

# 9 septembre 2021

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 20-11.743

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300613

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 9 septembre 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 613 F-D

Pourvoi n° C 20-11.743

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 SEPTEMBRE 2021

M. [A] [N], domicilié [Adresse 6], a formé le pourvoi n° C 20-11.743 contre l'arrêt rendu le 15 janvier 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société d'Etudes et de gestion immobilière du Nord-Est Segine, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ au syndicat des copropriétaires La Bruyère II, dont le siège est [Adresse 2], représenté par son syndic la société Proact'imm, dont le siège est [Adresse 1],

3°/ à la société Egide à Evry venant aux droits de la société SEGINE à [Localité 1] exerçant sous le nom commercial Segine Essonne, dont le siège social est [Adresse 4],

défendeurs 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 Me Occhipinti, avocat de M. [N], de la SCP Nicolaj, de Lanouvelle et Hannotin, avocat du syndicat des copropriétaires La Bruyère II et de la société Egide, après débats en l'audience publique du 15 juin 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 janvier 2020), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 22 mars 2018, pourvoi n° 16-28.751), M. [N], copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires de la Bruyère II (le syndicat) et la société d'études et de gestion immobilière du Nord Est (la société SEGINE), son syndic, en annulation de l'assemblée générale du 6 septembre 2012 et de certaines de ces résolutions.

2. La société EGIDE est venue aux droits de la société SEGINE.

## Moyens

### Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. M. [N] fait grief à l'arrêt de rejeter l'ensemble de ses demandes, alors « que le contrat de syndic est conclu entre celui-ci et le syndicat des copropriétaires ; que la cour d'appel a constaté que la résolution n° 7 prévoyait que les copropriétaires adhéraient individuellement au contrat, qui leur était opposable ; qu'une telle stipulation, qui revient à rendre les copropriétaires parties au contrat de syndic, est illicite ; qu'en refusant néanmoins d'annuler la résolution litigieuse, la cour d'appel a violé les articles 18 et 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, 29 du décret du 17 mars 1967 et le contrat-type de syndic annexé au décret n° 2015-342 du 26 mars 2015. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

4. Le syndicat conteste la recevabilité du moyen. Il soutient qu'il est nouveau, mélangé de fait et de droit, et contraire aux écritures d'appel de M. [N].

5. Cependant le moyen, qui est de pur droit, n'est pas en contradiction avec la thèse soutenue par M. [N] devant les juges du fond.

6. Le moyen est donc recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu les articles 17 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

7. Il résulte de ces textes que les copropriétaires ne peuvent être parties au contrat de mandat du syndic conclu avec le seul syndicat des copropriétaires.

8. Pour rejeter la demande d'annulation de la résolution n° 7 (2nd), relative à la désignation du syndic, l'arrêt retient qu'elle n'apparaît pas imprécise ou équivoque et a été votée valablement par les copropriétaires, propriétaires, à la date de l'assemblée générale.

9. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté qu'aux termes de celle-ci les copropriétaires adhéraient individuellement à ce contrat qui leur était opposable, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

## Moyens

Sur le deuxième moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

10. M. [N] fait le même grief à l'arrêt, alors « que les membres du conseil syndical sont élus pour un mandat d'une durée de trois années au plus ; que, passé cette durée, ils ne sont plus membres du conseil, sauf à ce que leurs fonctions soient

renouvelées ; qu'il résulte des constatations de la cour d'appel que M. [C] avait été élu au conseil syndical jusqu'au 30 juin 2012 ; qu'en estimant qu'un pouvoir destiné au président du conseil syndical avait pu lui être confié lors de l'assemblée tenue le 6 septembre 2012, soit après l'expiration de son mandat, la cour d'appel a violé les articles 21 et 22 de la loi du 10 juillet 1965 et 22 du décret du 17 mars 1967. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 21, 22 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

11. Selon le premier et le troisième de ces textes, les membres du conseil syndical sont désignés à la majorité des voix de tous les copropriétaires et le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

12. Selon le deuxième, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

13. Pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale du 6 septembre 2012, l'arrêt retient que M. [G] a donné pouvoir pour le représenter au président du conseil syndical et que M. [C] était, à la date de l'assemblée générale, président sortant du conseil syndical, dont les membres avaient été élus par l'assemblée générale du 20 juin 2011, à compter du 21 juin 2011 jusqu'au 30 juin 2012, de sorte que l'annulation de l'assemblée générale, pour non-respect des règles concernant la validité des mandats, n'est pas encourue.

14. En statuant ainsi, alors que M. [C], dont le mandat de membre du conseil syndical avait expiré, n'avait plus qualité pour recevoir de délégation de vote au nom du président du conseil syndical, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

## Moyens

Et sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

15. M. [N] fait encore le même grief à l'arrêt, alors « que lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, et ne réunit pas la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi ; qu'il résulte des constatations de la cour d'appel que la résolution n° 23 portait sur la réalisation de travaux ; qu'elle devait donc se prononcer sur un contrat, peu important la circonstance inopérante qu'elle ait déjà voté les travaux lors d'une assemblée précédente ; qu'en estimant que l'assemblée n'avait pas été appelée à se prononcer sur un contrat, devis ou marché, pour en déduire que le vote sur les devis concurrents n'était pas nécessaire, la cour d'appel a violé l'article 19 du décret du 17 mars 1967. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 25-1, premier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version issue de loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, et l'article 19, deuxième alinéa, du décret du 17 mars 1967, dans sa version issue du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 :

16. Selon le premier de ces textes, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

17. Selon le second, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25.

18. Pour rejeter la demande d'annulation de la résolution n° 23 (2nd), l'arrêt retient que si, selon les termes de cette résolution, les copropriétaires ont voté des travaux de mise en sécurité du local poubelles extérieur selon descriptif de l'entreprise Progard, il est expressément mentionné que lesdits travaux avaient fait l'objet d'une approbation lors de l'assemblée générale du 6 janvier 2010, mais que, compte-tenu des risques judiciaires, le syndicat avait remis cette approbation au vote, de sorte que l'assemblée n'a pas été appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats.

19. En statuant ainsi, alors que le précédent vote de la même résolution par une précédente assemblée générale ne dispensait pas de voter sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 avant de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24, la cour d'appel a violé le textes susvisés.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. [N] de ses demandes d'annulation de l'assemblée générale du 6 septembre 2012 et de ses résolutions n° 7 (2nd) et 23 (2nd), l'arrêt rendu le 15 janvier 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la Bruyère II et la société EGIDE aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de la Bruyère II et la société EGIDE et les condamne à payer à M. [N] 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 neuf septembre deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

## MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Occhipinti, avocat aux Conseils, pour M. [N].

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. [N] de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE La résolution querellée est libellée comme suit : « L'assemblée générale, élit aux fonctions de Syndic, le cabinet SEGINE, exerçant [Adresse 5], à compter du 6 septembre 2012 pour une durée d'UN an expirant le 6 septembre 2013.

A défaut d'avoir obtenu la majorité requise, le mandat du Syndic sera prolongé pour une durée maximale de TROIS MOIS, jusqu'à la tenue de la deuxième assemblée générale prévue par la Loi, selon son contrat qui est annexé à la convocation et dont les honoraires sont fixés à 27.300,00 € TTC/AN.

En tout état de cause, le contrat s'achèvera le 6 décembre 2012 (lire 2013).

Les copropriétaires adhèrent également individuellement à ce contrat qui leur est opposable et mandatent M. [C] pour la signature du contrat » ;

(?) Aux termes de l'article 29 du décret du 17 mars 1967 le contrat de mandat de syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic (...); L'assemblée peut se prononcer par une décision unique sur la désignation du syndic, l'approbation de son contrat et sa rémunération ; En l'espèce, la résolution no 7 (2nd ) contient élection du syndic pour un an, approbation du contrat et de sa rémunération et précise que le contrat est opposable aux copropriétaires, M. [C] étant mandaté pour signer ledit contrat ; Elle prévoit également une éventuelle prolongation pour trois mois du mandat jusqu'à la tenue d'une seconde assemblée, si l'élection n'obtient pas la majorité requise, au terme du contrat , L'ensemble des questions soumises au vote unique des copropriétaires dans le cadre de la résolution querellée, étant indissociables et relevant d'une même majorité, la contestation de M. [A] [N] est inopérante ; Au surplus, il convient d'ajouter qu'il n'est pas établi de contradictions dans l'argumentation du syndicat des copropriétaires, s'agissant d'une résolution libellée dans des termes similaires lors de l'assemblée générale du 3 septembre 2015 et portant sur une organisation globale ; Il n'est pas démontré à la lecture des conclusions citées par M. [A] [N] que le syndicat des copropriétaires et la société SEGINE ont reconnu que ladite résolution 4 de l'assemblée générale du 3 septembre 2015 contenait deux questions distinctes, En outre, la résolution n'apparaît pas imprécise ou équivoque et a été votée valablement par les copropriétaires, propriétaires à la date de l'assemblée générale, la prolongation éventuelle pour trois mois du contrat de syndic, à l'issue du délai d'un an voté en 2012 n'étant pas irrégulière ; L'annulation de la résolution no 7 (2nd ) n'est pas encourue, la demande de M. [A] [N] doit être rejetée ; La résolution querellée portant élection du syndic, il n'y a pas lieu de dire qu'elle est considérée sans engagement

1°) - ALORS QUE le contrat de syndic est conclu entre celui-ci est le syndicat des copropriétaires ; que la cour d'appel a constaté que la résolution n° 7 prévoyait que les copropriétaires adhéraient individuellement au contrat, qui leur était opposable ; qu'une telle stipulation, qui revient à rendre les copropriétaires parties au contrat de syndic, est illicite ; qu'en refusant néanmoins d'annuler la résolution litigieuse, la cour d'appel a violé les articles 18 et 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, 29 du décret du 17 mars 1967 et le contrat-type de syndic annexé au décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 ;

2°) - ALORS QUE nul ne peut être forcé d'adhérer à un contrat ; que la cour d'appel a constaté que la résolution n° 7 prévoyait que les copropriétaires adhéraient individuellement au contrat, qui leur était opposable ; qu'une telle stipulation, qui revient à forcer les copropriétaires à devenir parties au contrat de syndic, est contraire au principe de la liberté contractuelle ; qu'en refusant néanmoins d'annuler la résolution litigieuse, la cour d'appel a violé les articles 1108 du code civil, dans sa rédaction de 1804, et 1102 du même code, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°) - ALORS QUE tout contrat passé entre le syndicat des copropriétaires et le syndic doit être transmis en même temps que l'ordre du jour et doit faire l'objet d'un projet de résolution ; que la question de la prorogation du mandat du syndic en cas de défaut d'acquisition d'une majorité pour son renouvellement devait être tranchée par l'assemblée générale connaissant du renouvellement ; qu'en refusant néanmoins d'annuler la résolution litigieuse, la cour d'appel a violé les

articles 11 du décret du 17 mars 1967 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4°) - ALORS QUE chaque résolution soumise à une assemblée générale ne peut avoir qu'un seul objet ; que la résolution n° 7 avait plusieurs objets, soit l'élection du syndic, l'approbation de son contrat, l'approbation de sa rémunération, l'éventuelle prorogation du contrat et l'obligation faite aux copropriétaires d'adhérer audit contrat ; qu'en estimant que ces questions pouvaient faire l'objet d'un seul vote, la cour d'appel a violé les articles 17 de la loi du 10 juillet 1965, et 9 et 17 du décret du 17 mars 1967.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. [N] de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE M. [A] [N] sollicite l'annulation de l'assemblée générale au motif que les règles concernant la validité des mandats n'ont pas été respectées ; Son action est partant recevable ; S'agissant du pouvoir de M. [G], non produit aux débats, il ressort des explications des parties que celui-ci a été donné au président du conseil syndical. Il résulte des pièces produites que M. [C] était président du conseil syndical sortant à la date de l'assemblée générale. S'il est exact que les membres du conseil syndical ont été élus par l'assemblée générale du 20 juin 2011, à compter du 21 juin 2011 jusqu'au 30 juin 2012, il apparaît que ce n'est que lors de l'assemblée générale du 6 septembre 2012 que les membres dudit conseil ont été renouvelés ; En outre, il résulte de la résolution 2 de cette assemblée du 6 septembre 2012 "rapport du conseil syndical", que M. [C], en qualité de membre du conseil syndical, a fait lecture à l'assemblée du compte-rendu de ses activités et relations avec le syndic au cours de l'année 2011 ; L'argument est inopérant ; Il en est de même s'agissant de la mention imprécise de "président du syndic de copropriété" du pouvoir de M. [E], le syndic ne pouvant recevoir mandat pour représenter un copropriétaire ; Comme le disent le syndic et la société SEGINE, ce mandat peut être requalifié de mandat en blanc. Egalement, M. [C] a pu subdéléguer le droit de vote à une autre personne, à savoir Mme [X], dès lors que cette faculté n'a pas été expressément interdite par son mandat, M. [U], dont en tout état de cause, le mandat n'est pas versé aux débats Enfin, s'agissant de Mme [X], M. [A] [N] soutient qu'elle a reçu pouvoir de M. [U], M. [R], Mme [B], Mme [H], M. [J], M. [M] et M. [O] et Mme [P] ; Il résulte en effet des pièces produites (pouvoirs et feuille de présence) que Mme [X] a reçu pouvoir de M. [U], M. ou Mme [R], Mme [H] [L], M. ou [M] [Q], Melle [O]/[F], M. ou Mme [J]/[D] ; Toutefois, il résulte expressément de la feuille de présence que c'est Mme [I] qui a accepté d'être mandataire de Mme [P], de sorte que les dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ont été respectées ; L'annulation de l'assemblée générale pour non-respect des règles concernant la validité des mandats, n'est pas encourue et doit être rejetée ;

1°) - ALORS QUE les juges du fond sont tenus d'analyser au moins brièvement les pièces versées aux débats ; qu'en se bornant à énoncer qu'il résultait des pièces produites que M. [C] était président du conseil syndical, sans les citer ni les analyser au moins brièvement, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) - ALORS QUE les membres du conseil syndical sont élus pour un mandat d'une durée de trois années au plus ; que, passé cette durée, ils ne sont plus membres du conseil, sauf à ce que leurs fonctions soient renouvelées ; qu'il résulte des constatations de la cour d'appel que M. [C] avait été élu au conseil syndical jusqu'au 30 juin 2012 ; qu'en estimant qu'un pouvoir destiné au président du conseil syndical avait pu lui être confié lors de l'assemblée tenue le 6 septembre 2012, soit après l'expiration de son mandat, la cour d'appel a violé les articles 21 et 22 de la loi du 10 juillet 1965 et 22 du décret du 17 mars 1967.

## TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. [N] de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE selon les termes de la résolution n023 (2 nd ) que les copropriétaires ont voté des travaux de mise en

sécurité du local poubelles extérieur selon descriptif de l'entreprise Progard no 2012/63 ; Néanmoins, il est expressément mentionné que lesdits travaux avaient fait l'objet d'une approbation lors de l'assemblée générale du 6 janvier 2010 (résolution no 9) mais que compte-tenu des risques judiciaires, le syndic a remis cette approbation au vote de l'assemblée, le budget retenu étant de 3.400 € ; Dès lors, l'assemblée générale n'a pas été appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats , S 'agissant des honoraires et du financement des travaux, l'article 19 du décret du 17 mars 1967 n'est pas applicable ; L'argument est inopérant, la demande de nullité doit être rejetée ;

ALORS QUE lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, et ne réunit pas la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi ; qu'il résulte des constatations de la cour d'appel que la résolution n° 23 portait sur la réalisation de travaux ; qu'elle devait donc se prononcer sur un contrat, peu important la circonstance inopérante qu'elle ait déjà voté les travaux lors d'une assemblée précédente ; qu'en estimant que l'assemblée n'avait pas été appelée à se prononcer sur un contrat, devis ou marché, pour en déduire que le vote sur les devis concurrents n'était pas nécessaire, la cour d'appel a violé l'article 19 du décret du 17 mars 1967.

## Décision attaquée

Cour d'appel de paris g2  
15 janvier 2020 (n°18/16018)

## Textes appliqués

Articles 17 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 25-1, premier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, dans sa version issue de loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,.

Article 19, deuxième alinéa, du décret du 17 mars 1967, dans sa version issue du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

Articles 21, 22 et 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 09-09-2021
- Cour d'appel de Paris G2 15-01-2020