

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du jeudi 3 décembre 2015

N° de pourvoi: 14-25583

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin, président

Mme Dagneaux, conseiller rapporteur

M. Sturlèse, avocat général

Me Carbonnier, Me Occhipinti, avocat(s)

Texte intégral

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 13 et 46 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 mai 2014), que M. et Mme X..., propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont sollicité l'annulation de plusieurs assemblées générales concernant cet immeuble et subsidiairement l'annulation de la résolution n°5-2 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 ayant refusé de renouveler M. X... dans les fonctions de syndic bénévole et ayant nommé un autre copropriétaire comme syndic provisoire ;

Attendu que, pour rejeter leurs demandes, l'arrêt retient que le refus de renouvellement de M. X... aux fonctions de syndic constitue un incident de séance, que celui-ci est d'autant plus mal fondé à contester, qu'il avait refusé, en qualité de syndic, d'inscrire à l'ordre du jour la désignation d'un syndic professionnel en concurrence avec sa propre candidature, malgré la demande du conseil syndical en ce sens ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et qu'à défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou d'un ou plusieurs membres du conseil syndical, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a déclaré le syndicat des copropriétaires, Mme Y... à titre personnel et la société Nexity Lamy à titre personnel, recevables en leur appel, l'arrêt rendu le 28 mai 2014, 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 sur le surplus, devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Villa Saint-Pierre aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 trois décembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Occhipinti, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit n'y avoir lieu à annuler la résolution n° 5-2 de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble Villa Saint-Pierre, 3 rue Saint-Pierre à Rosny-sous-Bois et les assemblées générales des 1er février 2010, 24 janvier et 30 juin 2011, et d'AVOIR dit n'y avoir lieu à désigner Me Blériot en qualité d'administration provisoire pour convoquer une assemblée générale ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article 13 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions portées à l'ordre du jour, sauf incident de séance ; En l'espèce, il appert de l'examen des pièces produites que malgré les lettres RAR des 28 juillet, 4 et 22 août 2009, du conseil syndical et de certains copropriétaires demandant expressément au syndic M. X... d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée un projet de résolution portant sur la désignation du syndic professionnel Lamy avec sa proposition de contrat, le syndic X... a refusé, par lettre du 14 novembre 2009, de faire droit à cette demande et n'a inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 que sa propre candidature aux fonctions de syndic. Il appert de l'analyse du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 décembre 2009, que tous les copropriétaires étaient présents ou représentés soit 1082/1082, et que la résolution n° 5-1 portant sur le renouvellement de M. X... aux fonctions de syndic a été rejetée par 761/1082e. La candidature de M. X... aux fonctions de syndic ayant été rejetée, l'assemblée générale a, par la résolution n° 5-2 querellée, désigné Mme Y..., membre du conseil syndical, pour une durée de trois mois avec pour mission principale de convoquer une nouvelle assemblée générale aux fins de nommer un syndic professionnel, cette résolution ayant été adoptée par 864/1082e ; Il s'agit d'un incident de séance que M. X... est d'autant plus mal fondé à contester qu'il avait refusé, en qualité de syndic, d'inscrire à l'ordre du jour la candidature d'un syndic professionnel en concurrence avec sa propre candidature, malgré la demande du conseil syndical en ce sens ; en conséquence, par infirmation, il sera dit n'y avoir lieu d'annuler la résolution n° 5-2 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 (2) La résolution n° 5-2 de l'assemblée générale du 10 décembre 2009 n'étant pas annulée, il n'y a pas lieu d'annuler les assemblées générales des 1 février 2010, 24 janvier 2011 et 30 juin 2011 ; le jugement sera donc infirmé de ces chefs ; Le jugement sera également infirmé en ce qu'il a désigné Me Blériot qualité d'administrateur provisoire aux fins de convoquer une assemblée générale pour faire nommer un syndic, cette mesure s'avérant sans objet ;

1°) - ALORS QUE seules les résolutions inscrites à l'ordre du jour peuvent faire l'objet d'un vote ; qu'en estimant que l'assemblée générale avait valablement pu délibérer sur la résolution 5-2, non inscrite à l'ordre du jour, en raison d'un incident de séance, circonstance sans portée juridique, la cour d'appel a violé l'article 13 du décret du 17 mars 1967 ;

2°) 2 ALORS SUBSIDIAIREMENT QUE l'incident de séance, dans une assemblée générale de copropriétaires, est un événement imprévu qui n'avait pas pu être porté à l'ordre du jour ; qu'il résulte des constatations des juges du fond que M. X..., syndic, avait inscrit à l'ordre du jour le renouvellement de son mandat et avait refusé d'inscrire le choix d'un syndic professionnel ; qu'en estimant que le refus du renouvellement du mandat de M. X... avait été un incident de séance, quand la conséquence de ce vote, à savoir l'absence de syndic, découlait nécessairement de l'ordre du jour qui ne prévoyait pas la possibilité d'un vote pour élire un autre syndic que M. X..., l'absence de syndic devant en outre uniquement entraîner la nomination judiciaire d'un administrateur provisoire ou d'un syndic judiciaire, la cour d'appel a violé les articles 13, 46 et 47 du décret du 17 mars 1967.

ECLI:FR:CCASS:2015:C301340

Analyse

Publication : Bulletin 2016, n° 841, 3e Civ., n° 604

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 28 mai 2014

Titrages et résumés : COPROPRIETE - Syndic - Nomination - Décision de l'assemblée générale - Défaut - Saisine du juge - Portée

Aux termes des articles 13 et 46 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et à défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal de grande instance désigne le syndic par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou d'un ou plusieurs membres du conseil syndical.

Encourt la cassation l'arrêt qui, pour rejeter la demande en annulation de la résolution d'une assemblée générale ayant refusé de renouveler dans ses fonctions le syndic bénévole et ayant nommé un autre copropriétaire comme syndic provisoire, retient que ce refus de renouvellement constitue un incident de séance

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Ordre du jour - Question non inscrite - Défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires - Effet
COPROPRIETE - Syndic - Syndic bénévole - Mandat - Renouvellement - Refus - Portée

Textes appliqués :