

# 7 décembre 2022

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 21-23.915

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300848

#### Titre

- copropriété
- syndicat des copropriétaires
- assemblée générale
- droit de vote
- atteinte
- qualité pour s'en prévaloir
- détermination

#### Sommaire

Tout copropriétaire est recevable à contester la régularité du mandat donné en vue d'une assemblée générale

#### Texte de la décision

##### Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 7 décembre 2022

Cassation partielle

Arrêt n° 848 FS-B

Pourvoi n° D 21-23.915

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 7 DÉCEMBRE 2022

M. [Z] [X], domicilié [Adresse 2], et actuellement [Adresse 5], a formé le pourvoi n° D 21-23.915 contre l'arrêt rendu le 6 novembre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Egide, venant aux droits de la société Segine, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ au syndicat des copropriétaires La Bruyère-II 176 Uyere II, dont le siège est [Adresse 1], représenté par son syndic la société ABP, dont le siège est [Adresse 4],

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les cinq 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 Carbonnier, avocat de M. [X], de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat de la société Egide et du syndicat des copropriétaires La Bruyère-II, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 25 octobre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, conseillers, Mmes Schmitt, Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, 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.

## Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 novembre 2019), M. [X], copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires La Bruyère II et la société Segine, son syndic, en annulation de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 et de certaines de

2. La société Egide est venue aux droits de la société Segine.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa seconde branche

Enoncé du moyen

3. M. [X] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation de l'assemblée générale, alors « que tout copropriétaire est recevable à contester la validité des pouvoirs émis par les copropriétaires en vue de l'assemblée générale ; que pour débouter M. [X] de sa demande en annulation de l'assemblée générale, la cour d'appel a retenu que « seuls les copropriétaires représentés par pouvoir sont recevables à contester le pouvoir établi lors de l'assemblée » ; qu'en statuant de la sorte lorsque M. [X], en qualité de copropriétaire, était recevable à contester la régularité des pouvoirs établis en vue de l'assemblée générale des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 122 du code de procédure civile. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 22, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

4. Selon ce texte, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote.

5. Pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale, l'arrêt retient que seuls les copropriétaires représentés par pouvoir sont recevables à contester celui établi en vue de l'assemblée.

6. En statuant ainsi, alors que tout copropriétaire est recevable à contester la régularité du mandat donné en vue d'une assemblée générale, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## 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 rejette la demande d'annulation de l'assemblée générale du 3 septembre 2013, l'arrêt rendu le 6 novembre 2019, 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 résidence La Bruyère II et la société Egide aux dépens ;

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 sept décembre deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Carbonnier, avocat aux Conseils, pour M. [X]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [Z] [X] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR débouté de sa demande en annulation de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 ;

1°) ALORS QUE l'assemblée générale ne peut pas être convoquée par un syndic dépourvu de mandat ou dont le mandat est expiré ;

Que M. [X] faisait valoir que « l'assemblée générale des copropriétaires du 03 septembre 2013 a été convoquée par un syndic élu lors de la 7ème résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 06 Septembre 2012 » et que « cette assemblée générale du 6 septembre 2012 a été contestée » (arrêt, p. 7, § 3) ;

Qu'en décidant tout de même que l'assemblée générale aurait été régulièrement convoquée par un syndic dont le mandat était pourtant litigieux (arrêt, p. 6, in fine), la cour d'appel a violé l'article 7 alinéa 2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ensemble l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°) ALORS QUE tout copropriétaire est recevable à contester la validité des pouvoirs émis par les copropriétaires en vue de l'assemblée générale ;

Que pour débouter M. [X] de sa demande en annulation de l'assemblée générale, la cour d'appel a retenu que « seuls les copropriétaires représentés par pouvoir sont recevables à contester le pouvoir établi lors de l'assemblée » (arrêt, p. 7, § 3) ;

Qu'en statuant de la sorte lorsque M. [X], en qualité de copropriétaire, était recevable à contester la régularité des pouvoirs établis en vue de l'assemblée générale des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 122 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

M. [Z] [X] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR débouté de sa demande en annulation des résolutions n° 3, 4 et 5 de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 ;

1°) ALORS QUE pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale ;

Qu'en écartant cependant l'irrégularité, aux motifs inopérants « qu'il s'agit d'une erreur matérielle » ou que « M. [X] ne justifie pas [ ] avoir sollicité un tel rendez-vous sur un autre jour correspondant à un jour ouvré et que ceci lui ait été refusé » (ibidem), la cour d'appel a violé, par refus d'application, l'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 ;

2°) ALORS QUE les pièces justificatives des charges de copropriété, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale ;

Que M. [X] reprochait au syndic de ne pas avoir rappelé, dans la convocation à l'assemblée générale les modalités de mise à disposition des pièces justificatives de charges adoptées lors de la précédente assemblée générale du 6 septembre 2012 (conclusions d'appel de M. [X], p. 9, § 1) ;

Qu'en déboutant M. [X], sans s'expliquer sur ce point, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, ensemble l'article 9 alinéa 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-285 du 1er mars 2007.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

M. [Z] [X] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR débouté de sa demande en annulation de la résolution n° 6 de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 ;

ALORS QUE les copropriétaires ne peuvent être parties au contrat de mandat du syndic conclu avec le seul syndicat des copropriétaires ;

Que M. [X] reprochait à la résolution n° 6 de prévoir que, du fait du vote du contrat de syndic en assemblée générale, « Les copropriétaires adhèrent également individuellement à ce contrat », ce qui avait pour effet de rendre les copropriétaires parties au contrat de mandat du syndic (conclusions de M. [X], p. 13) ;

Qu'en disant cependant la résolution régulière, sans s'expliquer sur l'adhésion individuelle de chacun des copropriétaires au contrat de mandat du syndic, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 17 et 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

#### QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

M. [Z] [X] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR débouté de sa demande en annulation des résolutions n° 7 à 7-6 de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 ;

ALORS QU'aux termes de l'article 59 du règlement de copropriété, « les membres du conseil syndical seront nommés pour trois ans », ce qui implique que la durée de leur mandat ne peut être différente (cf. conclusions de M. [X], p. 14) ;

Qu'en décidant que « cette disposition n'empêche pas l'assemblée générale de les nommer pour une durée inférieure » (arrêt, p. 9, § 7), la cour d'appel a méconnu la force obligatoire du règlement de copropriété et a violé l'article 1134 devenu 1103 du code civil, ensemble l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

#### CINQUIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

M. [Z] [X] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR débouté de sa demande en annulation des résolutions n° 18 à 20, 42 à 44, 56 à 56 et 78 à 80 de l'assemblée générale du 3 septembre 2013 ;

ALORS QUE M. [X] faisait valoir que par application du règlement de copropriété, les charges d'ascenseur devaient être

Pourvoi N°21-23.915-Troisième chambre civile  
réparties et votées entre les copropriétaires desservis par les appareils, ce qui n'était pas le cas puisque seule la moitié  
des copropriétaires utilisateurs des ascenseurs procédait au vote (cf. conclusions de M. [X], p. 16 et 17) ;

7 décembre 2022.

Qu'en disant les résolutions régulières (arrêt, p. 11), sans s'expliquer sur l'irrégularité des modalités de vote, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 24 III de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

## Décision attaquée

Cour d'appel de paris g2  
6 novembre 2019 (n°16/13294)

[VOIR LA DÉCISION](#)

## Textes appliqués

Article 22, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

## Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 22 février 1989, pourvoi n° 87-17.497, Bull. 1989, III, n° 47 (cassation).

## Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 07-12-2022](#)
- [Cour d'appel de Paris G2 06-11-2019](#)