



# Pas de mandat et pas de vote à l'AG pour le préposé de fait d'un syndic

publié le **18/06/2014**, vu **4063 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

**Le préposé du syndic ne peut recevoir de mandat des copropriétaires et voter à l'AG, dès lors que le lien de préposition et de subordination est suffisamment établi entre lui et le syndic et qu'il se comporte comme préposé auprès des tiers et des co-propriétaires.**

Le préposé du syndic ne peut recevoir de mandat des copropriétaires et voter à l'AG, dès lors que le lien de préposition et de subordination est suffisamment établi entre lui et le syndic et qu'il se comporte comme préposé auprès des tiers et des co-propriétaires.

## Extrait de l'Arrêt :

**Cass. 3e civ. 7 mai 2014 n° 13-11.743 (n° 550 FS-PB), Sté Sogire c/ C.**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 décembre 2012) rendu sur renvoi après cassation (3e civ., 5 juillet 2011, n° 10-20.352) que MM. B., L., V. et C., propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété dénommé « Ormarine 2 » ont assigné le syndicat des copropriétaires et la société Sogire en annulation de l'assemblée générale du 2 mars 2007 au visa de l'article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires et la société Sogire font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le lien de subordination est caractérisé par l'exécution d'un travail sous l'autorité d'un employeur qui a le pouvoir de donner des ordres et des directives, d'en contrôler l'exécution et de sanctionner les manquements de son subordonné ; qu'en se bornant à énoncer, pour décider que Mme O. apparaissait comme la salariée de la société Sogire aux yeux des tiers et des copropriétaires, qu'elle avait engagé des dépenses pour le compte de la société Sogire en apportant son visa sur les factures, qu'elle avait émis des bons de commande dans l'intérêt d'une copropriété dépendant de l'AFUL, qu'elle a été destinataire de factures afférentes à des travaux d'entretien ou de devis et qu'elle était mentionnée dans un courrier de la société Sogire comme ayant été chargée de commander les dispositifs d'ouverture à distance des barrières de la copropriété, sans expliquer concrètement en quoi la société Sogire avait un pouvoir de direction et de contrôle sur Mme O. qui était déjà salariée de la société Pierre et Vacances et qu'elle était à l'égard du syndic en état de subordination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 1221-1 du code du travail, ensemble l'article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 permet à chaque propriétaire de recevoir trois délégations de vote au plus, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat ; qu'au soutien de leur appel, le syndicat des copropriétaires Ormarine 2 dit des Joncquières et la société Sogire ont versé aux

débats la feuille de présence et les pouvoirs confiés à Mme O. dont il résulte que Mme O. a reçu trois délégations de vote si bien qu'il n'y a pas lieu de rechercher si le nombre total de ses mandats excédait 5 % des voix du syndicat ; qu'en affirmant, par des motifs éventuellement adoptés des premiers juges, qu'en l'absence de production de la feuille d'émargement en première instance, le syndicat des copropriétaires Ormarine 2 dit des Joncquières ne répondait pas à la question du nombre de délégations de vote reçus par Mme O. et du respect de la limitation de 5 % des voix, sans s'expliquer sur la feuille de présence et les pouvoirs établissant que Mme O. n'avait pas reçu plus de trois mandats, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que des bons à payer ou factures établis à l'entête de la société Sogire portaient, sous la mention « visa du directeur » le nom et la signature de Mme O., que celle-ci avait émis des bons de commande ou qu'elle était mentionnée sur des factures de fournisseurs de la copropriété en qualité de « contact » et que la société Sogire avait indiqué aux copropriétaires que Mme O. avait été chargée de commander des boîtiers d'ouverture à distance de la barrière de l'immeuble, la cour d'appel a pu retenir que, si aucun contrat de travail ne les liait, Mme O. travaillait pour le compte de la société Sogire, exécutait ses ordres, accomplissait pour son compte des actes de gestion incombant au syndic et se comportait à l'égard des tiers et des copropriétaires, comme la préposée du syndic et en a exactement déduit qu'elle était la préposée du syndic et ne pouvait, en cette qualité, recevoir de mandat pour voter à l'assemblée générale ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel ayant énoncé que l'assemblée générale du 2 mars 2007 devait être annulée au vu du 4e alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il n'y avait pas lieu d'examiner les autres griefs invoqués à l'encontre de cette assemblée générale, le moyen qui invoque les motifs adoptés du jugement est sans portée ;

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

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

Par ces motifs :

Rejette le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires et la société Sogire aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires et de la société Sogire et les condamne à payer à MM. B., L. et V. la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.