant d'annuler cette assemblée, au motif qu'il n'est pas rapporté la preuve que le syndic ait été informé de ce décès et d'un transfert consécutif de droits immobilier, bien qu'étant en possession de l'acte de notoriété, c'était à lui de justifier qu'il n'avait pas eu connaissance de ce décès avant la date de convocation, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé les dispositions de l'article 1315 du code civil, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, devenu 1353 du même code.

**Composition de la juridiction :** M. Chauvin (président), SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano  
**Décision attaquée :** Cour d'appel Aix-en-Provence 2019-12-19 (Rejet)