

Cour de cassation  
3ème chambre civile

24 avril 2013  
n° 12-13.330

Une cour d'appel peut retenir que la vérification des votes par le secrétaire de séance concourt à l'établissement du procès-verbal et qu'en l'absence d'élément contraire celui-ci a bien été établi en fin de séance et le jour même

L'absence de signature des deux scrutateurs n'est pas de nature à invalider le procès-verbal

Les copropriétaires dont les pouvoirs de représentation n'ont pas été distribués lors de l'assemblée générale peuvent, seuls, contester la validité des votes en résultant

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 29 novembre 2011) que MM. X..., Y..., Z..., A... et Mme C... (les consorts X... et autres), copropriétaires, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence l'Orée de Deauville (le syndicat) en nullité du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 décembre 2007 ainsi qu'en annulation de cette dernière ou de certaines de ses décisions ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les consorts X... et autres font grief à l'arrêt de rejeter la demande d'annulation du procès-verbal de l'assemblée générale du 15 décembre 2007, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en vertu de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs ; qu'il en résulte que le procès-verbal doit être dressé immédiatement après la levée de la séance ; qu'en considérant qu'il ne pouvait pas être déduit du constat rédigé par M. D... que ce procès-verbal rédigé par M. E... n'avait pas été dressé à l'issue de la réunion quant il lui appartenait de rechercher si le procès-verbal avait été rédigé immédiatement après la levée de la séance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

2°/ qu'en toute hypothèse, le juge a pour obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en énonçant qu'il ne pouvait pas être déduit du procès-verbal de constat de l'huissier que, « d'une part, les opérations auxquelles M. E... est dit se livrer concourent à l'établissement du procès-verbal de la réunion et, d'autre part, que M. F... a estimé néanmoins quitter les lieux, que ce procès-verbal n'a pas été dressé à l'issue de la réunion », lorsque pourtant le procès-verbal de l'officier public relevait, après avoir constaté la levée de la séance à 18 h 20 que « M. E..., secrétaire de séance, dépourvu de matériel informatique pour dresser et matérialiser immédiatement le procès-verbal de l'assemblée », ce dont il résultait qu'à l'issue de la réunion, M. E... n'avait pas été en mesure de dresser le procès-verbal des débats, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du procès-verbal de constat dressé par l'huissier et partant a violé l'article 1134 du code civil ;

3°/ que l'article 17 du décret du 17 mars 1967 dispose : « il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs » ; qu'en refusant d'annuler le procès-verbal d'assemblée du 15 décembre 2007, après pourtant avoir constaté l'absence de signatures des scrutateurs sur le procès-

verbal relatif à cette assemblée générale, les juges du fond qui n'ont pas tiré les conséquences légales de leurs propres constatations, ont violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que l'huissier de justice commis par décision de justice pour assister à l'assemblée générale indiquait dans son constat que la séance avait été levée à 18 heures 20, que M. E..., secrétaire qui ne disposait pas du matériel informatique nécessaire pour matérialiser immédiatement le procès-verbal procédait alors à la vérification des votes et que lui-même avait quitté les lieux à 19 heures 30 alors que plusieurs personnes, dont la présidente de séance, étaient encore présentes, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu retenir, par motifs propres et adoptés, que les vérifications faites par le secrétaire concouraient à l'établissement du procès-verbal et qu'aucun élément ne permettait de contredire les termes de ce dernier selon lesquels il avait été établi à la fin de la séance et le jour même ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'absence des signatures des deux scrutateurs n'était pas de nature à invalider le procès-verbal ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que le moyen qui critique les motifs de l'arrêt relatifs à l'élection du président de séance étrangers au chef de dispositif attaqué relatif à la désignation du syndic est irrecevable ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que les consorts X... et autres font grief à l'arrêt de refuser d'annuler la délibération du 15 décembre 2007 relative à la désignation de la société SNGI en tant que syndic, alors, selon le moyen que le droit pour un copropriétaire de participer à une assemblée générale, notamment en votant, fût-ce au travers du pouvoir qu'il donne, constitue un droit fondamental et toute atteinte entraîne l'irrégularité de l'assemblée générale ; qu'en refusant de statuer de la sorte, sur la base de motifs inopérants, les juges du fond ont violé l'article 17 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'aucun des deux copropriétaires dont les pouvoirs n'avaient pas été distribués n'avaient engagé une action en contestation de la validité des votes, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le cinquième moyen :

Attendu que les consorts X... et autres font grief à l'arrêt de refuser de prononcer la nullité de l'assemblée générale du 15 décembre 2007 en tant qu'elle concernait l'élection du conseil syndical alors, selon le moyen que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé la majorité prévue à l'article 35 (majorité des voix de tous les copropriétaires), 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 (majorité des copropriétaires présents ou représentés) en procédant immédiatement à un second vote ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur la mise en oeuvre de ses différentes règles, en indiquant les millièmes constitués par les copropriétaires présents ou représentés, à l'effet de déterminer s'il y avait place pour un second tour de scrutin dans les conditions de l'article 25-1, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 25-1 de la loi n° 757 du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu que la cour d'appel, qui a retenu qu'après l'élection de cinq des huit candidats qui

avaient obtenu la majorité de l'article 25 C de la loi du 10 juillet 1965, un second scrutin ne s'imposait pas à l'assemblée générale pour les trois autres candidats, n'était pas tenue de s'expliquer sur les conditions de mise en oeuvre de l'article 25-1 de ladite loi ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le quatrième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. X..., Y..., Z..., A... et Mme C... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de MM. X..., Y..., Z..., A... et Mme C... et les condamne à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence l'Orée de Deauville la somme globale de 2 500 euros ;

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