



## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 23 mars 2022, 21-13.544, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 21-13.544  
ECLI:FR:CCASS:2022:C300286  
Non publié au bulletin  
Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 23 mars 2022

Décision attaquée : Cour d'appel de Bastia, du 16 décembre 2020

Président  
Mme Teiller (président)

Avocat(s)  
SCP Marlange et de La Burgade

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 23 mars 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 286 F-D

Pourvoi n° F 21-13.544

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 23 MARS 2022

Mme [V] [H], domiciliée [Adresse 4], a formé le pourvoi n° F 21-13.544 contre l'arrêt rendu le 16 décembre 2020 par la cour d'appel de Bastia (chambre civile - section 2), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de la résidence Marines de [Localité 1], dont le siège est [Adresse 3], représenté par la société Agence Casinca immobilier, syndic, domicilié [Adresse 2], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

---

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Echappé, conseiller doyen, les observations de la SCP Marlange et de La Burgade, avocat de Mme [H], après débats en l'audience publique du 15 février 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Echappé, conseiller doyen rapporteur, Mme Andrich, conseiller, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bastia, 16 décembre 2020), Mme [H], copropriétaire, a, le 12 octobre 2016, assigné le syndicat des copropriétaires de la Résidence marines de [Localité 1], en annulation de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juillet 2016.

#### Examen du moyen

##### Enoncé du moyen

2. Mme [H] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors :

« 1°/ qu'il est interdit au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que le procès-verbal d'assemblée générale du 8 juillet 2016 énonce, sans ambiguïté, que la présidente, le scrutateur et le secrétaire de séance ont chacun été élus « à la majorité des copropriétaires présents et représentés », ce qui exclut un vote à l'unanimité et établit l'existence de copropriétaires opposants ou abstentionnistes, dont le procès-verbal devait légalement mentionner le nom et le nombre de voix ; qu'en affirmant néanmoins qu'il s'agissait « d'une élection intervenue à l'unanimité des votants », pour en déduire qu'il ne pouvait être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient opposés ou abstenus à l'élection, et ainsi rejeter la demande de Mme [H] tendant à la nullité de l'assemblée générale, la cour d'appel a dénaturé le procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juillet 2016, en violation du principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

2°/ que, subsidiairement, le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; que, pour débouter Mme [H] de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 8 juillet 2016, la cour d'appel rappelle que, selon l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté ; qu'elle retient qu'après avoir rappelé que l'élection devait avoir lieu à la majorité des votants, l'assemblée générale des copropriétaires a constaté que cette majorité avait été atteinte, qu'il importe peu que seule la majorité ait été visée, dès lors qu'elle n'exclut pas une unanimité des votants, ainsi que cela résulte expressément du nombre de tantièmes indiqué et que, s'agissant d'une élection intervenue à l'unanimité des votants, il ne pouvait être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient opposés ou abstenus à l'élection ; qu'en relevant d'office le moyen de droit tiré de l'application de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967, sans préalablement inviter les parties à faire valoir leurs observations à cet égard, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction, et violé l'article 16 du code de procédure civile ;

3°/ que, subsidiairement, les lois et, lorsqu'ils sont publiés au Journal officiel de la République française, les actes administratifs entrent en vigueur à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication ; que la loi ne dispose que pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroactif ; que, pour débouter Mme [H] de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 8 juillet 2016, la cour d'appel rappelle que, selon l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté ; qu'elle retient qu'après avoir rappelé que l'élection devait avoir lieu à la majorité des votants, l'assemblée générale des copropriétaires a constaté que cette majorité avait été atteinte, qu'il importe peu que seule la majorité ait été visée, dès lors qu'elle n'exclut pas une unanimité des votants, ainsi que cela résulte expressément du nombre de tantièmes indiqué et que, s'agissant d'une élection intervenue à l'unanimité des votants, il ne pouvait être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient opposés ou abstenus à l'élection ; qu'en faisant ainsi application des dispositions de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967, pour écarter le grief tiré de l'observation, par le procès-verbal d'assemblée générale du 8 juillet 2016, des formalités substantielles prévues à l'article 17 de ce décret, quand l'article 17-1 du décret de 1967, créé par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété, ne pouvait s'appliquer à un procès-verbal établi antérieurement à son entrée en vigueur, la cour d'appel a violé les articles 1 et 2 code civil, ensemble l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par fausse application »

#### Réponse de la Cour

3. Ayant constaté qu'il résultait du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juillet 2016 que le président de séance, le scrutateur et le secrétaire avaient été désignés, chacun et séparément, par tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, ce dont elle a exactement déduit que, dès lors, ce procès-verbal ne pouvait mentionner le nom et le nombre de millièmes d'aucun copropriétaire opposant ou abstentionniste, la cour d'appel, qui n'a pas dénaturé cet écrit, et qui, en l'absence d'irrégularité formelle affectant celui-ci, n'a pas fait application de l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, créé par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, et n'a pas méconnu le principe de la contradiction, a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [H] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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

---

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Marlange et de La Burgade, avocat aux Conseils, pour Mme [H]

Mme [H] fait grief à l'arrêt attaqué DE L'AVOIR déboutée de sa demande tendant à l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 juillet 2016 ;

ALORS QUE 1°), il est interdit au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que le procès-verbal d'assemblée générale du 8 juillet 2016 énonce, sans ambiguïté, que la présidente, le scrutateur et le secrétaire de séance ont chacun été élus « à la majorité des copropriétaires présents et représentés », ce qui exclut un vote à l'unanimité et établit l'existence de copropriétaires opposants ou abstentionnistes, dont le procès-verbal devait légalement mentionner le nom et le nombre de voix ; qu'en affirmant néanmoins qu'il s'agissait « d'une élection intervenue à l'unanimité des votants », pour en déduire qu'il ne pouvait être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient opposés ou abstenus à l'élection, et ainsi rejeter la demande de Mme [H] tendant à la nullité de l'assemblée générale, la cour d'appel a dénaturé le procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juillet 2016, en violation du principe selon lequel le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

ALORS SUBSIDIAIEMENT QUE 2°), le juge ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ; que, pour débouter Mme [H] de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 8 juillet 2016, la cour d'appel rappelle que, selon l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté ; qu'elle retient qu'après avoir rappelé que l'élection devait avoir lieu à la majorité des votants, l'assemblée générale des copropriétaires a constaté que cette majorité avait été atteinte, qu'il importe peu que seule la majorité ait été visée, dès lors qu'elle n'exclut pas une unanimité des votants, ainsi que cela résulte expressément du nombre de tantièmes indiqué et que, s'agissant d'une élection intervenue à l'unanimité des votants, il ne pouvait être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient opposés ou abstenus à l'élection (arrêt p. 7) ; qu'en relevant d'office le moyen de droit tiré de l'application de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967, sans préalablement inviter les parties à faire valoir leurs observations à cet égard, la cour d'appel a méconnu le principe de la contradiction, et violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS SUBSIDIAIEMENT QUE 3°), les lois et, lorsqu'ils sont publiés au Journal officiel de la République française, les actes administratifs entrent en vigueur à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication ; que la loi ne dispose que pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroactif ; que, pour débouter Mme [H] de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 8 juillet 2016, la cour d'appel rappelle que, selon l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté ; qu'elle retient qu'après avoir rappelé que l'élection devait avoir lieu à la majorité des votants, l'assemblée générale des copropriétaires a constaté que cette majorité avait été atteinte, qu'il importe peu que seule la majorité ait été visée, dès lors qu'elle n'exclut pas une unanimité des votants, ainsi que cela résulte expressément du nombre de tantièmes indiqué et que, s'agissant d'une élection intervenue à l'unanimité des votants, il ne pouvait être noté le nom des copropriétaires qui s'étaient opposés ou abstenus à l'élection (arrêt p. 7) ; qu'en faisant ainsi application des dispositions de l'article 17-1 du décret du 17 mars 1967, pour écarter le grief tiré de l'inobservation, par le procès-verbal d'assemblée générale du 8 juillet 2016, des formalités substantielles prévues à l'article 17 de ce décret, quand l'article 17-1 du décret de 1967, créé par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et relatif à diverses mesures concernant le fonctionnement de la copropriété, ne pouvait s'appliquer à un procès-verbal établi antérieurement à son entrée en vigueur, la cour d'appel a violé les articles 1 et 2 du code civil, ensemble l'article 17-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par fausse application. ECLI:FR:CCASS:2022:C300286