

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 14 janvier 2016**

**N° de pourvoi: 14-24.989**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300037

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boutet-Hourdeaux, SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le premier moyen, qui est recevable :

Vu l'article 47 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que le président du tribunal de grande instance fixe dans l'ordonnance désignant un administrateur provisoire le délai dans lequel celui-ci doit se faire remettre les fonds et les documents et archives du syndicat et convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 23 juin 2014), que Mme X..., propriétaire d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a sollicité l'annulation de la résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2010 approuvant les comptes, pour la période du 18 mars 2008 au 10 septembre 2009, correspondant à la gestion de la copropriété par un administrateur provisoire, désigné par ordonnance du 18 mars 2008 ;

Attendu que, pour rejeter sa demande, l'arrêt retient que l'ordonnance du 18 mars 2008 précise que la mission sera de six mois mais également qu'elle cessera avec la désignation d'un nouveau syndic par l'assemblée générale et que, celle-ci ayant eu lieu le 10 septembre 2009, la mission de l'administrateur provisoire a été prorogée de fait jusqu'à cette date ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la mission de l'administrateur provisoire prend nécessairement fin à la date prévue par l'ordonnance le désignant et qu'il ne ressort d'aucune des constatations de l'arrêt que la mission de l'administrateur provisoire ait été judiciairement prorogée ou renouvelée, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le second moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 2 de l'assemblée générale du 29 juin 2010, l'arrêt rendu le 23 juin 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 de Versailles autrement composée

;

Condamne le syndicat des copropriétaires du passage Saint-Ferdinand aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boutet-Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Madame X... de sa demande en annulation de la résolution n° 2 de l'assemblée générale du 29 juin 2010 ;

AUX MOTIFS QU'il appartient à Madame X... qui conteste la résolution ayant approuvé le compte de gestion de Maître Y... de rapporter la preuve que les frais mentionnés n'étaient pas justifiés ; qu'aucune des parties ne verse aux débats la situation au 18 août 2009 et la balance des comptes du 18 mars 2009 au 10 septembre 2009 remis par Maître Y... au CABINET LEFEVRE et DUCHARME ; que ces documents, bien que visés dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 juin 2010 produit devant la cour, n'y sont pas annexés ; qu'en dehors des termes du jugement et des conclusions des parties, il n'est pas possible de connaître les différentes sommes comprises dans le compte de gestion ; que toutefois, Madame X... conteste dans leur principe les dépenses engagées mais pas leur montant ; qu'il convient donc d'apprécier ses demandes et les arguments en défense des intimés en principal dans ce contexte de carence probatoire ; - les frais de convocation puis d'annulation de l'assemblée générale du 16 décembre 2008 (1. 482, 06 euros) ; qu'il s'agit de frais dont il n'est pas contesté qu'ils ont été réellement exposés par Maître Y... ; qu'en sa qualité d'administrateur de la copropriété, Maître Y... avait mission de par l'ordonnance du 18 mars 2008 de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un nouveau syndic et devait à ce titre convoquer l'ensemble des copropriétaires ; que, par ailleurs, il n'est pas contesté par Madame X... que, depuis l'élaboration du règlement de copropriété en 1959, des maisons individuelles situées sur le passage ont été remplacées par des immeubles d'habitation ; que ce règlement de copropriété n'est pas versé aux débats, que toutefois il n'est pas contesté que le n° 1 passage Saint Ferdinand correspondait à une maison individuelle appartenant à une SCI alors que désormais il s'agit d'un immeuble dénommé « Le Montherlant » appartenant à trente propriétaires ; que dans ces conditions, même si la copropriété du passage Saint Ferdinand est une copropriété horizontale du passage, cela n'est pas incompatible avec le fait que les biens situés de part et d'autre du passage soient eux-mêmes des biens en copropriété ; que Maître Y... ne pouvait pas convoquer une SCI qui n'était plus propriétaire des lieux ; qu'il était en outre de l'intérêt de la copropriété du passage Saint-Ferdinand que l'ensemble des copropriétaires susceptibles d'utiliser le passage soit informé de la réunion de l'assemblée générale ; qu'elle a d'ailleurs avisé les copropriétaires des raisons du report de l'assemblée générale dans un courrier du 28 novembre 2008 ; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que les frais de convocation puis d'annulation de l'assemblée générale du 16 décembre 2008 étaient justifiés ; - la prorogation de mission (4. 317, 56 euros) ; que l'ordonnance désignant Maître Y... en date du 18 mars 2008 précise que sa mission sera de six mois mais également qu'elle cessera avec la désignation d'un nouveau syndic par l'assemblée générale ; que l'assemblée générale ayant eu lieu à ce sujet date du 10 septembre 2009 ; que la mission de Maître Y... a donc été prorogée de fait jusqu'à cette date ; que d'ailleurs, ainsi que l'a justement relevé le tribunal, dans son courrier adressé le 12 janvier 2009 par Madame X... à Maître Y... en sa qualité

d'administrateur, celle-ci ne soulève pas la question de l'absence de prorogation formelle de la mission ; que la prorogation de la mission de Maître Y... était également nécessaire afin d'entreprendre toutes recherches utiles pour connaître l'identité des propriétaires des biens situés de part et d'autre du passage ; que l'engagement de tels frais était ainsi justifié pour les raisons mentionnées ci-dessus ; - la consultation d'un architecte et la protection des lieux suite à l'affaissement (598, 00 et euros) ; qu'il est justifié de ce que suite à l'affaissement de la chaussée devant les n° 5 et 8 du passage, un architecte a été consulté en janvier 2009 ; qu'en outre des barrières ont été mises en place pour éviter un accident ; que ces frais engagés dans l'intérêt de la copropriété étaient donc justifiés ; que Madame X... ne peut, sous couvert d'une contestation des comptes, remettre en cause la responsabilité de Maître Y... au titre d'une éventuelle négligence en l'absence de demande de remboursement à l'égard de la compagnie des eaux, responsable selon elle de l'affaissement, alors qu'elle n'a pas engagé d'action en responsabilité à l'encontre de Maître Y... ; - le remboursement de la somme de 5. 000 euros ; que Madame X... ne verse à ce sujet aucun document en dehors de la lettre du 12 janvier 2009 dans laquelle elle reproche à Maître Y... de ne pas avoir réclamé au cabinet SCHUMACHER le remboursement de cette somme de 5. 000, 00 euros que l'avoué du syndicat des copropriétaires aurait exigé d'elle ; qu'en outre, Maître Y... avait pour mission d'administrer la copropriété et de prendre toutes mesures imposées par l'urgence et non de s'assurer du recouvrement de sommes en faveur de l'un des copropriétaires ; qu'il convient au vu de l'ensemble de ces éléments de constater que les frais mentionnés dans le compte de gestion de l'administrateur judiciaire correspondent à des frais engagés dans l'intérêt de la copropriété et de confirmer le jugement rendu le 26 janvier 2012 en ce qu'il a débouté Madame X... de sa demande d'annulation de la résolution n° 2 ;

ALORS D'UNE PART QU'après l'expiration du terme fixé par l'ordonnance désignant un administrateur provisoire d'une copropriété, celui-ci est de plein droit privé de tout pouvoir pour représenter la copropriété et engager des dépenses au nom et pour le compte de celle-ci et qu'ainsi est nulle toute délibération de l'assemblée générale des copropriétaires approuvant des comptes de gestion pour une période au cours de laquelle le mandat judiciaire de l'administrateur était expiré ; que, dès lors, viole les articles 17 et 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'article 1134 du Code civil, ensemble l'article 47 du décret du 17 mars 1967, la Cour d'appel qui refuse d'annuler la délibération n° 2 de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 juin 2010 approuvant les comptes de gestion de Maître Y... pour la période du 18 mars 2008 au 10 septembre 2009, pour la raison inopérante tirée d'une prorogation de fait de la mission jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic par l'assemblée générale, après avoir pourtant constaté que l'ordonnance désignant Maître Y... en date du 18 mars 2008 précisait que sa mission serait de six mois ;

ALORS D'AUTRE PART QUE dans ses conclusions d'appel, Madame X... faisait valoir (p. 5, § 5) qu'il appartenait à l'administrateur provisoire de présenter lui-même les comptes de sa gestion, sans pouvoir le faire par l'entremise d'un successeur dans les fonctions de syndic ; qu'en ne répondant pas à ce moyen péremptoire, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Madame X... de sa demande en annulation de la résolution n° 11 de l'assemblée générale du 29 juin 2010 ;

AUX MOTIFS QUE cette résolution est ainsi rédigée :

« 11. 1 CREATION D'UN SYNDICAT SECONDAIRE CONSTITUE PAR LES LOTS DU PASSAGE SAINT FERDINAND PROPRESMENT DIT

« Résolution

« Les copropriétaires des lots 88 à 133 inclus (modifiés par la suppression des lots 112, 128, 19, 130, 131, 132 et 134 remplacés par les lots 201 à 225 suite à la création de la copropriété du 24 rue PIERRET et la suppression du lot 106 remplacés les lots 1084 à 1088 inclus) décident de la création d'un syndicat secondaire avec désignation d'un syndic

« Ont voté pour 61100 tantièmes

« se sont abstenus Néant

« Ont voté contre X... (9) représentant 9 tantièmes

« Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires

#### « 11. 2 DESIGNATION D'UNE SYNDIC POUR LE SYNDICAT SECONDAIRE DU PASSAGE SAINT FERDINAND

« Résolution

« Les copropriétaires des lots indiqués ci-dessus (résolution 1. 1) décident de désigner le cabinet LEFEVRE et DUCHARME es qualité de syndic secondaire. Ce mandat prendra fin à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.

« Ont voté pour 91/ 100 tantièmes

« se sont abstenus Néant

« Ont voté contre X... (9) représentant 9 tantièmes

« Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires ;

que la résolution 12 a, quant à elle, ratifié la création du syndicat secondaire constitué par les lots 1 à 87 des bâtiments A, B et C du 173/ 176 avenue Charles de Gaulle ; que l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider aux conditions de l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire ; que devant la Cour, les parties ne produisent toujours pas de matrices cadastrales, de fiches d'immeuble ou de photographies permettant d'apprécier la situation topographique des lieux ; qu'il n'est toutefois pas allégué que les immeubles composant le nouveau syndicat secondaire ne sont pas des immeubles indépendants jusque dans leur gros oeuvre ; que par ailleurs, il est contradictoire d'accepter la résolution 12 et rejeter la résolution 11 alors que toutes deux ont pour but d'adapter la composition du syndicat des copropriétaires à l'évolution des lieux ; que Madame X... ne démontre pas en quoi la création de deux syndicats secondaires entraîne la disparition du syndicat principal, ce qui est en outre contraire aux termes mêmes de l'article 27 ci-dessus ; que les syndicats secondaires ont pour objet la gestion commune des intérêts propres à chacun des immeubles qui les composent alors que le syndicat principal a pour raison d'être la gestion des intérêts communs du passage commun ; que l'article 28 est inapplicable en l'espèce en ce qu'il concerne, en cas de pluralité d'immeubles, le retrait de certains de ces immeubles du syndicat de copropriété soit pour constituer une propriété séparée soit pour créer un syndicat de copropriété séparé et non la création d'un syndicat secondaire ; qu'il convient donc de confirmer le jugement en ce qu'il déboute Madame X... de sa demande d'annulation de la résolution n°

11 ;

ALORS QUE la création d'un syndicat secondaire n'est possible que s'agissant de bâtiments ; qu'en ne recherchant pas, ainsi qu'elle y était invitée, et en l'état de l'intitulé de la délibération contestée, si la constitution du syndicat secondaire portait uniquement sur des terrains composant le passage, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles , du 23 juin 2014