

**COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile**  
**Audience publique du 7 avril 2009**  
**Cassation**

M. Lacabarats, président  
Arrêt no 494 F-D

Pourvoi no S 08-15.204

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

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires de La Résidence Les Boucles de l'Oise, dont le siège est 6 place des Touleuses, 95000 Cergy,

contre l'arrêt rendu le 14 janvier 2008 par la cour d'appel de Versailles (4e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1o/ à M. Jean-Paul Susini,

2o/ à Mme Annie Rigo épouse Susini,  
domiciliés tous deux 1 les Touleuses Brunès, 95000 Cergy,

3o/ à M. Xavier Savigny, domicilié 12 Brandfort Court Avon 06001, Connecticut 22314 (Etats-Unis),

4o/ à M. Jean De Supervielle, domicilié 10 rue Léonard de Vinci, 02100 Fayet,

5o/ à la société Centre paramédical des Touleuses, société civile immobilière, dont le siège est place des Touleuses Brunès, 95000 Cergy,

6o/ à M. Jean-Marie Lecomte, domicilié 1 les Touleuses Brunès, 95000 Cergy,

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ; LA COUR, en l'audience publique du 11 mars 2009, où étaient présents : M. Lacabarats, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachelot, conseiller, M. Bruntz, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat du syndicat des copropriétaires de La Résidence Les Boucles de l'Oise, de Me Blanc, avocat de M. Susini, de Mme Rigo, épouse Susini, de M. Savigny, de la société Centre paramédical des Touleuses, de M. Lecomte, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte au syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Boucles de l'Oise à Cergy du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. de Supervielle ;

Sur le premier moyen

Vu l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ; Attendu que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 14 janvier 2008), que divers propriétaires de lots ont assigné le syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Boucles de l'Oise en annulation des assemblées générales des 31 janvier 1997, 25 juin 1997, 24 septembre 1997, 27 septembre 1997, 25 septembre 1998, 2 octobre 1998, 1er octobre 1999, 8 octobre 1999 et 3 mai 2000 pour avoir été tenues à la suite de celle du 28 septembre 1996 qui, sur seconde convocation de M. Pisan, administrateur judiciaire dont la désignation n'avait pas encore été annulée, avait désigné le cabinet Gisab en qualité de syndic de copropriété sans se prononcer sur l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat ;

Attendu que pour accueillir la demande des copropriétaires, l'arrêt retient que les dispositions de l'article 18 de la loi, dans leur rédaction issue de la loi du 31 décembre 1985 applicable à l'espèce, faisaient obligation au syndic de "soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de la première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat", que ce texte sanctionne la méconnaissance de cette obligation par la nullité de plein droit du mandat du syndic et que la jurisprudence, de façon constante, tire de cette sanction la conséquence que toutes les assemblées générales convoquées par un syndic dont le mandat est nul de plein droit sont nulles et que l'action en nullité de celles-ci n'est pas enfermée dans le délai de forclusion de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'action en nullité de chacune des assemblées générales dont l'annulation est demandée doit être introduite dans ce délai, la cour

d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS

Et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens :

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 janvier 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 de Versailles, autrement composée ;

Condamne, ensemble, les époux Susini, M. Savigny, M. Lecomte et la société civile immobilière Centre paramédical des Touleuses, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne, ensemble, les époux Susini, M. Savigny, M. Lecomte et la société civile immobilière Centre paramédical des Touleuses à payer au syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Boucles de l'Oise la somme de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;