

Le : 03/04/2013

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 27 mars 2013

N° de pourvoi: 12-13.328

ECLI:FR:CCASS:2013:C300337

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Hémerly et Thomas-Raquin, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, 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 (Aix-en-Provence, 4 novembre 2011) que la société Proimo a fait réaliser à Marseille un programme immobilier, dénommé Domaine des Bastides, soumis au statut de la copropriété ; que le règlement de copropriété établi le 30 juillet 2003 désignait la société Proimo comme syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale chargée de nommer le syndic ; que les actes de vente des lots en l'état futur d'achèvement, comportaient une clause aux termes de laquelle « l'acquéreur donne mandat à la société Proimo à l'effet de désigner un syndic professionnel provisoire. Ce syndic professionnel provisoire aura tous pouvoirs aux fins de procéder, au nom de l'acquéreur, à la constatation du parachèvement des parties communes » ; que la société Proimo ayant désigné comme syndic provisoire la société Solafim, celle-ci a signé un procès-verbal intitulé « livraison des parties communes » le 8 septembre 2005 ; que le syndicat des copropriétaires du Domaine des Bastides a assigné la société Proimo et la société Solafim en nullité de ce procès-verbal ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que le visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date n'est nécessaire que si le juge n'expose pas succinctement leurs prétentions respectives et leurs moyens ; que la cour d'appel ayant exposé les prétentions de la société Proimo puis répondu aux moyens que cette société développait à leur soutien, le moyen tiré du défaut de visa des conclusions est inopérant ;

Sur le second moyen :

Attendu que la société Proimo fait grief à l'arrêt de déclarer inopposable au syndicat des copropriétaires l'acte de livraison des parties communes établi le 8 septembre 2005, alors, selon le moyen :

1°/ que l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 autorise la désignation d'un syndic provisoire avant la réunion de la première assemblée générale, par le règlement de copropriété ou « par tout autre accord des parties », cette désignation devant être soumise à la ratification de cette première assemblée générale ; qu'il en résulte qu'est valable la clause prévue dans les contrats de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement donnant mandat au vendeur de désigner un syndic professionnel provisoire ayant le pouvoir de procéder à la réception des parties communes ; qu'en décidant qu'une telle clause devait être déclarée non écrite, la cour d'appel a violé le texte précité, ensemble les articles 1134 du code civil et 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, qui interdit au syndic de se faire substituer, ne fait pas obstacle à ce que mandat lui soit donné par les acquéreurs de lots en l'état futur d'achèvement, avant la première réunion de l'assemblée générale, de désigner un syndic professionnel provisoire afin de procéder à la réception des parties communes ; qu'en déclarant cette clause non écrite, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble les articles 1134 du code civil et 17 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu qu'il résultait des articles 17 et 18 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, que, dans tous les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic avait été désigné par le règlement de copropriété, cette désignation ne pouvait être modifiée que par l'assemblée générale des copropriétaires réunie par ce syndic à cet effet, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la clause figurant dans les contrats de vente était nulle et de nul effet et que l'acte intitulé « Livraison des parties communes » établi le 8 septembre 2005 devait être déclaré inopposable au syndicat des copropriétaires du Domaine des Bastides ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Proimo aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Proimo, la

condamne à payer au syndicat des copropriétaires du Domaine des Bastides la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept mars deux mille treize.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour la société Proimo

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement prononcé le 24 juin 2010 par le tribunal de grande instance de Marseille en ce qu'il a rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la SCI Proimo et le cabinet Solafim, reçu l'action et réformant ce jugement pour le surplus, déclaré inopposable au syndicat des copropriétaires « Le Domaine des Bastides » l'acte intitulé « Livraison des parties communes » établi le 8 septembre 2005 entre le maître de l'ouvrage (M. X...), le cabinet Solafim et M. Y... représentant la SCP d'architecture Maury & Ventura ;

AUX ENONCIATIONS QUE par déclaration au greffe de la présente Cour le 13 juillet 2010, la SCI Proimo a interjeté appel de ce jugement prononcé le 24 juin 2010 par le tribunal de grande instance de Marseille, intimant le syndicat des copropriétaires « Le Domaine des Bastides » et la SARL Solafim. Elle entend : que le jugement entrepris soit infirmé, que l'action soit déclarée irrecevable, qu'à titre subsidiaire l'ensemble des demandes du syndicat des copropriétaires « Le Domaine des Bastides » soient rejetées ; qu'il soit condamné à lui payer la somme de 3.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ; qu'il soit encore condamné aux dépens de première instance et d'appel. Le syndicat des copropriétaires « Le Domaine des Bastides » demande à la cour : de confirmer le jugement entrepris, d'annulation la désignation de Solafim comme syndic provisoire, de dire que le procès-verbal de réception du 8 septembre 2005 lui est inopposable, de condamner solidairement la SCI Proimo et la SARL Solafim à lui payer la somme de 10.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ; de les condamner encore avec la même solidarité aux dépens d'appel ;

ALORS QUE s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge doit viser les dernières conclusions déposées avec l'indication de leur date ; qu'en l'espèce l'arrêt attaqué, qui ne comporte aucun exposé des moyens des parties et ne vise pas leurs conclusions, a violé les articles 455, 458 et 954 du Code de procédure civile ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR déclaré inopposable au syndicat des copropriétaires « Le Domaine des Bastides » l'acte intitulé « Livraison des parties communes » établi le 8 septembre 2005 entre le maître de l'ouvrage (M. X...), le cabinet Solafim et M. Y... représentant la SCP d'architecture Maury & Ventura ;

AUX MOTIFS QU'est demandée l'annulation d'un acte qualifié par les parties de "procès-verbal de réception" mais en réalité intitulé "Livraison des parties communes" et auquel n'ont pas participé les différentes entreprises, en sorte que la portée de cet acte n'est pas nécessairement celle que semble lui accorder la S.C.I. PROIMO et le syndicat des copropriétaires "Le Domaine des Bastides" ; Attendu, quoiqu'il en soit et dès lors que cette question de la portée de l'acte n'est pas soumise à la Cour, qu'il n'en demeure pas moins que la livraison des parties communes par le maître d'ouvrage initial a, en tout état de cause, des conséquences juridiques, en sorte que l'intérêt à en demander la nullité ou l'inopposabilité est patent ; Attendu, à cet égard, qu'il se déduit des articles 17 et 18 de la Loi du 10 juillet 1965 que, dans tous les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété, cette désignation ne peut être modifiée que par l'assemblée générale des copropriétaires réunie par ce syndic à cet effet, sauf la situation prévue et régie par l'article 47 du Décret du 17 mars 1967 que l'on ne retrouve pas en l'espèce, étant rappelé qu'en application de l'article 43 de la Loi, les articles 17 et 18 susvisés sont d'ordre public en sorte qu'en application de cet article 43, toutes clauses contraires sont réputées non écrites, d'où il résulte qu'est nulle et de nul effet la clause dont excipe la SCI PROIMO qui figure dans les contrats de vente en état futur d'achèvement et selon laquelle l'acquéreur donne mandat à ladite SCI PROIMO désigné par le règlement de copropriété à l'effet de désigner un syndic professionnel provisoire qui aura tout pouvoir aux fins de procéder au nom de l'acquéreur à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes ; qu'ainsi, il y a lieu de déclarer inopposable au syndicat des copropriétaires « Le Domaine des Bastides » l'acte intitulé « Livraison des parties communes » établi le 8 septembre 2005 entre le maître de l'ouvrage (Monsieur X..., le cabinet SOLAFIM et M. Y... représentant la SCP d'architecture MAURY & VENTURA ;

1) ALORS QUE l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 autorise la désignation d'un syndic provisoire avant la réunion de la première assemblée générale, par le règlement de copropriété ou « par tout autre accord des parties », cette désignation devant être soumise à la ratification de cette première assemblée générale ; qu'il en résulte qu'est valable la clause prévue dans les contrats de vente d'un immeuble en l'état futur d'achèvement donnant mandat au vendeur de désigner un syndic professionnel provisoire ayant le pouvoir de procéder à la réception des parties communes ; qu'en décidant qu'une telle clause devait être déclarée non écrite, la cour d'appel a violé le texte précité, ensemble les articles 1134 du Code civil et 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2) ALORS QUE l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, qui interdit au syndic de se faire substituer, ne fait pas obstacle à ce que mandat lui soit donné par les acquéreurs de lots en l'état futur d'achèvement, avant la première réunion de l'assemblée générale, de désigner un syndic professionnel provisoire afin de procéder à la réception des parties communes ; qu'en déclarant cette clause non écrite, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble les articles 1134 du Code civil et 17 de la loi du 10 juillet 1965.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 4 novembre 2011