

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile
Audience publique du 19 décembre 2007
Cassation partielle

M. WEBER, président
Arrêt no 1279 FS-D

Pourvoi no 07-13.703

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant:
Statuant sur le pourvoi formé par:

1o/ M. Robert Certes,

2o/ Mme Jacqueline Lafarge, épouse Certes,

tous deux domiciliés 20 rue de Bellevue, 94240 L'Hay-les-Roses,
contre l'arrêt rendu le 1er février 2007 par la cour d'appel de Paris (23e chambre B), dans le litige
les opposant:

1o/ au syndicat des copropriétaires du Clos des Tournelles, 94240 L'Hay-les-Roses, représenté
par son syndic, la société Cabinet Villa,

2o/ à la société Cabinet Villa, dont le siège est 71 rue de Provence, 75009 Paris,

défendeurs à la cassation;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les cinq moyens de cassation annexés au
présent arrêt;

Vu la communication faite au procureur général; LA COUR, composée conformément à l'article L.
131-6-1 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 20 novembre 2007, où
étaient présents: M. Weber, président, Mme Renard-Payen, conseiller rapporteur, M. Cachelot,
Mmes Lardet, Gabet, MM. Paloque, Garban, Rouzet, Mas, conseillers, Mme Nési, M. Jacques,
Mme Vérité, conseillers référendaires, M. Bruntz, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de
chambre;

Sur le rapport de Mme Renard-Payen, conseiller, les observations de la SCP Yves et Biais
Capron, avocat des époux Certes, de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat du syndicat des
copropriétaires du Clos des Tournelles, de Me Odent, avocat de la société Cabinet villa, les
conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 1er février 2007), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ,
14 mars 2006, no 05-12.167), que les époux Certes, propriétaires de lots dans un immeuble en
copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble et son syndic, la société
Cabinet Villa, en nullité des assemblées générales des 3 mai et 7 juin 1999, et, subsidiairement,
de certaines décisions de ces assemblées, ainsi qu' en annulation du mandat du syndic et en
paiement par celui-ci de dommages-intérêts;

Sur le premier moyen:

Attendu que les époux Certes font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen:

1o/ que la convocation à une assemblée générale du syndicat des copropriétaires concernant
des époux propriétaires d'un lot de copropriété dépendant de leur communauté de biens doit être
libellée au nom de chacun des deux époux; qu'en retenant, après avoir relevé que M. et Mme
Robert Certes étaient mariés et propriétaires de deux lots de copropriété dans l'ensemble
immobilier Le Clos des Tournelles à L'Hay-les-Roses et que les convocations aux assemblées
générales du syndicat des copropriétaires du Clos des Tournelles à L'Hay-les-Roses du 3 mai
1999 et du 7 juin 1999 avaient comme destinataire M. ou Mme Robert Certes, que ces
convocations avaient été régulièrement effectuées quant à leurs destinataires, sans rechercher si

les deux lots de copropriété de la résidence du Clos des Tournelles à L'Hay-les-Roses appartenant à M. et Mme Robert Certes ne dépendaient pas de leur communauté de biens, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 1421 du code civil;

2o/ qu'il résultait des dispositions combinées des articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 et des stipulations combinées des articles 47 et 54 du règlement de copropriété de la résidence du Clos des Tournelles à L'Hay-les-Roses qu'en cas d'indivision d'un lot de copropriété, la convocation à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du Clos des Tournelles à L'Hay-les-Roses, qui n'était pas adressée à chacun des indivisaires, n'était régulière que si elle avait été adressée au mandataire commun des indivisaires désigné par ces derniers ou, à défaut d'accord, par le président le tribunal de grande instance à la requête de l'un des indivisaires ou du syndic, sans qu'importe la circonstance que l'un des indivisaires ait pu, par le passé, agir en qualité de mandataire des autres indivisaires; qu'en énonçant, pour retenir, après avoir relevé que M. et Mme Robert Certes étaient mariés et propriétaires de deux lots de copropriété dans l'ensemble immobilier Le Clos des Tournelles à L'Hay-les-Roses, que les convocations aux assemblées générales du syndicat des copropriétaires du Clos des Tournelles à L'Hay-les-Roses du 3 mai 1999 et du 7 juin 1999 avaient été régulièrement effectuées quant à leurs destinataires, que ces convocations avaient comme destinataire M. ou Mme Robert Certes et que M. Robert Certes avait toujours agi comme mandataire de son épouse, sans rechercher si M. Robert Certes avait été désigné comme mandataire de son épouse soit par cette dernière, soit par le tribunal de grande instance, pour assurer sa représentation permanente à l'égard des organes de la copropriété conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 et des stipulations de l'article 54 du règlement de copropriété, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des dispositions des articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 1134 du code civil;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. et Mme Certes étaient propriétaires de deux lots dans le groupe d'immeubles le Clos des Tournelles et qu'il était justifié des envois en recommandé qui leur avaient été délivrés pour les assemblées générales des 3 mai et 7 juin 1999, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées, a légalement justifié sa décision en retenant à bon droit que les convocations aux assemblées générales avaient été régulièrement effectuées quant à leurs destinataires;

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé:

Attendu que la cour d'appel a exactement retenu que l'article 17 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction applicable à la cause, n'interdisait pas de voter dans une même décision le renouvellement du mandat du syndic et le montant de ses honoraires, ces questions étant indissociables et relevant de la même majorité s'agissant d'un deuxième vote;

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

Mais sur le deuxième moyen:

Vu l'article 9 du décret du 17 mars 1967, ensemble l'article 63 du décret dans leur rédaction applicable à la cause; Attendu que, sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long; Attendu que pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale du 3 mai 1999, l'arrêt retient qu'il ressort des dispositions de l'article 46 du règlement de copropriété que la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion; qu'il ressort de l'accusé de réception concernant l'assemblée générale du 3 mai 1999 que la date y figurant est le 12 avril 1999; qu'aux termes de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire, soit en l'espèce le 13 avril 1999; que l'assemblée du 3 mai qui a eu lieu le 21e jour à compter du 13 avril 1999 s'est donc tenue dans le délai prévu au règlement de copropriété;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles susvisés;
Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le troisième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi;

PAR CES MOTIFS,
et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le cinquième moyen:

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 mai 1999 et la demande de condamnation de la société Cabinet Villa au paiement de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 1er février 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Paris; remet, en conséquence, sur ce point, 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;

Condamne, ensemble, le syndicat des copropriétaires du Clos des Tournelles et la société Cabinet Villa aux dépens;

Condamne, ensemble, le syndicat des copropriétaires du Clos des Tournelles à L'Hay-les-Roses et la société Cabinet Villa à payer aux époux Certes la somme de 2 000 euros; rejette la demande du syndicat des copropriétaires du Clos des Tournelles à L'Hay-les-Roses et de la société Cabinet Villa;

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 dix-neuf décembre deux mille sept.