

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 31 mai 2018

N° de pourvoi: 17-18.046

ECLI:FR:CCASS:2018:C300531

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Rousseau et Tapie, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Constate la déchéance du pourvoi à l'égard de la société Cabinet Girard ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 mars 2017), que M. X... et Mme Y..., propriétaires indivis de plusieurs lots de copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires du [...], son syndic, en annulation des décisions n° 9 et 18 de l'assemblée générale du 6 février 2014 ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 29 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que, pour rejeter la demande en annulation de la décision n° 9 relative à la désignation du syndic et à l'approbation de son contrat, la cour d'appel retient que l'assemblée générale a, par cette résolution, renouvelé le mandat de syndic de la société Cabinet Girard jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver le compte de l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 et que, dès lors qu'il n'a pas été donné pour plus de trois années, puisqu'il prendra fin à l'assemblée générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice 2013, il n'est pas démontré que les dispositions des articles 28 et 29 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas été respectées ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si cette résolution respectait l'exigence de la mention, dans le contrat de mandat du syndic, de la date calendaire de son échéance, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le second moyen :

Vu les articles 24 et 25 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble les articles 21 et 26 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que, pour rejeter la demande en annulation de la décision n° 18 donnant mandat au conseil syndical de choisir la société en charge de la réfection de la porte d'entrée de l'immeuble, la cour d'appel retient que seule la délégation de pouvoir de voter des travaux est soumise à la majorité absolue des copropriétaires et que l'assemblée générale n'a pas décidé de déléguer ses pouvoirs mais a voté des travaux de réfection pour lesquels elle a seulement donné mandat au conseil syndical d'effectuer le choix de l'entreprise dans la limite du budget voté ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires la délégation de pouvoir donnée au conseil syndical de choisir l'entreprise chargée d'effectuer des travaux, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de M. X... et Mme Y... en annulation des décisions n° 9 et 18 de l'assemblée générale du 6 février 2014, l'arrêt rendu le 15 mars 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [...] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires du [...] et le condamne à payer à M. X... et Mme Y... la somme globale de 3 000 euros ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le

président en son audience publique du trente et un mai deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour M. X... et Mme Y...

SUR LE PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X... et Mme Y... de leur demande tendant à l'annulation de la décision n°9 du 6 février 2014 ;

Aux motifs que sur la demande d'annulation de la résolution n° 9 de l'assemblée générale du 6 février 2014 ; que l'assemblée générale a, par cette résolution, renouvelé le mandat de syndic de la société cabinet Girard jusqu'à l'assemblée générale appelée à approuver le compte de l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 et désigné deux membres du conseil syndical M. A... et Mme B..., pour signer le contrat de syndic joint à la convocation ; qu'il y est stipulé que le contrat est consenti et accepté pour une durée minimale d'une année et qu'il entrera en vigueur le 6 février 2014 et se terminera lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 ; que selon l'article 29 du décret du 17 mars 1967, « le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance... » ; qu'il résulte de l'article 28 du même décret que la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années ; que le premier juge a exactement relevé que, dès lors que le mandat de syndic du Cabinet Girard n'a pas été donné pour plus de trois années, ce qui n'est pas le cas puisqu'il prendra fin à l'assemblée générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice 2013, il n'est pas démontré que les dispositions des articles 28 et 29 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas été respectées ; que devant la cour, M. X... et Mme Y... soutiennent que le fait de fixer une durée minimum au contrat de syndic constitue une clause abusive en application de l'article R. 132-1, 3° du code de la consommation visant les clauses ayant pour objet ou pour effet de « réserver au professionnel le droit de modifier unilatéralement les clauses du contrat relatives à sa durée, aux caractéristiques ou au prix du bien à livrer ou du service à rendre » ; que la clause prévoit que le mandat est confié au syndic pour une durée minimale d'une année et entrera en vigueur le 6 février 2014 pour se terminer lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2013 ; qu'en revanche, il n'est nullement prévu que le syndic soit autorisé à modifier cette stipulation unilatéralement ; que cette clause ne peut donc pas être qualifiée d'abusive ; qu'une clause prévoyant un engagement minimum ne peut en effet être considérée comme abusive dès lors que le consommateur dispose de la faculté de résilier le contrat pour motifs légitimes, avant même l'expiration de la durée initiale stipulée ; que c'est le cas du contrat de syndic litigieux qui stipule en son article I, alinéa 2 que « le contrat ne pourra être résilié pendant cette période par le syndicat que pour motif grave et légitime » ; que le contrat de syndic ne fait donc que reprendre le principe de révocabilité ad nutum en matière de mandat et les dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ; que dès lors que le syndicat est libre de révoquer à tout moment le syndic, la stipulation d'une durée minimum au mandat du syndic ne peut être qualifiée d'abusive ; que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation ;

Alors que selon l'article 29 du décret du 17 mars 1967, le contrat de mandat du syndic fixe sa durée et précise ses dates calendaires de prise d'effet et d'échéance ; que M. X... et Mme Y... soutenaient devant la cour d'appel que le cabinet Girard avait méconnu l'article 29 du décret du 17 mars 1967 en prévoyant que le contrat de mandat de syndic « entrera en vigueur le 6 février 2014 et se terminera lors de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2013 » dès lors que la loi du 10 juillet 1965 ne précise pas dans quel délai l'assemblée destinée à approuver les comptes doit être tenue et que le cabinet Girard a l'habitude de faire approuver les comptes de la copropriété plus d'un an après la clôture d'un exercice, ce dont il résulte que la résolution n°9 ne respectait pas l'exigence de la mention de la date calendaire de l'échéance ; qu'en se bornant à affirmer, pour refuser d'annuler la résolution n°9, que le mandat de syndic du cabinet Girard n'avait pas été donné pour plus de trois années, du fait que la résolution n°9 prévoyait que le mandat prendra fin à l'assemblée générale statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice 2013, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le cabinet Girard, ayant l'habitude de faire approuver les comptes de la copropriété plus d'un an après la clôture de l'exercice, ce dont il résultait que la date d'échéance du contrat n'était pas précisée l'exigence de la mention de la date calendaire de l'échéance n'était pas respectée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 29 du décret du 17 mars 1967.

SUR LE SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. X... et Mme Y... de leur demande tendant à l'annulation de la décision n°18 du 6 février 2014 ;

Aux motifs que sur la demande d'annulation de la résolution n°18 de l'assemblée générale du 6 février 2014 ; que cette résolution a pour objet la réfection de la porte d'entrée (serrure et vigik), suivant deux devis joints à la convocation ; que la décision adoptée est la suivante : « Après débats, l'assemblée générale vote pour la réfection de la porte d'entrée. Mandat est donné au conseil syndical pour le choix de la société pour un montant maximum de 5 000 euros ; que l'assemblée générale vote deux appels de fonds, le 1er juillet 2014 et le 1er octobre 2014 ; que l'assemblée générale décide de débiter les travaux en septembre 2014 » ; que M. X... et Mme Y... contestent la validité de cette décision en faisant valoir qu'elle ne respecte pas la décision n°12 adoptée par les copropriétaires lors de l'assemblée générale du 28 mars 2013, fixant à 1000 euros le montant des marchés et des contrats à partir desquels une mise en concurrence est rendue obligatoire, ni les termes de l'article 25-a de la loi du 10 juillet 1965, puisque les deux devis de travaux soumis à l'assemblée des copropriétaires portent sur des prestations distinctes puisque l'un concerne des travaux de serrurerie (Serrurerie d'Aujourd'hui) et l'autre des travaux de pose d'un vigik (Iphigénie électricité) ; qu'ils font valoir en outre qu'elle a été votée sans respecter les dispositions de l'article 25-a de la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant toute délégation de pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, en l'espèce, à la majorité des présents, mais non à la majorité de l'article 25, puisqu'étaient absents sept copropriétaires totalisant 1 932 /5 000èmes, deux copropriétaires totalisant à eux deux 808 /5 000èmes des voix ont voté contre, la résolution n'ayant été adoptée qu'avec 2 300 millièmes au lieu de 2 500 millièmes ; que l'assemblée générale du 28 mars 2013 a été annulée en son entier par jugement du tribunal de grande instance de Créteil du 10 avril 2015 rendue sur

assignation de M. X... et Mme Y... ; que ces derniers conviennent devant la cour qu'ils ne peuvent plus se prévaloir du grief tiré du non-respect de la résolution n°12 de l'assemblée générale du 28 mars 2013 dont ils ont sollicité et obtenu l'annulation ; que le premier juge a exactement relevé d'une part, que le vote n'a pas porté sur une délégation de pouvoir, mais sur des travaux de réfection de la porte d'entrée, l'assemblée ayant voté ces travaux et ayant seulement donné mandat au conseil syndical d'effectuer le choix de l'entreprise dans la limite du budget voté, ce qui exclut l'application des dispositions de l'article 25-a de la loi du 10 juillet 1965, d'autre part que, dans la mesure où l'assemblée générale a voté un budget et n'a pas choisi l'entreprise, il n'existe aucune irrégularité dans le fait de ne présenter qu'un seul devis, celui-ci étant destiné à évaluer le montant de l'enveloppe nécessaire à la réalisation des travaux décidés ; que l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ne vise que le vote des travaux et non le choix de l'entreprise ;

qu'en application des dispositions des articles 24 et 25 de la loi précitée, seule la délégation du pouvoir de voter des travaux est soumise à la majorité absolue des copropriétaires ; qu'en l'espèce, ce n'est pas le vote des travaux qui a fait l'objet d'une délégation au profit du conseil syndical, mais seulement le choix de l'entreprise pour les réaliser et aucune disposition n'impose la majorité de l'ensemble des copropriétaires pour un tel vote ; que le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'annulation ;

Alors que doit être adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires la délégation de pouvoir donnée au conseil syndical de choisir l'entreprise chargée d'effectuer des travaux ; qu'en affirmant néanmoins que l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ne visait que le vote des travaux et non le choix de l'entreprise, la cour d'appel a violé les articles 24 et 25 de la loi du 10 juillet 1965. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 15 mars 2017