

[Chronique] Chronique de droit de la copropriété – La jurisprudence des cours d’appel (juin à août 2021)

Réf. : CA Versailles, ch. 04 sect. 02, 2 juin 2021, n° 19/01981 ([N° Lexbase : A76414T8](#)) ; CA Colmar, ch. civ. 02, 1er juillet 2021, n° 20/00055 ([N° Lexbase : A90354XW](#)) ; CA Rennes, ch. 04, 8 juillet 2021, n° 19/03713 ([N° Lexbase : A96824YA](#)) ; CA Montpellier, ch. civ. 4, 21 juillet 2021, n° 18/05926 ([N° Lexbase : A23314ZD](#))

N9005BY8



par Pierre-Edouard Lagraulet, Avocat au Barreau de Paris, Docteur en droit et chargé d’enseignement à l’Université de Bordeaux, le 06-10-2021

Dans cette chronique, l’auteur revient, en premier lieu, sur un arrêt rendu le 2 juin 2021 par la cour d’appel de Versailles rappelant que l’obligation contractuelle de désigner un scrutateur s’impose sauf s’il est rapporté la preuve de l’impossibilité d’y procéder (CA Versailles, ch. 04 sect. 02, 2 juin 2021, n° 19/01981). C’est ensuite un commentaire d’un arrêt du 1er juillet 2021 de la cour d’appel de Colmar qui est proposé, relatif à la question de la preuve de la notification du procès-verbal d’assemblée générale (CA Colmar, ch. civ. 02, 1er juillet 2021, n° 316/2021). Un arrêt de la cour d’appel de Rennes retient également l’attention en ce qu’il applique et rappelle les règles en matière de demande reconventionnelle (CA Rennes, ch. 04, 8 juillet 2021, n° 19/03713). L’auteur s’intéresse enfin à un arrêt de la cour de Montpellier ayant rappelé que le mandat ne pouvait être transmis par fusion-acquisition sur le fondement, discutable, de l’interdiction faite au syndic de se substituer (CA Montpellier, ch. civ. 4, 21 juillet 2021, n° 18/05926).

I. De l’obligation contractuelle de désigner des scrutateurs et de l’impossibilité matérielle d’y procéder (CA Versailles, ch. 04 sect. 02, 2 juin 2021, n° 19/01981 [N° Lexbase : A76414T8](#))

L’article 15 du décret du 17 mars 1967 ([N° Lexbase : L5501IGT](#)) impose avant toute décision d’assemblée générale de désigner un président et, s’il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs. Cette hypothèse a été définie par la

jurisprudence non comme celle de la nécessité d'y procéder en raison du nombre de copropriétaires par exemple, mais de la stipulation du règlement de copropriété. Ainsi, à défaut de clause imposant la désignation de scrutateurs, leur désignation n'est pas obligatoire. À l'inverse, lorsque le règlement l'impose, la formalité est considérée comme substantielle au même titre que la désignation du président de séance. Ainsi, le défaut d'élection de ces « assesseurs » notamment chargés de vérifier la feuille de présence emporte la nullité de l'ensemble des décisions de l'assemblée générale. Reste une zone d'ombre jurisprudentielle projetée sur la situation où une clause impose la désignation de plusieurs scrutateurs mais où l'assemblée générale ne paraît pas pouvoir les désigner. C'est la question à laquelle la cour d'appel de Versailles a dû répondre dans un arrêt du 2 juin 2021.

En l'espèce, le règlement de copropriété prévoyait explicitement, et cela n'était pas contesté, la désignation de deux scrutateurs. La formalité n'avait pas été respectée et le juge de première instance avait en conséquence annulé l'ensemble des décisions adoptées. Pour contester la décision, le syndicat des copropriétaires qui a interjeté appel soutenait que la désignation de plusieurs scrutateurs avaient été rendue impossible en l'absence de volontaires pour exercer ces fonctions et, d'autre part, que la clause du règlement de copropriété était illégale au regard de l'article 15 du décret et devait, en conséquence, être réputée non écrite.

Le second moyen paraissait intéressant au cas d'espèce car le règlement de copropriété, ancien, prévoyait que :

« Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus ».

Les juges du fond avaient toutefois, contre les arguments du syndicat, retenu que la clause comportait deux alinéas et que ceux-ci étaient parfaitement dissociables, de sorte qu'il ne s'agissait pas d'une clause indivisible et qu'il était possible de réputer non écrit le second alinéa seulement. A donc été appliqué le mécanisme du « réputé non écrit partiel » par ailleurs précisé – c'est une coïncidence heureuse – le même jour par la Cour de cassation pour les contrats de consommation (Cass. civ. 1, 2 juin 2021, n° 19-22.455, FS-P [N° Lexbase : A23484UI](#) ; V° pour une étude sur ce mécanisme : A. Etienney-de-Sainte Marie, *Contraintes et mystères du réputé non écrit « partiel » dans les contrats de consommation*, D. 2021, 1466). Le fondement est toutefois ici différent car il ne s'agissait pas d'une application de l'article L. 212-1 du Code de la consommation ([N° Lexbase : L3278K9B](#)), mais de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ([N° Lexbase : L4850AH4](#)). Le mécanisme est néanmoins identique et son application paraît se justifier en la matière, comme pour une éventuelle application aux dispositions de l'article 1171 du Code civil ([N° Lexbase : L1981LKL](#)) au contrat d'adhésion (V° A. Etienney-de-Sainte Marie, précit.) ; qualification qui peut justement être donnée au règlement de copropriété.

Le premier moyen ne manquait pas non plus de pertinence dès lors que la Cour de cassation a déjà retenu qu'en cas d'impossibilité prouvée de désigner des scrutateurs, malgré l'obligation d'y procéder, l'assemblée générale ne serait pas nulle (Cass. civ. 3, 30 septembre 2015, n° 14-19.858, FS-P+B [N° Lexbase : A5626NS8](#)). En l'espèce, le syndicat produisait deux attestations de copropriétaires indiquant qu'aucun des copropriétaires présents à l'assemblée générale ne s'était présenté pour être le second scrutateur. Au contraire, mais peut-être pas contradictoirement, le copropriétaire poursuivant la nullité des décisions produisait également deux attestations indiquant qu'il n'avait pas été recherché de second scrutateur. La cour s'est donc référée au procès-verbal dans lequel aucune mention ne faisait état de la difficulté. En conséquence, il a été retenu qu'il n'avait pas été recherché en vain à désigner un second scrutateur et la décision des premiers juges fut confirmée.

On ne peut donc que conseiller au syndic, dans une telle situation, de détailler un peu l'état des débats et difficultés de séance. C'est d'autant plus dommage que la cour d'appel de Versailles paraissait prête à accueillir le moyen remarquable « que les jurisprudences citées par l'appelant au soutien de ses demandes concernaient des hypothèses dans lesquelles l'impossibilité de désigner un second scrutateur était prouvée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ».

II. Comment prouver la date de notification du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires ?

(CA Colmar, ch. civ. 02, 1^{er} juillet 2021, n° 20/00055 [N° Lexbase : A90354XW](#))

La notification des documents, selon les modalités de l'article 64 du décret du 17 mars 1967 ([N° Lexbase : L5594IGB](#)), est tout à fait essentielle en droit de la copropriété car elle permet le plus souvent d'assurer, lorsqu'elle est correctement effectuée, la validité des convocations et mises en demeure. À l'inverse, la validité d'une assemblée générale ou d'une procédure de recouvrement peut être affectée par un défaut de notification comme les délais qu'elle aurait dû faire courir. Entre ces deux situations, de l'absence de notification et de celle parfaitement effectuée, se trouve une zone grise : celle de la notification rendue difficile à prouver, faute d'accusé de réception ou de date de première présentation inscrite sur le bordereau. C'était le cas que la cour d'appel de Colmar devait apprécier.

En l'espèce, un copropriétaire convoqué à une assemblée générale avait assigné son syndicat de copropriétaires en nullité des décisions d'une assemblée générale. Le syndicat avait alors soutenu en défense que la demande était irrecevable car introduite après le délai de deux mois de forclusion, délai courant à compter du lendemain de la notification du procès-verbal selon les dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ([N° Lexbase : L4849AH3](#)). Le moyen de défense avait été accueilli et le demandeur débouté. Désormais appelant, il soutenait la réformation du jugement arguant qu'un pli avisé mais non retiré par le destinataire ne pouvait faire courir le délai. Il soutenait surtout qu'en l'absence de mention de la date de première présentation sur le bordereau postal il n'était pas démontré la date de notification de sorte que le délai ne pouvait pas avoir couru. En conséquence, il ne pouvait, selon lui, être forclos.

Sur le premier moyen, la cour d'appel de Colmar a rappelé la jurisprudence constante en la matière : le délai commence à courir à compter de la première présentation, peu important que le pli soit ensuite retiré ou non (V° sur la légalité du dispositif : CE, 30 décembre 2002, n° 221746 [N° Lexbase : A6526A4H](#)). Cette pratique ne porte pas une atteinte injustifiée à son droit à un recours effectif et à un procès équitable garantis par les articles 6 et 13 de la CESDH « en l'absence de disproportion entre son droit légitime, en tant que copropriétaire, à pouvoir contester les décisions prises par l'assemblée générale et l'objectif légitime de sécuriser le fonctionnement des copropriétés en évitant qu'un copropriétaire puisse, en s'abstenant de retirer un courrier recommandé, empêcher le délai de recours de courir fragilisant l'exécution des décisions de l'assemblée générale. ».

Le second moyen était, à notre sens, plus problématique car il s'agissait de l'éventuelle impossibilité pour le syndicat de prouver la date de notification. La cour d'appel a toutefois pallié ce défaut, comme l'avait fait le premier juge, au regard de la date d'expédition du pli, le cachet de la poste faisant foi. Elle en a déduit que « bien que la date de première présentation ne soit pas renseignée, il résulte de cette mention que le destinataire a été avisé, or au vu de la date d'envoi du courrier, la première présentation était nécessairement antérieure de plus deux mois à l'assignation délivrée le 5 janvier 2017. ». En conséquence, la demande était forclose et donc irrecevable. La solution aurait pu, peut-être, être différente s'il avait été soutenu que la présentation n'avait pas été faite et que l'absence de date sur celle-ci en était le reflet (V° Cass. civ. 3, 17 septembre 2020, n° 19-16.079, F-D [N° Lexbase : A36613U7](#) ; Cass. civ. 3, 13 septembre 2018, n° 17-24.824, F-D [N° Lexbase : A7847X4E](#) ; Cass. civ. 3, 10 juillet 2013, n° 12-23.488, FS-D [N° Lexbase : A8965KIU](#)), plutôt que de soutenir que le délai n'avait pu courir du fait du non-retrait et que la date de présentation n'était simplement pas prouvée.

Quoi qu'il en soit, il paraît ainsi se dégager une tendance jurisprudentielle (V° CA Basse-Terre, 18 décembre 2020, RG n° 18/01524 [N° Lexbase : A13884BZ](#) : Ann. Loyers mars 2021, 92, obs. J.-M. Roux), tout à fait justifiée à notre sens, permettant de prouver la notification ou sa date en l'absence de l'accusé de réception comme de précisions sur le bordereau. C'est d'autant plus heureux pour les syndicats de copropriétaires que la période « Covid » n'a pas été exempte de difficultés en matière postale.

III. De la tentation parfois trop grande de formuler des demandes reconventionnelles (CA Rennes, ch. 04, 8 juillet 2021, n° 19/03713 [N° Lexbase : A96824YA](#))

La tentation est parfois grande, pour le syndicat des copropriétaires, pour des copropriétaires ou même des tiers, lorsque des décisions d'assemblées générales sont judiciairement contestées de formuler une demande reconventionnelle de condamnation contre l'une des parties au paiement d'une dette impayée. C'était le cas d'espèce soumis à l'appréciation des juges de la cour d'appel de Rennes qui devaient se prononcer sur le lien entre ces demandes.

En l'espèce, deux copropriétaires indivis de lots de copropriété ont assigné le syndicat des copropriétaires en nullité de plusieurs décisions d'une assemblée générale, notamment celle ayant désigné un nouveau syndic. Étonnamment, l'ancien syndic fut également assigné. Ultérieurement, le syndicat a souhaité réitérer les mêmes décisions lors d'une assemblée générale postérieure. Elles ont alors été également contestées par les deux copropriétaires. Après jonction des deux instances, les deux copropriétaires ont vendu leurs lots et se sont désistés de leurs demandes. L'affaire aurait pu en rester là, le tribunal ayant constaté que le désistement était parfait. Il n'en fut rien car l'ancien syndic, qui paraissait plutôt là par hasard, avait formulé des demandes reconventionnelles qui avaient été jugées irrecevables : il entendait être payé de ses vacations pour un montant de 24 024,53 euros correspondant à ses honoraires pour la gestion d'importants travaux réalisés par le syndicat. Insatisfait, c'est donc lui qui interjeta appel afin de voir déclarer sa demande recevable et infirmer le jugement afin que soient condamnés les demandeurs à la première instance au paiement de la somme de 24 024,53 euros.

Malheureusement pour lui, la cour d'appel ne retint pas sa demande, rappelant avec rigueur que les demandes reconventionnelles, en application de l'article 70 du Code de procédure civile ([N° Lexbase : L1285H4D](#)), « ne sont recevables que si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ». Or, en l'espèce, les résolutions contestées étaient sans rapport avec la prétendue dette du syndicat à l'égard du syndic. La décision du juge de première instance, qui avait souverainement apprécié que la demande reconventionnelle ne se rattachait pas aux prétentions originaires par un lien suffisant, est donc, logiquement, confirmée.

Il en va de même, le plus souvent (le lien de connexité doit être apprécié au cas par cas), des demandes en paiement de charges formulées par le syndicat des copropriétaires à l'encontre des copropriétaires l'assignant en nullité de résolution d'assemblée générale.

IV. Fusion et mandat de syndics ne font toujours pas bon ménage (CA Montpellier, ch. civ. 04, 21 juillet 2021, n° 18/05926 [N° Lexbase : A23314ZD](#))

Il est traditionnellement admis que la fusion-acquisition, ou même plus simplement que la cession du mandat de syndic, entraîne la disparition du contrat faute pour le mandant de donner son accord à l'opération (V° en ce sens, P.-E. Lagrault, *ETUDE : Le syndic de copropriété, La nature juridique de la fonction de syndic, Contrat intuitu personae, in Droit de la copropriété*, Lexbase [N° Lexbase : E75564D9](#) ; J.-M. Roux, *Le syndic en fusion, Loyers et copr. n° 12*, décembre 2010, étude 13). Cette règle n'est pas ici démentie par l'arrêt rendu par la cour d'appel de Montpellier le 21 juillet 2021 sur le fondement de l'article 18 interdisant au syndic de se substituer : « Or toute substitution d'une personne morale à une autre assurant les fonctions de syndic doit être entérinée par un vote en assemblée générale, la désignation du syndic ayant un caractère strictement personnel puisque la relation contractuelle est soumise à un *intuitu personae* fort. ».

Il nous paraît pourtant y avoir une erreur dans ce raisonnement qui tend à confondre substitution et fusion, et plus simplement substitution et cession. En effet, dans le cas de la substitution, le syndic est interdit de déléguer l'exercice de ses pouvoirs à un tiers. Il s'agit alors d'empêcher le syndic en exercice de se décharger de sa responsabilité et de le contraindre à exercer à titre personnel ses fonctions. Il reste, selon les termes de l'article 18, IV, de la loi du 10 juillet 1965 ([N° Lexbase : Z73068RS](#)), « seul responsable de sa gestion ». Ainsi, dans l'hypothèse de la « substitution », lorsqu'elle est autorisée par l'assemblée générale, le syndic le demeure. Le lien contractuel initial est conservé (V° R. Laher, *Mandat et confiance*, RTD Civ 2017, 54). Cette interdiction, dérogoire du droit commun, n'a donc rien à voir ni avec la cession d'un contrat de mandat, ni avec l'hypothèse de la transmission universelle du patrimoine. En effet, dans ce cas, le nouveau syndic exercera personnellement

ses fonctions mais le lien initial sera rompu : l'ancien syndic cède sa place mais il n'y a pas substitution dans l'exercice des fonctions. C'est pourquoi il nous paraît que ce raisonnement échoue à convaincre de l'impossibilité pour le syndic de céder son contrat. Il pourrait être soutenu, plus pertinemment nous semble-t-il, que la fusion entraîne la disparition de la personne du syndic et qu'en conséquence, le mandat étant un contrat conclu *intuitu personae*, celui-ci prend fin. Mais il ne peut être soutenu, à notre sens, que l'interdiction de la substitution empêche la transmission du mandat (V° en ce sens, P.-E. Lagrault, *Le syndic de copropriété*, Edilalix, p. 116) dès lors que la loi du 10 juillet 1965 ne dit rien sur ce sujet. La seule hypothèse pour justifier de ce raisonnement serait de considérer que la substitution étant interdite, la cession, et la fusion, doivent l'être *a fortiori*. Il resterait toutefois une confusion entre deux moyens distincts, substitution n'étant pas cession.

© Reproduction interdite, sauf autorisation écrite préalable