

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 23 janvier 2013

N° de pourvoi: 11-28.246

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 octobre 2011), que le syndicat des copropriétaires de la Résidence du Stade (le syndicat) a assigné la société Kompon Cham, propriétaire du lot 513, en paiement de certaines sommes au titre des charges arriérées arrêtées au 1er janvier 2011 et de dommages-intérêts ; que la société Kompon Cham a soulevé le moyen de nullité de l'assignation et des actes de procédure tiré de la nullité de plein droit du mandat du syndic ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Kompon Cham fait grief à l'arrêt de rejeter l'exception de nullité de l'assignation et des actes de procédure, alors, selon le moyen, que, à peine de nullité de plein droit de son mandat, le syndic soumet à l'assemblée générale, dans les trois mois suivant sa désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires ; qu'en l'espèce, il résultait des écritures et des pièces produites par les parties que, après renouvellement de son mandat par une assemblée générale du 8 juin 2005, le syndic avait soumis à cette assemblée la décision d'ouvrir un compte bancaire séparé ; qu'en énonçant que le syndic avait régulièrement ouvert un compte bancaire séparé au nom du syndicat, sans constater qu'il avait soumis à l'assemblée une décision en ce sens dans les trois mois suivant sa désignation et au moins tous les trois ans, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ne prévoyant de vote de l'assemblée générale que pour dispenser le syndic de son obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, la cour d'appel, qui a relevé que les assemblées générales de copropriétaires n'avaient pas dispensé le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat et que le syndic avait ouvert un tel compte conformément à l'article 18 précité, a retenu, à bon droit, qu'aucun vote et renouvellement de vote de l'assemblée n'étaient requis au regard de l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967 ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que la demande en paiement incluait des frais et honoraires susceptibles de relever de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 dont certains faisaient double emploi avec les dépens et frais hors dépens et d'autres ne correspondaient pas à des dépenses nécessaires, la cour d'appel, qui a analysé les pièces produites correspondant à la période courant du 1er mai 2009 au premier trimestre 2011 inclus et statué sur le montant des charges arrêté au 1er janvier 2011 et retenu que les frais nécessaires correspondaient à la somme de 1 200 euros, n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée et a légalement justifié sa décision ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel n'ayant pas énoncé que le syndicat n'aurait pas dû passer certains frais au débit des comptes individuels de la société copropriétaire, le moyen manque en fait ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Kompon Cham aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Kompon Cham ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat aux Conseils,
pour la société Kompon Cham

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté le moyen de nullité des actes accomplis par le syndic au nom de la copropriété (le syndicat de copropriété de la Résidence du Stade) à l'encontre d'un copropriétaire (la SCI KOMPON CHAM, l'exposante), tiré de la nullité du mandat du syndic et, en conséquence, d'avoir condamné le copropriétaire à payer au syndicat les sommes de 3.470,36 € et de 7.615,46 €, au titre des arriérés de charges arrêtés respectivement au 30 avril 2009 et au 1er avril 2011, outre les divers intérêts au taux légal ;

AUX MOTIFS QUE le moyen de nullité des actes tiré de la nullité du mandat du syndic pour violation des dispositions combinées des articles 18, alinéa 7, de la loi du 10 juillet 1965 et 29-1 du décret du 17 mars 1967 était rejeté comme inopérant dès lors que les assemblées générales des copropriétaires ayant désigné le syndic et renouvelé son mandat ne l'avaient pas dispensé de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat ; que le syndic ayant ouvert un compte bancaire séparé au nom du syndicat conformément à l'article 18 de la loi précitée, aucun vote ni renouvellement de vote d'assemblée n'étaient requis sur ce point au regard de l'article 29-1 du décret ; que le mandat était régulier (arrêt attaqué, p. 3, 9ème, 10ème et 12ème al.) ;

ALORS QUE, à peine de nullité de plein droit de son mandat, le syndic soumet à l'assemblée générale, dans les trois mois suivant sa désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires ; qu'en l'espèce, il résultait des pièces produites et des écritures des parties que, après renouvellement de son mandat par une assemblée générale du 8 juin 2005, le syndic avait soumis à cette assemblée la décision d'ouvrir un compte bancaire séparé ; qu'en énonçant que le syndic avait régulièrement ouvert un compte bancaire séparé au nom du syndicat, sans constater qu'il avait soumis à l'assemblée une décision en ce sens dans les trois mois suivant sa désignation et au moins tous les trois ans, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné un copropriétaire (la SCI KOMPON CHAM, l'exposante) à payer au syndicat de copropriété (celui de la Résidence du Stade) la somme de 1.200 € en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

AUX MOTIFS QUE les sommes réclamées par le syndicat au titre des frais susceptibles de relever de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 faisaient partiellement double emploi avec les dépens et frais hors dépens que la cour mettait à la charge des débiteurs et ne

correspondaient que pour partie à des dépenses dont le caractère "nécessaire" était démontré ; que la cour accordait au titre des frais nécessaires une somme globale de 1.200 € (arrêt attaqué, p. 7, 1er à 3ème al.) ;

ALORS QUE le juge ne peut condamner un copropriétaire à payer au syndicat des frais afférents au recouvrement de charges, sans indiquer à quelle période les imputer ; qu'en l'espèce, en condamnant l'exposante à payer au syndicat de copropriété une somme globale de 1.200 € au titre des frais de recouvrement des charges, sans préciser à quelle période l'imputer, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné un copropriétaire (la SCI KOMPON CHAM, l'exposante) à payer au syndicat de copropriété (celui de la Résidence du Stade) la somme de 1.300 € à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE, en s'abstenant sans faire état de motifs légitimes de régler sa contribution aux charges, le copropriétaire appelant imposait à la copropriété des avances constantes de fonds pour faire face aux dépenses courantes et lui causait ainsi, de mauvaise foi, un préjudice financier distinct du retard de paiement qui justifiait l'allocation de dommages-intérêts, soit l'allocation d'une indemnité de 1.300 euros (arrêt attaqué, p.7, 5ème et 6ème al.) ;

ALORS QUE des dommages-intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance alléguée ne peuvent être alloués qu'en cas de mauvaise foi du débiteur ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a constaté que le syndicat n'aurait pas dû passer certains frais au débit des comptes individuels du copropriétaire ; que, pour condamner néanmoins ce dernier à payer au syndicat des dommages-intérêts distincts des intérêts moratoires, en retenant son absence de motif légitime de ne pas payer les sommes à lui réclamées et, partant, sa mauvaise foi, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1153, alinéa 4, du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 12 octobre 2011