

COUR DE CASSATION

Audience publique du **7 mai 2014**

Cassation

M. TERRIER, président

Arrêt n° 548 FS-P+B

Pourvoi n° X 12-26.426

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

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

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires Les Jardins de Cimiez, représenté par son syndic la société Espace gestion, dont le siège est 4 rue Blacas, 06000 Nice,

contre l'arrêt rendu le 22 juin 2012 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige l'opposant à la société Foncia Ligurie, société par actions simplifiée, dont le siège est 28 rue Hôtel des Postes, 06000 Nice,

défenderesse à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 18 mars 2014, où

étaient présents : M. Terrier, président, Mme Masson-Daum, conseiller rapporteur, Mmes Fossaert, Feydeau, M. Echappé, Mmes Andrich, Dagneaux, conseillers, Mmes Pic, Meano, Collomp, conseillers référendaires, M. Charpenel, premier avocat général, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Masson-Daum, conseiller, les observations de la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat du syndicat des copropriétaires Les Jardins de Cimiez, de la SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, avocat de la société Foncia Ligurie, l'avis de M. Charpenel, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 22, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 22 juin 2012) qu'un jugement du 10 mars 2009 ayant annulé l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence "Les Jardins de Cimiez" du 29 juin 2007 au motif qu'un préposé de la société Foncia Ligurie, syndic, avait été désigné comme mandataire de 14 copropriétaires avec lesquels il était lié par un contrat de gestion, l'assemblée générale du 12 mai 2009 a révoqué le syndic dont le mandat n'était pas parvenu à son terme ; que la société Foncia Lagurie a assigné le syndicat des copropriétaires "Les Jardins de Cimiez" (le syndicat) en paiement de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral ;

Attendu que, pour accueillir la demande, l'arrêt retient que le fait pour le syndic d'avoir fait représenter par l'un de ses préposés quatorze mandants auxquels il était lié, dans le cadre de son activité de gestionnaire de patrimoine immobilier, par un contrat de mandat qui excédait la représentation aux assemblées générales ne constitue pas une infraction à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'à l'inverse, le fait pour le gestionnaire de biens de déléguer à un tiers les votes de certains de ses mandants aurait pu contrevenir aux stipulations de son mandat de gestion ;

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

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 juin 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société Foncia Ligurie aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Foncia Ligurie à payer au syndicat des copropriétaires Les Jardins de Cimiez la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Foncia Ligurie ;

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 sept mai deux mille quatorze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires Les Jardins de Cimiez.

Le moyen reproche à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné un syndicat de copropriétaires (celui de la résidence LES JARDINS DE CIMIEZ, l'exposant) à payer à un syndic la somme de 18.000 € à titre de dommages et intérêts pour révocation illégitime ;

AUX MOTIFS QU'il n'était pas contesté que la rai-son de la révocation de la société FONCIA LIGURIE par l'as-semblée générale des copropriétaires LES JARDINS DE CIMIEZ, réunie le 12 mai 2009, tenait au reproche fait à ce syndic d'avoir représenté, par l'un de ses préposés, quatorze co-propriétaires lors de l'assemblée du 29 juin 2007, ce qui avait provoqué le prononcé de la nullité de cette assemblée au visa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'une assemblée générale de copropriétaires qui révoquait un syndic avant la fin de son mandat, comme c'était le cas en l'espèce, devait le faire pour un motif légitime, faute de quoi le syndicat des copropriétaires commettait une faute et était redevable du préjudice qui s'ensuivait ; qu'en l'espèce le fait pour le syndic d'avoir fait représenter par l'un de ses préposés quatorze mandants auxquels il était lié, dans le cadre de son activité de gestionnaire de patrimoine immobilier, par un contrat de mandat qui allait bien au-delà de la représentation aux assem-blées générales, ne pouvait, au regard de la jurisprudence, être considéré comme une infraction aux prescriptions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, et, à l'inverse, le fait pour le gestionnaire de biens de déléguer à un tiers les votes de certains de ses mandants aurait pu contrevenir aux pres-criptions du mandat de gestion dont il était titulaire ; qu'en conséquence, c'était à tort que le premier juge avait considéré que l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 juin 2007 résultait d'une faute imputable au syndic de nature à rendre légitime sa révocation, étant observé au demeurant que, en tout état de cause, en se désistant de son appel, le syndicat des copropriétaires avait renoncé à faire juger le point de droit sur lequel il fondait le caractère fautif prétendu de la représentation litigieuse ; qu'il en résultait que la révocation, par l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 12 mai 2009, du syndic FONCIA LIGURIE, dont le mandat n'était pas achevé, était illégitime et que c'était à bon droit que, en conséquence de cette faute qui lui avait fait perdre des honoraires, la société FONCIA LIGURIE demandait indemnisation de son manque à gagner ;

ALORS QUE le syndic et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire ; qu'en décidant le contraire pour l'unique raison que le syndic, agis-sant dans le cadre de son activité de gestionnaire

de biens, disposait d'un mandat général allant au-delà de la représentation aux assemblées générales, la cour d'appel a violé l'article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965.