

CIV.3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 22 mars 2018

Cassation sans renvoi

M. X..., président

Arrêt n° 357 FS-P+B+I

Pourvoi n° B 16-27.481

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par Mme Blanca Y..., domiciliée [...],

contre l'arrêt rendu le 20 septembre 2016 par la cour d'appel de Grenoble (2e chambre civile), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Globe, dont le siège est [...], représenté par son syndic la société Chastagnol immobilier, [...],

défendeur à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 6 mars 2018, où étaient présents : M. X..., président, M. Z..., conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, Mmes Brenot, Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Corbel, Meano, Collomp, Schmitt, conseillers référendaires, Mme E..., avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Z..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de Mme Y..., de Me A..., avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Globe, l'avis de Mme E..., avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 15 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu qu'au début de chaque réunion l'assemblée générale désigne son président ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 20 septembre 2016), que Mme Y..., propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Globe en annulation de plusieurs délibérations de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 février 2012 ; qu'en appel, elle a sollicité l'annulation de l'assemblée générale ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'annulation, l'arrêt retient que la désignation de plusieurs présidents de séance n'est pas interdite ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'assemblée générale ne peut désigner qu'un seul président, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du même code ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 20 septembre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Annule l'assemblée générale du 7 février 2012 ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Globe aux dépens exposés en première instance, en appel et devant la Cour de cassation ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence Le Globe et le condamne à payer à Mme Y... 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux mars deux mille dix-huit.

## MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevables les demandes de Mme Y... concernant les résolutions n°10, 10-2,15,16,17,18,19,20,21,23,25,26 et 28 de l'assemblée générale du 7 février 2012, la demande concernant la résolution 6-2 de la même assemblée et partiellement irrecevable la demande concernant la résolution n°1, et d'avoir rejeté la demande d'annulation des résolutions n°1 et n°24 de cette assemblée générale,

AUX MOTIFS QUE l'examen du procès verbal de l'assemblée générale du 7 février 2012 dont Mme Y... a reçu notification et que l'appelante produit en pièce n° 2 mentionne que cette copropriétaire était présente en résolution n° 1 qu'il a été procédé à l'élection du Président de séance et qu'ont été élus à cette fonction : -M. B... F..., à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés totalisant ensemble 34555 tantièmes, -M. C..., à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés totalisant 38175 tantièmes, -Mme D... à la majorité de 33 515/ 38175, seule Mme Y... totalisant 2660 ayant voté contre cette résolution, -Mme G..., à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés totalisant 38175 tantièmes, -M. H..., à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ensemble 38175 tantièmes ; que selon la résolution n° 2, les copropriétaires ont aussi élu le Domaine Immobilier, syndic, comme secrétaire de séance, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, totalisant ensemble 37445 tantièmes ; que ce procès-verbal qui a été établi sur 14 pages porte les paraphes et signatures de M. B... F..., comme président, et du secrétaire de séance ; que le procès verbal de l'assemblée générale du 7 février 2012 établi sur 12 pages versé en pièce 2 par le syndicat des copropriétaires qui n'est ni paraphé ni signé mentionne en page 2 qu'il a été procédé à l'élection du président de séance et qu'ont été élus à cette fonction : \*lors de votes supplémentaires, M. C... à l'unanimité des copropriétaires présents totalisant ensemble 38175 tantièmes, -Mme D... à la majorité de 35515 / 38175, seule Mme Y... totalisant 2660 ayant voté contre cette résolution, -M. G..., à l'unanimité des copropriétaires présents totalisant ensemble 38175 tantièmes, -M. H..., à l'unanimité des copropriétaires présents totalisant ensemble 38175 tantièmes, et que les copropriétaires réunis en assemblée générale ont élu M. B... F... à l'unanimité des copropriétaires présents et totalisant ensemble 34555 tantièmes ; que selon la résolution 2, les copropriétaires ont aussi élu le Domaine Immobilier syndic comme secrétaire de séance, à l'unanimité des présents et représentés, ensemble 37445 ; que ce second document qui n'est ni paraphé ni signé par personne doit être considéré comme un brouillon ; que seul le document produit en pièce 2 par l'appelants auquel il a été notifié doit être retenu comme le procès verbal de l'assemblée générale du 7 février 2012, peu important la désignation de plusieurs personnes comme président de séance ; que s'agissant de la délibération n° 1, la désignation de plusieurs présidents n'est pas interdite, que Mme Y... qui était présente lors de l'assemblée générale est seulement opposante sur la désignation de Mme D..., en sus des quatre autres, ou l'absence d'élection de scrutateurs ; qu'elle ne peut donc contester les votes portant sur la désignation des autres candidats et n'explique pas en quoi la désignation de Mme D... en sus des 4 autres ou l'absence de scrutateurs lui ferait grief ; que dès lors, le jugement entrepris sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de la délibération n°1 ; qu'il s'ensuit que le moyen selon lequel en raison de l'irrégularité de l'élection du président, l'assemblée ne pouvait pas se dérouler de sorte que toutes les délibérations prises le 7 février 2012 doivent être annulées, sera rejeté ; que l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ouvre aux copropriétaires opposants ou défaillants un délai de deux mois pour agir en contestation ne permet pas au contestant qui a agi dans ce délai de former des contestations sur d'autres résolutions après l'expiration de ce délai ; qu'en conséquence, le jugement entrepris sera aussi confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes de Mme Y... qui a reçu notification le 16 février 2012 du procès verbal d'assemblée générale du 7 février 2012, formées par des conclusions signifiées le 15 mars 2012 ; que le jugement entrepris a aussi à bon droit déclaré irrecevables les contestations émises par Mme Y... contre des résolutions pour lesquelles elle n'était ni opposante ni défaillante ;

1) ALORS QUE le procès-verbal des décisions de chaque assemblée est signé à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs, et comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote, les noms des copropriétaires opposants et le nombre de leurs voix et les noms des copropriétaires abstentionnistes, les procès verbaux devant être inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécial ; qu'en l'espèce, Mme Y... contestait la validité du procès verbal de l'assemblée générale du 7 février 2012, faute d'avoir été signé à la fin de la séance, ce qu'attestait la production aux débats par le syndicat des copropriétaires de ce qu'il qualifiait de « brouillon », distinct du procès verbal notifié ultérieurement, et sa force probante quant à la désignation du président de séance, mentionné comme élu à l'unanimité par des copropriétaires totalisant 34555 tantièmes quand le vote unanime

représentait 38175 tantièmes, plusieurs présidents de séance étant en outre élus, à l'unanimité des copropriétaires représentant 38175 tantièmes ; qu'en se bornant à relever que seul le procès verbal notifié à Mme Y... devait être retenu, et qu'il importait peu que plusieurs personnes soient désignées comme président de séance, la cour d'appel qui s'est abstenue de rechercher, comme elle y était invitée, si le procès verbal notifié à Mme Y... était valable, et quelle était sa force probante a, en statuant ainsi, privé sa décision de base légale au regard de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

2) ALORS QUE subsidiairement, l'assemblée générale désigne au début de chaque séance son président et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs, dans le respect des règles d'ordre public applicables, et le procès verbal devant, à peine de nullité de la décision et de l'assemblée générale, indiquer le nom et le nombre de voix des copropriétaires opposants ; qu'en l'espèce, il ressort des mentions du procès verbal notifié à Mme Y..., comme du document produit par le syndicat des copropriété qualifié par lui de « brouillon », que plusieurs personnes ont été désignées en qualité de président de séance et qu'en outre, M. B... F..., désigné, avec d'autres personnes, comme président de séance et qui, en cette qualité, a signé le procès verbal, aurait été élu à l'unanimité des copropriétaires représentant 34555 tantièmes quand l'unanimité représentait pourtant 38175 tantièmes ; qu'en ne prononçant pas la nullité de la désignation du président de séance et en conséquence, celle de l'assemblée générale du 7 février 2012, la cour d'appel a violé l'article 15 du décret du 17 mars 1967.