

## **Cour de cassation**

### **Chambre civile 3**

**Audience publique du 16 septembre 2015**

**N° de pourvoi: 14-16.106**

ECLI:FR:CCASS:2015:C300902

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat(s)

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 janvier 2014) que dans l'instance introduite par M. et Mme X...et M. Y... (les consorts X...-Y...) contre le syndicat des copropriétaires 84 rue d'Amsterdam (le syndicat) en annulation de la cinquième décision de l'assemblée générale du 22 janvier 2010, la société Degueldre a relevé appel au nom du syndicat du jugement ayant accueilli la demande ; que les consorts X...-Y... ont invoqué l'irrecevabilité de l'appel interjeté le 25 octobre 2011, pour défaut de pouvoir de la société Degueldre ; Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de le dire irrecevable alors, selon le moyen : 1°/ que dans leurs conclusions d'appel, les consorts X..., s'ils avaient soulevé une fin de non recevoir tirée du défaut de pouvoir du syndic, ne contestaient pas la possibilité d'une régularisation, mais seulement les conditions dans lesquelles était intervenue celle dont se prévalait le syndic ; qu'en se fondant d'elle-même, pour déclarer irrecevable l'appel du syndicat des copropriétaires, sur les moyens tirés de ce que les actes accomplis par un syndic dépourvu de pouvoir ne pourraient pas être ratifiés et que l'assemblée générale du 5 juillet 2012 n'aurait pas été convoquée par une personne ayant qualité à cet effet, ce qui serait une cause de nullité des résolutions ayant donné mandat de syndic à la société Degueldre et ratifié l'appel interjeté par cette dernière le 25 octobre 2011, sans avoir préalablement invité les parties à s'expliquer sur ces moyens qu'elle avait relevés d'office, la cour d'appel a violé l'article 6 du code de procédure civile ; 2°/ qu'en tout état de cause, l'action introduite au nom du syndicat des copropriétaires par une personne qui ne pouvait agir comme représentant de celui-ci est régularisée lorsque cette personne acquiert la qualité de syndic dans le cours de la procédure et est habilitée à exercer l'action ; qu'en jugeant néanmoins que les actes accomplis par un syndic dépourvu de tout pouvoir ne pouvaient pas être ratifiés, de sorte que l'appel interjeté le 25 octobre 2011, au nom du syndicat des copropriétaires, par la société Degueldre, dont le mandat n'aurait pas été renouvelé en temps utile, était irrecevable, la cour d'appel a violé

les articles 122 et 126 du code de procédure civile ;

Mais attendu que la régularisation des pouvoirs du syndic qui a agi en justice au nom du syndicat sans mandat ne peut intervenir après l'expiration du délai d'appel ; qu'ayant relevé que l'assemblée générale du 27 janvier 2010 avait donné mandat à la société Degueldre jusqu'au 31 décembre 2010, que l'assemblée générale du 5 juillet 2012 avait donné, rétroactivement, un nouveau mandat à cette société et qu'aucune assemblée générale n'avait été tenue entre le 27 janvier 2010 et le 5 juillet 2012, la cour d'appel, qui n'a pas violé l'article 16 du code de procédure civile, a retenu, à bon droit, que l'appel formé le 25 octobre 2011 par la société Degueldre au nom du syndicat alors qu'elle était dépourvue de mandat était nul d'une nullité de fond et que la nullité n'avait pas été couverte ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 84 rue d'Amsterdam à Paris 9e aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 84 rue d'Amsterdam à Paris 9e ; le condamne à payer à M. et Mme X...et M. Y... 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 seize septembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 84 rue d'Amsterdam à Paris 9e

Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir déclaré irrecevable en son appel ;

AUX MOTIFS QUE, en droit, lorsque le mandat du syndic est prévu pour une durée d'une année et jusqu'à la prochaine assemblée appelée à approuver les comptes de gestion du syndic, l'échéance du contrat ne peut se prolonger au-delà de cette période d'une année ; que le contrat de syndic de la société Degueldre prévoit, conformément à l'article 7 du décret du 17 mars 1967 disposant : « Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires », et à l'article 43 du même décret : « Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de 12 mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne », et il entrera « en vigueur rétroactivement le 1er janvier 2010 suite à l'assemblée générale des copropriétaires du 27. 01. 2010, pour se terminer à la date de l'assemblée générale qui se tiendra en 2010 et qui statuera sur l'approbation des comptes de l'exercice clos au 31. 12. 2009 ou éventuellement, à la date de la réunion de la deuxième assemblée générale, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la plus lointaine de ces deux assemblées devant se tenir le 31 décembre 2011 (sic) au plus tard », d'où il suit que le contrat du syndic Degueldre devait théoriquement prendre fin en 2010, à la date de l'assemblée générale réunie pour statuer sur les comptes de l'exercice 2009, laquelle devait se tenir en 2010, étant observé qu'il est sans intérêt de rechercher si la seconde assemblée prévue au cas ou la majorité nécessaire n'aurait pas été recueillie lors de la 1ère assemblée générale devant être réunie avant le 31 décembre 2010 ou 2011, dès lors qu'il est constant et non contesté qu'aucune assemblée générale n'a été convoquée entre le 27 janvier 2010 et le 5 juillet 2012 ; qu'au surplus, l'échéance de cette seconde assemblée générale apparaît avoir été fixée par erreur au 31 décembre 2011 et non 2010, la même erreur, cette fois rectifiée, entachant le contrat de syndic joint à la convocation à l'assemblée générale du 5 juillet 2012, sur lequel l'année d'échéance fixée initialement au 31 décembre 2014 a été remplacée par la mention « 2013 » ; que par ailleurs, la 7ème résolution de l'assemblée générale du 27 janvier 2010 prévoyait « Un nouveau mandat de

syndic est accordé à la société André et Philippe Degueudre & Cie, syndic, jusqu'à la prochaine assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice 2009, selon les termes de son contrat de gestion dont un exemplaire était joint aux pièces de la convocation. Il est demandé au syndic que l'assemblée générale soit tenue tous les ans, dans les délais légaux » ; qu'il suit de ces éléments que le mandat de syndic de la société Degueudre était expiré depuis le 31 décembre 2010 lorsqu'il a fait appel au nom du syndicat des copropriétaires, le 25 octobre 2011, faute pour lui d'avoir réuni une assemblée générale des copropriétaires pour statuer sur les comptes de l'exercice 2009 ; or le syndic dont le mandat n'a pas été renouvelé en temps utile est dépourvu de tout pouvoir pour représenter le syndicat des copropriétaires, en sorte que le mandat rétroactif qui a été conféré à cette société lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 juillet 2012 est inopérant et nul, les actes accomplis par un syndic dépourvu de pouvoir ne pouvant être ratifiés ultérieurement, étant observé que l'assemblée générale des copropriétaires du 5 juillet 2012 n'a pas été convoquée par une personne ayant qualité à cet effet, ce qui serait encore une cause de nullité des résolutions adoptées lors de cette assemblée ; que la Cour ne peut donc que constater que l'appel interjeté par la société André et Philippe Degueudre & Cie au nom du syndicat des copropriétaires du 84 rue d'Amsterdam à Paris 9ème est nul d'une nullité de fond insusceptible d'être couverte, d'où il suit que le syndicat des copropriétaires est irrecevable en son appel ;

1°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, les consorts X..., s'ils avaient soulevé une fin de non recevoir tirée du défaut de pouvoir du syndic, ne contestaient pas la possibilité d'une régularisation, mais seulement les conditions dans lesquelles était intervenue celle dont se prévalait le syndic ; qu'en se fondant d'elle-même, pour déclarer irrecevable l'appel du syndicat des copropriétaires, sur les moyens tirés de ce que les actes accomplis par un syndic dépourvu de pouvoir ne pourraient pas être ratifiés et que l'assemblée générale du 5 juillet 2012 n'aurait pas été convoquée par une personne ayant qualité à cet effet, ce qui serait une cause de nullité des résolutions ayant donné mandat de syndic à la société Degueudre et ratifié l'appel interjeté par cette dernière le 25 octobre 2011, sans avoir préalablement invité les parties à s'expliquer sur ces moyens qu'elle avait relevés d'office, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, l'action introduite au nom du syndicat des copropriétaires par une personne qui ne pouvait agir comme représentant de celui-ci est régularisée lorsque cette personne acquiert la qualité de syndic dans le cours de la procédure et est habilitée à exercer l'action ; qu'en jugeant néanmoins que les actes accomplis par un syndic dépourvu de tout pouvoir ne pouvaient pas être ratifiés, de sorte que l'appel interjeté le 25 octobre 2011, au nom du syndicat des copropriétaires, par la société Degueudre, dont le mandat n'aurait pas été renouvelé en temps utile, était irrecevable, la cour d'appel a violé les articles 122 et 126 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE la contestation de la décision de l'assemblée générale autorisant ou ratifiant l'action en justice engagée au nom du syndicat des copropriétaires est réservée aux copropriétaires opposants ou défaillants, qui disposent, pour agir, d'un délai de deux mois à compter de la notification à eux du procès-verbal de l'assemblée générale ; qu'en relevant encore, pour déclarer irrecevable l'appel du syndicat des copropriétaires, que l'assemblée générale du 5 juillet 2012, qui avait donné mandat de syndic à la société Degueudre et ratifié l'appel interjeté par cette dernière, avait été convoquée par une personne sans qualité à cet effet, ce qui constituerait une cause de nullité des résolutions adoptées, sans constater que ces résolutions avaient été contestées en justice dans les conditions prévues par l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de ce texte.

**Publication :**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Paris , du 29 janvier 2014