

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile  
Audience publique du 14 janvier 2009  
Cassation

M. Weber, président  
Arrêt no 49 FS-P+B

Pourvoi no P 08-10.624

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Statuant sur le pourvoi formé par M. Marcel Devismes, domicilié 45 bis boulevard Gambetta, 06000 Nice,

contre l'arrêt rendu le 12 octobre 2007 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre civile A), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires 45 bis boulevard Gambetta à Nice, dont le siège est 45 bis boulevard Gambetta, 06000 Nice, représenté par son syndic le cabinet Tordo, société anonyme, dont le siège est 25 rue Pertinax, 06045 Nice cedex 1, défendeur à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés 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 2 décembre 2008, où étaient présents : M. Weber, président, Mme Renard-Payen, conseiller rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, MM. Rouzet, Mas, Pronier, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mmes Vérité, Abgrall, conseillers référendaires, M. Gariazzo, premier avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Renard-Payen, conseiller, les observations de Me Balat, avocat de M. Devismes, de la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat du syndicat des copropriétaires 45 bis boulevard Gambetta à Nice, les conclusions de M. Gariazzo, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 octobre 2007), que M. Devismes, propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires du 45 bis boulevard Gambetta à Nice en annulation de la décision no 2 de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 avril 2003 ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé

Attendu qu'ayant constaté que tous les mandataires bénéficiaient d'un pouvoir nominatif et qu'il n'y avait eu aucun report de mandat sur des copropriétaires non expressément désignés par le pouvoir, qu'aucun des copropriétaires présents n'avaient utilisé plus de trois délégations et relevé que le copropriétaire Duchet, qui avait donné mandat au président de séance, avait été représenté par Mme Laborde, présidente de séance, la cour d'appel, sans dénaturation et sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, en a exactement déduit que la demande de nullité de la décision no 2 de l'assemblée générale du 13 avril 2003 devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen

Vu l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 17 ancien du décret du 17 mars 1967 ; Attendu que les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale : leur exécution est confiée à un syndic éventuellement placé sous le contrôle d'un conseil syndical ; que le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération ;

Attendu que pour rejeter la demande de M. Devismes, l'arrêt retient que la convocation envoyée à chaque copropriétaire comprenait un ordre du jour avec un deuxième paragraphe intitulé : "approbation des comptes exercice 1er janvier 2002 au 31 décembre 2002 et quitus du syndic pour sa gestion correspondante" ; que dans la mesure où la question des comptes et celle du quitus

figuraient bien à l'ordre du jour communiqué aux copropriétaires, l'assemblée générale pouvaient valablement délibérer par un seul et même vote ;  
Qu'en statuant ainsi, alors que chaque résolution proposée au vote de l'assemblée générale ne peut avoir qu'un seul objet, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

**PAR CES MOTIFS**

**CASSE ET ANNULE** , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 octobre 2007, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires 45 bis boulevard Gambetta à Nice aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires 45 bis boulevard Gambetta à Nice à payer à M. Devismes la somme de 2 500 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires 45 bis boulevard Gambetta à Nice ;