

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 19 novembre 2014

N° de pourvoi: 13-21399

ECLI:FR:CCASS:2014:C301398

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Hémary et Thomas-Raquin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 4 février 2013), que Mme X..., propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné la société GIC immobilier exerçant sous l'enseigne Y... immobilier, sa gérante Mme Y... et les membres du conseil syndical en nullité du mandat de syndic confié au cabinet Y... immobilier par l'assemblée générale du 6 mai 2009, en désignation d'un administrateur provisoire et en dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 1842 du code civil et 18 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 42, alinéa 2, de la même loi ;

Attendu que pour déclarer l'action de Mme X... irrecevable, la cour d'appel retient que son action tend au principal à l'annulation du mandat de syndic confié au cabinet Y... immobilier par l'assemblée générale du 6 mai 2009 donc à l'annulation de cette assemblée générale des copropriétaires et que ses autres demandes découlent de cette demande principale, que conformément aux dispositions de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblée générale doivent être exercées dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qu'est produit en cause d'appel l'accusé de réception justifiant de la notification le 14 mai 2009 à Mme X... du procès-verbal de l'assemblée générale et qu'en exerçant cette action le 25 mars 2010, elle était forclose ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que Mme X... sollicitait l'annulation du mandat de syndic, alors qu'une telle demande, fondée sur l'absence de personnalité morale de l'entité désignée en qualité de syndic dans le contrat de syndic et sur l'absence d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé, ne s'analyse pas en une action en contestation de l'assemblée générale ayant désigné le syndic, la cour d'appel a violé les

textes susvisés ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 562 du code de procédure civile ;

Attendu qu'une cour d'appel qui décide que la demande dont elle est saisie est irrecevable excède ses pouvoirs en statuant au fond ;

Attendu que l'arrêt déclare l'action de Mme X... irrecevable, tout en confirmant le jugement en ce qu'il l'a déboutée de ses demandes de dommages-intérêts ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a excédé ses pouvoirs et violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 février 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet 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 la société GIC immobilier, Mme Y..., M. Z..., M. A... et M. B... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société GIC immobilier, Mme

Y..., M. Z..., M. A... et M. B... à payer à Mme X... une somme globale de 3 000 euros ;

rejette la demande de la société GIC immobilier, Mme Y..., M. Z..., M. A... et M. B... ;

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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable l'action de Madame X... en annulation du mandat de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence La Pommeraie 11 rue Thibault à Marly le Roi confié au Cabinet Y... IMMOBILIER représenté par Madame Y... et d'avoir débouté Madame X... de ses demandes indemnitaires fondées sur l'article 1382 du code civil

AUX MOTIFS PROPRES QUE " Mme E... Y..., la SARL GIC IMMOBILIER, M. A..., M. Z... et M. B... font grief au jugement de déclarer Mme X... recevable en sa demande visant à obtenir la nullité de la désignation de la société GIC IMMOBILIER exerçant sous l'enseigne Y... IMMOBILIER intervenue aux termes de l'assemblée générale du 6 mai 2009, alors que Mme X... était forclosée pour contester l'assemblée générale du 6 mai 2009 qui lui avait été notifiée le 14 mai 2009 ; qu'en effet, enfermée dans le délai de deux mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, la contestation de l'assemblée générale litigieuse devait intervenir avant le 14 juillet 2009 ; que l'action en nullité de la désignation de la société GIC IMMOBILIER, exerçant sous l'enseigne Y... IMMOBILIER, intentée par Mme X... contre Mme E... Y..., la SARL GIC IMMOBILIER, M. A..., M. Z... et M. B... devant le tribunal de grande instance de VERSAILLES, le 25 mars 2010, était irrecevable ; (...) que Mme X..., qui ne conteste pas avoir reçu notification du procès-verbal litigieux le 14 mai 2009, demande la confirmation du jugement en faisant valoir que, sur le plan procédural, l'action judiciaire qu'elle a engagée relève du droit commun et ne porte pas sur la contestation du procès-verbal de l'assemblée générale ; que cette action n'est donc pas enfermée dans le délai de deux mois fixé par les dispositions de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; (...) que l'acte introductif d'instance du 25 mars 2010, par lequel Mme X... a saisi le tribunal de grande instance de VERSAILLES, invite celui-ci à prononcer la nullité du mandat de syndic donné à Mme Mireille E... épouse Y... par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence de la POMMERAIE du 6 mai 2009, à désigner à la suite de la nullité de ce mandat un administrateur judiciaire, en

conséquence, à condamner Mme E... Y... et la SARL GIC IMMOBILIER à verser diverses sommes en raison du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires et par elle-même du fait de ses manoeuvres dolosives relatives à des détournements des fonds du syndicat des copropriétaires au profit de la société GIC IMMOBILIER et à condamner également MM. A..., Z... et B... en raison de leur participation à la tromperie des copropriétaires ; qu'il résulte de l'acte introductif d'instance et des écritures de Mme X... que son action tend au principal à l'annulation du mandat de syndic confié au cabinet Y... IMMOBILIER par l'assemblée générale du 6 mai 2009, donc à l'annulation de cette assemblée générale des copropriétaires et que ses autres demandes découlent de cette demande principale ; (...) que les intimés et appelants incidents produisent en cause d'appel l'accusé de réception justifiant de la notification à Mme X... du procès-verbal de l'assemblée générale du 6 mai 2009 le 14 mai 2009 ; que, conformément aux dispositions de l'article 42 alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, 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 ; que Mme X... devait donc exercer son action en contestation de cette assemblée générale avant le 14 juillet 2009 ; qu'en exerçant cette action le 25 mars 2010, elle était forclose ; qu'il résulte de ce qui précède que l'action de Mme X... est irrecevable ; que le jugement sera infirmé ;

ET AUX MOTIFS A LES SUPPOSER ADOPTES QUE " Madame Nathalie X... ne justifie nullement que Madame Mireille E... épouse Y... en sa qualité de gérante du CABINET Y... IMMOBILIER n'a pas appliqué la résolution 5 de l'Assemblée Générale du 6 mai 2009 d'ouvrir un compte bancaire ou postal sans délai pour y verser toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat, ni qu'elle a versé sur le compte de la société immobilière dont elle est la gérante des fonds du Syndicat des copropriétaires " ;

ALORS D'UNE PART QUE les juges ne peuvent méconnaître l'objet du litige tel qu'il est déterminé par l'acte introductif d'instance et les conclusions réciproques des parties ; que Madame X... ayant, par son assignation du 25 mars 2010 et ses conclusions d'appel récapitulatives, sollicité que soit prononcée la nullité du mandat confié au Cabinet Y... IMMOBILIER, d'une part, pour défaut d'existence juridique de cette entité et, d'autre part, pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire ou postal dédié au syndicat des copropriétaires, la cour d'appel qui, pour dire cette action soumise au délai de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et la déclarer irrecevable, a énoncé que l'acte introductif d'instance tendait, à titre principal, à l'annulation de cette assemblée générale des copropriétaires, les autres demandes découlant de cette demande principale, a méconnu les termes du litige dont elle était saisie et a violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART ET SUBSIDIAIREMENT QUE l'action en nullité pour inexistance légale de la personne désignée comme syndic par l'assemblée générale de la copropriété ne vise pas à contester la décision de cette assemblée mais à voir constater la nullité du mandat pour défaut d'existence légale de son bénéficiaire ; qu'en considérant que l'action formée en nullité du mandat de syndic donné au cabinet Y... IMMOBILIER, entité dépourvue d'existence juridique, tendait à l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires ayant procédé à cette désignation le 6 mai 2009 et était irrecevable faute d'avoir été formée dans le délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 a violé ce texte ainsi que les articles 1108 et 1842 du code civil, 1, 3 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ;

ALORS EN OUTRE ET SUBSIDIAIREMENT QUE l'action en nullité du mandat de syndic pour défaut de respect de l'obligation légale d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat et de versement sur ce compte de toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat dans les trois mois de la désignation

du syndic, ne constitue pas une action en contestation de l'assemblée générale ayant désigné le syndic ; qu'en énonçant, pour dire Madame X... irrecevable en son action, que celle-ci n'avait pas été formée dans le délai de contestation de l'assemblée générale ayant désigné le cabinet Y... IMMOBILIER comme syndic, la cour d'appel a violé les articles 18 et 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS ENFIN ET SUBSIDIAIREMENT QU'il appartient au syndic, tenu d'une obligation légale d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat dans les trois mois de sa désignation, à peine de nullité de son mandat, de rapporter la preuve qu'il y a satisfait ; qu'en énonçant, par motifs à les supposer adoptés du premier juge, que Madame X... ne justifiait pas que Madame Y... n'avait pas appliqué la résolution 5 de l'assemblée générale du 6 mai 2009 d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé pour y verser sans délai toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat, la cour d'appel a, en tout état de cause, violé l'article 1315 du code civil et l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré l'action de Madame X... irrecevable et d'avoir débouté Madame X... de ses demandes indemnitaires fondées sur l'article 1382 du code civil

AUX MOTIFS ADOPTES QUE " Madame Nathalie X... met en cause la responsabilité personnelle de Madame Mireille E...épouse Y... en arguant de manoeuvres dolosives de sa part " ; que " Madame Mireille E...épouse Y... étant la gérante de la SARL GIC IMMOBILIER exerçant sous l'enseigne Y... IMMOBILIER, Madame Nathalie X... est recevable à rechercher sa responsabilité à titre personnel pour faute sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil " ; qu'" il appartient cependant à Madame Nathalie X..., copropriétaire demandeur, de prouver la faute personnelle de Madame Mireille E...épouse Y... et le préjudice qui en est résulté " ; qu'" Il convient de reprendre les différents points soulevés par Madame Nathalie X... dans ses conclusions " ; que " Tout d'abord si certes dans le contrat de syndic du 27 février 2009 (pièce 6), dans l'émission de l'appel des charges (pièce 13), et dans la facture du 26 juin 2010 (pièce 19), sont indiquées des dénominations sociales différentes comme le CABINET Y... IMMOBILIER, IMMOBILIÈRE Y..., AGENCE Y... IMMOBILIER, Y... IMMOBILIER, ces appellations comportent toutes le nom de BARARA et celui d'IMMOBILIER et sont suffisamment explicites pour ne pas induire en erreur le destinataire de ces pièces " qu'" Il ressort plutôt de la multiplicité d'appellations un manque de rigueur dans la gestion sans que la volonté de tromper de la part de Madame Mireille E...épouse Y... soit caractérisée " ; que " Le seul fait que des chèques (pièces 17 et 18) aient été émis par l'administrateur judiciaire au nom du CABINET Y... IMMOBILIER ne prouvent pas que ces sommes ont été frauduleusement détournés des comptes du Syndicat des Copropriétaires de la résidence de LA POMMERAIE même s'ils ne pouvaient pas être encaissés au nom du CABINET Y... IMMOBILIER qui n'a pas la personnalité juridique " ; qu'" Il ne peut être tiré aucune conclusion du chèque de 43, 22 € émis par la SARL GIC IMMOBILIER à l'ordre de Madame F...alors même que le chèque mentionne " compte de gestion " sans autre affectation de la somme " ; qu'" Il est à noter cependant que les défendeurs indiquent que ce chèque a été remis à Madame F...en sa qualité de locataire, ce qui est conforté par la lettre qu'a adressée cette dernière à Y... IMMOBILIER le 6 juillet 2009 dans laquelle elle lui envoie le chèque du loyer de juin-juillet 2009 et lui demande de régler la somme de 43, 22 € qu'elle a dû avancer au titre d'une réparation sur la chaudière (pièce 9 produite par la demanderesse) " ; qu'" En ce qui concerne les mentions erronées sur les pièces 6 et 13 produites par la demanderesse, elles constituent des irrégularités formelles " ; qu'" Il ne peut pas être tiré aucune conséquence du fait que le nom de jeune fille de Madame

Mireille Y... ne figure pas sur les documents émis par le CABINET Y... IMMOBILIER et notamment pas sa volonté de ne pas voir sa responsabilité personnelle mise en cause “ ; que “ Par ailleurs, Madame Nathalie X... ne justifie nullement que Madame Mireille E...épouse Y... en sa qualité de gérante du CABINET Y... IMMOBILIER n'a pas appliqué la résolution 5 de l'Assemblée Générale du 6 mai 2009 d'ouvrir un compte bancaire ou postal sans délai pour y verser toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat, ni qu'elle a versé sur le compte de la société immobilière dont elle est la gérante des fonds du Syndicat des copropriétaires “ que “ Si lors de l'Assemblée Générale du 6 mai 2009, il a été décidé la poursuite de provisions spéciales en vue de faire face à des travaux d'entretien et de conservation des parties communes (résolution 9) aucun budget n'a été voté et il n'est pas justifié sur quelles bases les appels de fonds pour les 3ème et 4ème trimestres 2009 et pour le 1er trimestre 2001 ont été appelés “ ; que “ Pour autant cela ne ressort pas de la responsabilité personnelle de Madame Mireille E...épouse Y... ” ; qu’ ” Au vu des éléments ci-dessus évoqués, si des irrégularités formelles apparaissent et si effectivement le nom de la société GIC IMMOBILIER qui exerce sous l'enseigne “ le CABINET Y... IMMOBILIER “ n'est pas apparu dans ses rapports avec les copropriétaires, Madame Nathalie X... ne rapporte la preuve ni d'une faute personnelle de Madame Mireille E...épouse Y... ni de manoeuvres dolosives de sa part à son préjudice ou au préjudice du Syndicat des Copropriétaires de la résidence de la POMMERAIE, comme elle le soutient dans ses conclusions en page 6, alors qu'en tout état de cause elle n'est pas habilitée à le représenter “ ; que “ Dès lors Madame Nathalie X... sera déboutée de ce chef de demande à l'encontre de Madame Mireille E...épouse Y... et de sa demande en réparation du préjudice subi ainsi que ses demandes tendant à la publication de la décision “

ALORS DE PREMIERE PART QUE le juge qui déclare irrecevable l'action dont il est saisi et statue au fond excède ses pouvoirs ; qu'ayant déclaré l'action de Madame X... irrecevable, la cour d'appel qui, par confirmation du jugement entrepris, l'a déboutée de ses demandes indemnitaires, a excédé ses pouvoirs et a violé les articles 122 et 562 du code de procédure civile ;

ALORS DE DEUXIEME PART ET SUBSIDIAIREMENT QU'en application des dispositions d'ordre public des articles 1, 3 et 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et de l'article 92 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 seules les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle délivrée par le préfet sont autorisées à se livrer à des opérations de gestion immobilière sur les biens d'autrui, les conventions qu'elles concluent devant être rédigées par écrit et comporter l'indication de leur raison sociale, de leur forme, de leur capital social, ; qu'ayant constaté que, ni dans le contrat de syndic, ni dans les appels de charges, ni dans les factures n'était mentionné le nom de la SARL GIC IMMOBILIER ; laquelle est titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière délivrée par la préfecture des Yvelines, mais seulement des appellations différentes comportant les termes “ Y... ” et “ IMMOBILIER “ correspondant à l'enseigne commerciale de la société GIC IMMOBILIER la cour d'appel qui a cependant exclu toute faute de la part de Madame Y..., gérante de la société GIC IMMOBILIER, a violé les textes susvisés, l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article R 123-238 du code de commerce ;

ALORS DE TROISIEME PART ET SUBSIDIAIREMENT QU'il appartient au syndic, tenu d'une obligation légale d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat dans les trois mois de sa désignation à peine de nullité de son mandat de rapporter la preuve qu'il y a satisfait ; qu'en énonçant, par motifs adoptés du premier juge, que Madame X... ne justifiait pas que Madame Y... n'avait pas appliqué la résolution 5 de l'assemblée générale du 6 mai 2009 d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé pour y verser sans délai toutes les sommes reçues au nom et pour le compte du syndicat, la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil et l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

ALORS DE QUATRIEME PART ET SUBSIDIAIREMENT QUE, dans ses conclusions d'appel, critiquant le jugement entrepris en ce que le tribunal de grande instance avait écarté toute faute délictuelle de Madame Y..., l'exposante avait fait valoir que la preuve de l'absence d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat et de versement sur ce compte des fonds reçus au nom et pour le compte du syndicat et de la confusion des fonds du syndicat et de ceux de la société GIC IMMOBILIER résultait de la lettre adressée par Madame Y... à la société LYONNAISE DES EAUX le 3 juillet 2009 et du chèque d'un montant de 3. 262, 42 €, émis sur le compte bancaire de la société GIC IMMOBILIER en règlement d'une facture relative au syndicat des copropriétaires ; qu'en omettant de répondre à ce chef des conclusions établissant la confusion des fonds du syndicat et de la SARL GIC IMMOBILIER commise par Madame Y... en infraction aux dispositions impératives de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS DE CINQUIEME PART ET SUBSIDIAIREMENT QUE, dans ses conclusions d'appel, l'exposante invoquait de nombreux défauts de diligence commis par Madame Y... en ce qu'elle avait omis de déclarer aux services fiscaux sa qualité de syndic de la copropriété, en ce qu'elle avait omis de régler les impôts locaux ainsi que les différents prestataires de services, Madame X..., dernier syndic connu des services fiscaux et de ces prestataires ayant été, de ce fait, destinataire de commandements de payer destinés au syndicat, et en ce qu'elle avait encore omis, pendant plus d'une année, d'adresser des appels de charges aux copropriétaires ; qu'en omettant de répondre à ces chefs des conclusions d'appel de Madame X..., la cour d'appel a de nouveau violé l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS DE SIXIEME PART ET SUBSIDIAIREMENT QUE, dans ses conclusions d'appel, l'exposante avaient invoqué la collusion fautive de Madame Y... et des trois membres du conseil syndical Messieurs A..., Z... et B... qui, ayant choisi de confier la défense de leurs intérêts dans la présente procédure à un même avocat, avaient, en dépit de l'effet suspensif de l'appel qui en avait été relevé, poursuivi à l'encontre de Madame X... l'exécution du jugement entrepris, lui faisant délivrer commandement de payer puis l'ayant menacée d'une saisie-vente ; qu'en omettant de répondre à ce chef des conclusions d'appel de l'exposante, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 4 février 2013