

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 24 septembre 2014

N° de pourvoi: 13-20169

ECLI:FR:CCASS:2014:C301070

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Hémerly et Thomas-Raquin, SCP Jean-Philippe Caston, 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, 12 septembre 2012), que l'Agence foncière et technique de la Région parisienne (AFTRP) ayant été désignée comme aménageur de la zone d'aménagement concerté de la Dhuys est, en vertu d'un arrêté d'utilité publique du 13 mars 2007 et par l'exercice de son droit de préemption urbain, devenue propriétaire de lots faisant partie de l'immeuble en copropriété La Forestière, dont ceux de M. X... acquis par ordonnance d'expropriation du 4 mars 2009 ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence La Forestière (le syndicat), représenté par M. Y..., administrateur provisoire, a formé opposition au paiement de l'indemnité d'expropriation puis assigné M. X... en paiement d'un arriéré de charges arrêtées au 3e trimestre 2008 ; que M. Z..., nommé par ordonnance du 15 décembre 2010 liquidateur du syndicat dissous par la réunion de tous les lots entre les mains de l'AFTRP, a repris l'instance ; que M. X... a soulevé l'inopposabilité des actes de l'administrateur provisoire du syndicat pour inobservation de l'article 62-5 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à M. Z..., ès qualités, une certaine somme au titre de l'arriéré de charges du 1er janvier 1999 au 1er avril 2009 alors, selon le moyen :

1°/ que seule la notification de l'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire aux copropriétaires permet de considérer que cette ordonnance a été portée à la connaissance des copropriétaires permet de considérer que cette ordonnance a été portée à la connaissance des copropriétaires, au sens des articles 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-5 du décret du 17 mars 1967 ; qu'en estimant que, par une lettre du 10 octobre 2002 relative à une alerte faite aux copropriétaires sur la consommation d'eau, adressée en recommandé avec demande d'avis de réception aux copropriétaires ainsi

rédigée : « en ma qualité d'administrateur provisoire de la copropriété, je vous prie de trouver ci-joint... », la désignation de l'administrateur provisoire de la copropriété avait été régulièrement portée à la connaissance des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 62-5 et 64 du décret du 17 mars 1967 ; 2°/ qu'en raison du caractère impératif de la notification d'une ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire, l'absence de notification de celle-ci entraîne l'inopposabilité des décisions prises par l'administrateur provisoire, notamment les appels de fonds et les décisions d'approbation des comptes et du budget ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 29-1 et 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 62-5 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu que la cour d'appel a, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, exactement retenu que l'absence de notification à un copropriétaire de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, si elle a pour conséquence de ne pas faire courir le délai de recours, n'est pas sanctionnée par l'inopposabilité des actes de l'administrateur provisoire à l'égard de ce copropriétaire ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCP Hémary et Thomas-Raquin ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Hémary et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il a condamné Monsieur X... au paiement de la somme de 1. 000 euros de dommages et intérêts et celle de 1. 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ; condamné Monsieur X... à payer à Monsieur Z... ès qualités la somme de 38. 264, 55 euros représentant l'arriéré de charges du 1er janvier 1999 au 1er avril 2009, avec intérêts au taux légal à compter du 18 décembre 2008, la somme de 600 euros au titre des frais nécessaires prévus par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ; ordonné la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du code civil ; condamné Monsieur X... aux entiers dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile et aux lois sur l'aide juridictionnelle ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « M. X... ne peut valablement soutenir, sur le fondement de l'article 62-5 du décret du 17 mars 1967, que Me Z... ès qualités devrait être débouté de ses prétentions au motif que le syndicat ne rapporterait pas la preuve d'avoir informé personnellement M. X... des ordonnances désignant et prolongeant les administrateurs provisoires dans leurs fonctions et que les appels de charges émis par l'administrateur provisoire de même que les décisions d'approbation des comptes et de vote des budgets lui seraient donc inopposables alors que, en l'espèce, s'il n'est pas justifié de la notification à M. X... de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire, ce qui a pour conséquence que le délai de recours n'a pas couru, il est versé aux débats une lettre du 10 octobre 2002 adressée en RAR par l'administrateur provisoire aux copropriétaires ainsi rédigée : « en ma qualité d'administrateur provisoire de la copropriété, je vous prie de trouver ci-joint ... », de telle sorte qu'il en résulte, contrairement aux affirmations de M. X..., que la mise sous administration provisoire de la copropriété a bien été portée à la connaissance des copropriétaires ; qu'en tout état de cause, la sanction liée à l'absence d'une telle notification ne peut être, comme le soutient M. X..., l'inopposabilité à son

encontre des décisions prises par l'administrateur provisoire, notamment les appels de fonds et les décisions d'approbation des comptes et du budget » (arrêt pages 3 et 4) ;
ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « le non-paiement des charges génère nécessaire la désorganisation des compte de la copropriété et fait peser une charge sur l'ensemble des autres copropriétaires causant ainsi un préjudice certain au syndicat des copropriétaires. De plus, les manquements répétés de Fareed X... caractérise sa mauvaise foi » (cf. jugement page 4).

ALORS, D'UNE PART, QUE seule la notification de l'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire aux copropriétaires permet de considérer que cette ordonnance a été portée à la connaissance des copropriétaires, au sens des articles 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-5 du décret du 17 mars 1967 ; qu'en estimant que, par une lettre du 10 octobre 2002 relative à une alerte faite aux copropriétaires sur la consommation d'eau, adressée en recommandé avec demande d'avis de réception aux copropriétaires ainsi rédigée : « en ma qualité d'administrateur provisoire de la copropriété, je vous prie de trouver ci-joint ٢ », la désignation de l'administrateur provisoire de la copropriété avait été régulièrement portée à la connaissance des copropriétaires, la cour a violé l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 62-5 et 64 du décret du 17 mars 1967 ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU'en raison du caractère impératif de la notification d'une ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire, l'absence de notification de celle-ci entraîne l'inopposabilité des décisions prises par l'administrateur provisoire, notamment les appels de fonds et les décisions d'approbation des comptes et du budget ; qu'en jugeant le contraire, la cour a violé les articles 29-1 et 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 62-5 du décret du 17 mars 1967.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 12 septembre 2012