



Convocation de tiers et vérification des pouvoirs lors d'une assemblée générale de copropriété

publié le 19/11/2012, vu 3610 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation a rendu un arrêt en date du 31 mai 2012 duquel il ressort que d'une part, la convocation de tiers à la copropriété ne constitue pas une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de l'assemblée générale, dès lors qu'ils n'ont pas voté et, d'autre part, le président de séance n'a pas l'obligation de vérifier les pouvoirs des copropriétaires absents.

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a rendu un arrêt en date du 31 mai 2012 duquel il ressort que d'une part, la **convocation de tiers à la copropriété** ne constitue pas une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de l'assemblée générale, dès lors qu'ils n'ont **pas voté** et, d'autre part, **le président de séance** n'a pas **l'obligation de vérifier les pouvoirs des copropriétaires absents**.

En l'espèce, une SCI, copropriétaire, a assigné un syndicat des copropriétaires en **annulation d'une assemblée générale** aux motifs, d'une part, que des tiers avaient assistés à une assemblée générale de copropriétaires sans y être spécialement autorisés et, d'autre part, que le président de l'assemblée générale avait omis de vérifier les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents.

Les juges du fond n'ont pas donné satisfaction à la demanderesse.

La Cour d'appel a constaté que cinq copropriétaires d'immeubles de garages situés sur la même parcelle de terrain mais régis par un règlement de copropriété distinct et gérés par le même syndic avaient été convoqués à l'assemblée générale et relevé que ceux-ci n'avaient pas voté.

Les juges d'appel en ont déduit que **la convocation de ces cinq personnes ne constituait pas une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de l'assemblée générale**.

Quant à la seconde prétention développée par la SCI, la Cour d'appel a précisé « *que les pouvoirs devaient nécessairement être recensés avant le vote sur la désignation de séance, que **le syndic** avait pu informer les copropriétaires du nombre de tantièmes présents et représentés avant la désignation du bureau et que la feuille de présence avait été signée en dernière page par le président de séance.* »

Dès lors, il résultait de cette signature que dès son élection, le président avait vérifié la feuille de présence.

La Haute Cour a confirmé la position adoptée par la Cour d'appel.

Elle a statué dans les termes suivants :

"Mais attendu, d'une part, qu'ayant, par motifs adoptés, constaté que cinq copropriétaires d'immeubles de garages situés sur la même parcelle de terrain mais régis par un règlement de copropriété distinct et gérés par le même syndic avaient été convoqués à l'assemblée générale et relevé que ceux-ci n'avaient pas voté, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que la convocation de ces cinq personnes ne constituait pas une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de l'assemblée générale ».

« Attendu, d'autre part, que le président de séance n'a pas l'obligation de vérifier les pouvoirs des copropriétaires absents ; qu'ayant relevé que les pouvoirs devaient nécessairement être recensés avant le vote sur la désignation de séance, que le syndic avait pu informer les copropriétaires du nombre de tantièmes présents et représentés avant la désignation du bureau et que la feuille de présence avait été signée en dernière page par le président de séance, la cour d'appel qui a pu retenir qu'il résultait de cette signature que dès son élection, le président avait vérifié la feuille de présence, a rejeté, à bon droit, la demande de nullité de l'assemblée générale ».

Autrement dit, selon la Haute Cour, la seule convocation à l'assemblée générale de copropriété de tiers ne vicie pas la réunion et il n'incombe pas obligatoirement au président de séance de vérifier les pouvoirs donnés par les copropriétaires absents.

Cass. 3ème civ, 31 mai 2012, n° 11-12.774