

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile  
Audience publique du 20 décembre 2006  
Cassation partielle

M. WEBER, président  
Arrêt no 1334 FS-D

Pourvoi no 05-20.384

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

1o/ Mme Françoise Jonkise, domiciliée appartement 8, boulevard Ludovic Dardenne, 31110 Bagnères de Luchon,

2o/ M. Vladimir Debesse, domicilié appartement 12 B, 10 boulevard Ludovic Dardenne, 31110 Bagnères de Luchon,

contre l'arrêt rendu le 24 août 2005 par la cour d'appel de Toulouse (1re chambre civile section 1), dans le litige les opposant au Syndicat des copropriétaires de la résidence "les Jardins du Casino", pris en la personne de son syndic en exercice, la société Acanthe copropriété 14 rue Sylvie, 31110 Luchon, dont le siège est boulevard Ludovic Dardenne à Bagnères de Luchon, défendeur à la cassation;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux 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 21 novembre 2006, où étaient présents: M. Weber, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Garban, conseillers, Mmes Boulanger, Maunand, Nési, M. Jacques, conseillers référendaires, M. Cuinat, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP Choucroy, Gadiou et Chevallier, avocat de Mme Jonkise, de M. Debesse, de la SCP Ancel et Couturier-Heller, avocat du Syndicat des copropriétaires résidence "les Jardins du Casino", les conclusions de M. Cuinat, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 24 août 2005), que Mme Jonkise et M. Debesse, propriétaires de lots de copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Jardins du Casino en nullité de l'assemblée générale du 3 février 2001 et qu'ils ont étendu leur demande à celles des 2 février 2002 et 15 juin 2002;

Sur le premier moyen, pris en ses trois premières branches:

Attendu que Mme Jonkise et M. Debesse font grief à l'arrêt de dire les assemblées régulièrement tenues, alors, selon le moyen:

1o/ que constituent des formalités substantielles conditionnant la validité de la tenue d'une assemblée générale des copropriétaires l'accomplissement des dispositions combinées incluses aux articles 15 et 17 du décret du 17 mars 1967 dans leur rédaction applicable en la cause, imposant "au début de chaque réunion" la désignation distincte par l'assemblée de son président et, si tel est le cas, de son bureau (scrutateurs) et l'indication au procès-verbal des délibérations de l'assemblée du "résultat de chaque vote" avec précisions complémentaires, à défaut de quoi la nullité de l'assemblée est encourue de plein droit à la demande de tout copropriétaire, "indépendamment de tout grief" et sans qu'il importe qu'il ait pu participer à un vote global unanime; qu'en effet, il y a alors nécessité d'un vote distinct, devant porter d'abord sur la désignation du président, ensuite sur la désignation du bureau ou des scrutateurs ainsi que de l'indication précise au procès-verbal des conditions dans lesquelles le président et les scrutateurs ont été distinctement élus; mais qu'en l'espèce, il résulte des mentions sommaires figurant au procès-

verbal de l'assemblée générale du 3 février 2001 non seulement que le président n'a été désigné qu'après l'établissement de la feuille de présence, mais aussi qu'il n'y a pas eu désignation distincte du président et des scrutateurs, mais élection globale à l'unanimité sans autre précision; qu'il y avait donc matière à nullité de l'assemblée générale du 3 février 2001 sur le fondement des textes susvisés dont se prévalaient Mme Jonkise et M. Debesse dans leurs écritures, en sorte que l'arrêt doit être censuré de ce chef pour violation des articles 15 et 17 du décret précité;

2o/ que l'arrêt ne pouvait non plus valablement opposer à Mme Jonkise et à M. Debesse la prescription de deux mois invoquée par le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, ce texte ne s'appliquant, selon ses propres termes, qu'aux "actions ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales" et ne pouvant donc s'étendre aux actions en contestation de la validité de l'assemblée générale affectée d'une irrégularité majeure; qu'en effet, comme le précisaient les conclusions, il ne s'agissait pas de contester la réalité de l'élection du président, mais la légalité de la tenue de l'assemblée générale compte tenu d'un vote unique pour élire le président et les membres du bureau; qu'il s'ensuit que la prescription applicable à l'action des copropriétaires concernés ne pouvait relever de ce texte légal et s'inscrivait dans le cadre de l'article 42, alinéa 1, de la loi du 10 juillet 1965; que l'arrêt a donc violé par fausse application un texte, l'article 42, alinéa 1, [en réalité 2] de la loi précitée, retenu à tort;

3o/ que par voie de conséquence nécessaire de l'annulation de l'assemblée générale du 3 février 2001, doivent être annulées, les assemblées générales subséquentes tenues le 2 février 2002 et le 15 juin 2002 par suite d'un effet de cascade, dès lors que les copropriétaires ne pouvaient plus être convoqués régulièrement par le même syndic, M. Denard, à défaut du renouvellement de son mandat du fait de l'annulation même de l'assemblée générale initiale consacrant ce renouvellement; et que cette absence de convocation régulière des copropriétaires excluait en tout état l'application éventuelle de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965; qu'ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé;

Mais attendu qu'ayant constaté que le procès-verbal de l'assemblée générale du 3 février 2001 énonçait que le président et les membres du bureau avaient été élus à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande était irrecevable, s'agissant de "délibération" au sens de l'article 42, alinéa 2, de la loi, et que les demandes d'annulation des assemblées générales postérieures par l'effet d'une "cascade" étaient privées de support;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé:

Attendu qu'ayant exactement retenu que l'annulation n'était encourue que dans la mesure où l'absence de notification de l'ordre du jour complémentaire pouvait exercer une influence sur les points évoqués à l'assemblée ou qu'il existait une relation avec eux et relevé qu'en procédant par simple affirmation sans tenter de le démontrer précisément, Mme Jonkise et M. Debesse n'établissaient pas la relation entre les diverses demandes qu'ils avaient formulées et les points de l'ordre du jour sur lesquels l'assemblée avait délibéré, la cour d'appel, qui a relevé que nombre de ceux abordés dans leur demande d'ordre du jour complémentaire ne constituaient pas des demandes susceptibles de faire l'objet d'une délibération mais de simples observations, récriminations, questions ou demandes de précisions, et qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions qui ne tiraient pas de conséquences juridiques des faits qu'elles affirmaient, a légalement justifié sa décision;

Mais, sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche:

Vu l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble les articles 15 et 17 du décret no 67-223 du 17 mars 1967, dans leur rédaction applicable à la cause; Attendu qu'au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 du présent décret, son

président; que le syndic assure le secrétariat de séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale; que le procès-verbal indique le résultat de chaque vote et précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus;

Attendu que pour déclarer prescrite l'action de Mme Jonkise et de M. Debesse en annulation des assemblées générales des 2 février 2002 et 15 juin 2002 fondée sur l'irrégularité du procès-verbal en raison des conditions de désignation du président de séance et du bureau, l'arrêt retient qu'elles constituent des "délibérations" au sens de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965; Qu'en statuant ainsi, alors que l'inobservation des formalités substantielles d'établissement du procès-verbal entraîne la nullité de l'assemblée générale et qu'à défaut de constater que les procès-verbaux de celles du 2 février 2002 et du 15 juin 2002 contenaient les indications prescrites sur les conditions des votes et leurs résultats, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

PAR CES MOTIFS:

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il dit que les assemblées générales des 2 février 2002 et 15 juin 2002 dont Mme Jonkise et M. Debesse poursuivent l'annulation ont été régulièrement tenues, l'arrêt rendu le 24 août 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse; remet, en conséquence, quant à ce, 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 Toulouse, autrement composée;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Jardins du Casino aux dépens;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Jardins du Casino à payer à Mme Jonkise et M. Debesse, ensemble, la somme de 1 800 euros;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Jardins du Casino;

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