



# Validité de la notification du procès-verbal d'assemblée générale du syndic dépourvu de qualité

publié le **20/03/2013**, vu **4441 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

**Même en l'absence de pouvoir du syndic, le procès verbal est valable et le délai de contestation d'une décision prise en assemblée court à partir de la date où le copropriétaire a eu connaissance du contenu du procès-verbal.**

Les copropriétaires qui ont reçu notification du procès-verbal de l'assemblée générale sont considéré informé tant de son contenu que du délai de contestation. Et ce, peu importe que le syndic soit dépourvu de qualité.

**Cass. 3e civ. 8 juin 2011 n° 10-15.484 (n° 692 FS-PB), Rolland c/ Syndicat coopératif des Thibaudières**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 avril 2008), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 11 octobre 2006, pourvoi n° 05-13.141), que les époux X..., propriétaires de lots de copropriété, ont demandé reconventionnellement, à l'occasion d'une procédure en paiement d'un arriéré de charges engagée contre eux par le Syndicat coopératif des copropriétaires des Thibaudières (le syndicat des copropriétaires), l'annulation de la décision n° 12 de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 décembre 1999 ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que le syndicat des copropriétaires étant défendeur à la demande en annulation, le moyen qui conteste la qualité du syndic pour le représenter est inopérant ;

Sur le second moyen :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande en annulation, alors, selon le moyen :

1°/ que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ; qu'il s'ensuit que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires doit être faite par le syndic régulièrement désigné ; que dans leur écritures d'appel signifiées le 26 avril 2007, M. et Mme X... faisaient valoir que, par arrêt du 23 octobre 2003, la cour d'appel de Paris avait confirmé le jugement rendu par le tribunal de grande instance d'Evry le 2 décembre 2002 et avait annulé l'élection des conseillers syndicaux du Syndicat coopératif des Thibaudières élus lors

de l'assemblée générale du 2 juillet 1999, ce qui avait pour effet d'entraîner la nullité de la désignation du syndic ; qu'ils rappelaient que la troisième chambre civile de la Cour de cassation avait, par ses arrêts du 26 avril 2006 et 11 octobre 2006, relevé que le syndic était bien dépourvu de qualité ; qu'il s'ensuivait que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 3 décembre 1999, effectuée par ce syndic dépourvu de qualité pour ce faire, était irrégulière et n'avait pu faire courir le délai de prescription de deux mois ; que pour dire que la notification ainsi faite était régulière, la cour d'appel a considéré que "l'article 42, alinéa 2, de la loi précitée dispose que la notification est faite "à la diligence du syndic" ; que ceci crée une obligation de diligence pour la personne physique ou morale qui exerce les fonctions de syndic ; mais qu'il ne résulte pas de ce texte, ni d'aucun autre, que pour que la notification produise effet elle doit être faite par un syndic régulièrement désigné ; que le seul effet de la notification est l'information du copropriétaire destinataire, qui est le point de départ du délai pour agir en contestation ; que cet effet est indépendant de la qualité de l'auteur de la notification ; qu'il n'est pas nécessaire que celui-ci ait qualité pour agir en justice au nom du syndicat ni soit son représentant légal ; que la notification du procès-verbal se suffit à elle-même et n'est la condition de la validité d'aucun autre acte, contrairement à la convocation de l'assemblée générale ; qu'il s'ensuit que M. et Mme X..., qui ont reçu le 2 mai ou au plus tard le 3 mai 2000, notification du procès-verbal, ont été informés à cette date tant de son contenu que de celui de l'article 42 de la loi précitée et n'ont pas agi en contestation dans le délai légal, sont forclos à le faire" ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 42 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967 ;

2°/ que la notification d'un acte ne peut être faite que par la personne habilitée à ce faire ou à la requête de celle-ci et doit contenir toutes indications relatives aux nom et prénom ou à la dénomination ou raison sociale de la personne dont elle émane ; qu'il s'ensuit que la notification d'un acte faite par une personne non habilitée pour ce faire ne saurait produire le moindre effet ; que dans leurs écritures d'appel signifiées le 26 avril 2007, M. et Mme X... faisaient valoir que, par arrêt du 23 octobre 2003, la cour d'appel de Paris avait confirmé le jugement rendu par le tribunal de grande instance d'Evry le 2 décembre 2002 et avait annulé l'élection des conseillers syndicaux du Syndicat coopératif des Thibaudières élus lors de l'assemblée générale du 2 juillet 1999, ce qui avait pour effet d'entraîner la nullité de la désignation du syndic ; qu'ils rappelaient que la troisième chambre civile de la Cour de cassation avait, par ses arrêts du 26 avril 2006 et 11 octobre 2006, relevé que le syndic était bien dépourvu de qualité ; qu'il s'ensuivait que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 3 décembre 1999, effectuée par ce syndic dépourvu de qualité pour ce faire, était irrégulière et n'avait pu faire courir le délai de prescription de deux mois ; que pour dire que la notification ainsi faite était régulière, la cour d'appel a considéré que "l'article 42, alinéa 2, de la loi précitée dispose que la notification est faite "à la diligence du syndic" ; que ceci crée une obligation de diligence pour la personne physique ou morale qui exerce les fonctions de syndic ; mais qu'il ne résulte pas de ce texte, ni d'aucun autre, que pour que la notification produise effet elle doit être faite par un syndic régulièrement désigné ; que le seul effet de la notification est l'information du copropriétaire destinataire, qui est le point de départ du délai pour agir en contestation ; que cet effet est indépendant de la qualité de l'auteur de la notification ; qu'il n'est pas nécessaire que celui-ci ait qualité pour agir en justice au nom du syndicat ni soit son représentant légal ; que la notification du procès-verbal se suffit à elle-même et n'est la condition de la validité d'aucun autre acte, contrairement à la convocation de l'assemblée générale ; qu'il s'ensuit que M. et Mme X..., qui ont reçu le 2 mai ou au plus tard le 3 mai 2000, notification du procès-verbal, ont été informés à cette date tant de son contenu que de celui de l'article 42 de la loi précitée et n'ont pas agi en contestation dans le délai légal, sont forclos à le faire" ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 651, 665 et suivants du code de procédure civile ;

3°/ que le juge doit, à peine de nullité de sa décision, répondre à l'ensemble des moyens qui lui sont soumis ; qu'en l'espèce, dans leurs écritures d'appel signifiées le 26 avril 2007, M. et Mme X... faisaient valoir que, par arrêt du 23 octobre 2003 la cour d'appel de Paris avait confirmé le

jugement rendu par le tribunal de grande instance d'Evry le 2 décembre 2002 et avait annulé l'élection des conseillers syndicaux du Syndicat coopératif des Thibaudières élus lors de l'assemblée générale du 2 juillet 1999, ce qui avait pour effet d'entraîner la nullité de la désignation du syndic ; qu'ils rappelaient que la troisième chambre civile de la Cour de cassation avait, par ses arrêts du 26 avril 2006 et 11 octobre 2006, relevé que le syndic était bien dépourvu de qualité ; que M. et Mme X... en déduisaient que c'était "ce syndic "dépourvu de qualité" qui a convoqué l'assemblée générale du 3 décembre 1999 si bien que toutes les décisions de cette assemblée générale sont donc annulables" ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. et Mme X... qui avaient reçu notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 3 décembre 1999, avaient alors été informés, tant de son contenu que du délai de contestation prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et n'avaient pas agi dans ce délai, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à payer au Syndicat coopératif des copropriétaires des Thibaudières la somme de 2 500 euros ; rejette la demande des époux X... ;

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