

# Arrêt n°184 du 14 mars 2019 (18-10.379) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2019:C300184

**COPROPRIÉTÉ**

## Cassation partielle

*Demandeur(s) : société Les Terres Chaudes Bella Vista*

*Défendeur(s) : syndicat des copropriétaires Le National, représenté par son syndic la société X... Easy immobilier*

---

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 19 octobre 2017), que la société civile immobilière les Terres chaudes Bella Vista (la SCI), propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 21 juin 2010, en invoquant le non-respect du délai de convocation prévu à l'article 9 du décret du 17 mars 1967 ; qu'en appel, elle a subsidiairement sollicité l'annulation de quinze résolutions ;

### **Sur le premier moyen :**

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable la demande en annulation de l'assemblée générale, alors, selon le moyen, que le copropriétaire qui a été convoqué hors délai à une assemblée générale peut en demander l'annulation sans justifier d'un grief, peu important qu'il ait voté pour certaines résolutions ; qu'en estimant que le fait que la SCI Les Terres Chaudes Bella Vista ait voté pour plusieurs résolutions lors de l'assemblée générale attaquée lui interdisait de se prévaloir de la tardiveté de sa convocation pour demander l'annulation de l'assemblée, la cour d'appel a violé les articles 42 de la loi du 10 juillet 1965 et 9 du décret du 9 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit qu'un copropriétaire ne peut demander l'annulation d'une assemblée générale dès lors qu'il a voté en faveur de certaines des décisions prises et constaté que la SCI avait voté en faveur de plusieurs résolutions lors de l'assemblée générale du 21 juin 2010, sans que la mention en page trois du procès-verbal selon laquelle elle précisait que l'assemblée générale était entachée d'illégalité en raison du non-respect du délai de convocation lui ait conféré la qualité d'opposant ou de défaillant à l'ensemble des décisions prises, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande était irrecevable ;

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

**Mais sur le second moyen :**

Vu l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 566 du code de procédure civile ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable la demande en annulation de diverses décisions adoptées au cours de l'assemblée générale, l'arrêt retient que la demande est nouvelle, comme n'ayant pas été présentée en première instance, et a été formée après l'expiration du délai de deux mois ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la demande subsidiaire en annulation de quinze décisions n'était pas virtuellement comprise dans la demande en annulation de l'assemblée générale et, dans l'affirmative, sans constater que cette demande initiale avait été formée hors délai, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des textes susvisés ;

**PAR CES MOTIFS :**

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable la demande de la société civile immobilière les Terres chaudes Bella Vista en annulation des décisions 5, 6, 7, 10, 11, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 35 adoptées lors de l'assemblée générale du 21 juin 2010, l'arrêt rendu le 19 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

---

**Président : M. Chauvin**

**Rapporteur : Mme Dagneaux**

**Avocat général : Mme Valdès-Boulouque, premier avocat général**

**Avocats : Me Occhipinti - SCP Jean-Philippe Caston**