

COUR DE CASSATION

Audience publique du **7 mai 2014**

Rejet

M. TERRIER, président

Arrêt n° 550 FS-P+B

Pourvoi n° G 13-11.743

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ la société Sogire, société anonyme, dont le siège est l'Artois
espace Pont de Flandre, 11 rue Cambrai, 75947 Paris cedex 19,

2°/ le syndicat des copropriétaires Ormarine 2 dite des
Jonquières, dont le siège est route de Saint-Tropez, RN 98, 83580 Gassin,
représenté par son syndic la société Sogire, dont le siège est l'Artois, espace
Pont de Flandre, 11 rue Cambrai, 75947 Paris cedex 19,

contre l'arrêt rendu le 4 décembre 2012 par la cour d'appel
d'Aix-en-Provence (4e chambre B), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Jean-Louis C , domicilié

2°/ à M. Jean-Guy B , domicilié

3°/ à M. André L , domicilié

4°/ à M. Yves L ;, domicilié

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur 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 Boullez, avocat de la société Sogire et du syndicat des copropriétaires Ormarine 2 dite des Jonquières, de Me Foussard, avocat de MM. Br , L et L , l'avis de M. Charpenel, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 décembre 2012) rendu sur renvoi après cassation (3e civ., 5 juillet 2011, n° 10-20.352) que MM. B , L ; L et C , propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété dénommé « Ormarine 2 » ont assigné le syndicat des copropriétaires et la société Sogire en annulation de l'assemblée générale du 2 mars 2007 au visa de l'article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires et la société Sogire font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le lien de subordination est caractérisé par l'exécution d'un travail sous l'autorité d'un employeur qui a le pouvoir de donner des ordres et des directives, d'en contrôler l'exécution et de sanctionner les

manquements de son subordonné ; qu'en se bornant à énoncer, pour décider que Mme L. apparaissait comme la salariée de la société Sogire aux yeux des tiers et des copropriétaires, qu'elle avait engagé des dépenses pour le compte de la société Sogire en apportant son visa sur les factures, qu'elle avait émis des bons de commande dans l'intérêt d'une copropriété dépendant de l'AFUL, qu'elle a été destinataire de factures afférentes à des travaux d'entretien ou de devis et qu'elle était mentionnée dans un courrier de la société Sogire comme ayant été chargée de commander les dispositifs d'ouverture à distance des barrières de la copropriété, sans expliquer concrètement en quoi la société Sogire avait un pouvoir de direction et de contrôle sur Mme L. qui était déjà salariée de la société Pierre et Vacances et qu'elle était à l'égard du syndic en état de subordination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 1221-1 du code du travail, ensemble l'article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 permet à chaque propriétaire de recevoir trois délégations de vote au plus, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat ; qu'au soutien de leur appel, le syndicat des copropriétaires Ormarine 2 dit des Joncquières et la société Sogire ont versé aux débats la feuille de présence et les pouvoirs confiés à Mme L. dont il résulte que Mme L. a reçu trois délégations de vote si bien qu'il n'y a pas lieu de rechercher si le nombre total de ses mandats excédait 5 % des voix du syndicat ; qu'en affirmant, par des motifs éventuellement adoptés des premiers juges, qu'en l'absence de production de la feuille d'émargement en première instance, le syndicat des copropriétaires Ormarine 2 dit des Joncquières ne répondait pas à la question du nombre de délégations de vote reçus par Mme L. et du respect de la limitation de 5 % des voix, sans s'expliquer sur la feuille de présence et les pouvoirs établissant que Mme L. n'avait pas reçu plus de trois mandats, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que des bons à payer ou factures établis à l'entête de la société Sogire portaient, sous la mention « visa du directeur » le nom et la signature de Mme L., que celle-ci avait émis des bons de commande ou qu'elle était mentionnée sur des factures de fournisseurs de la copropriété en qualité de « contact » et que la société Sogire avait indiqué aux copropriétaires que Mme L. avait été chargée de commander des boîtiers d'ouverture à distance de la barrière de l'immeuble, la cour d'appel a pu retenir que, si aucun contrat de travail ne les liait, Mme L. travaillait pour le compte de la société Sogire, exécutait ses ordres, accomplissait pour son compte des actes de gestion incombant au syndic et se comportait à l'égard des tiers et des copropriétaires, comme la préposée du syndic et en a exactement déduit qu'elle était la préposée du

syndic et ne pouvait, en cette qualité, recevoir de mandat pour voter à l'assemblée générale ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel ayant énoncé que l'assemblée générale du 2 mars 2007 devait être annulée au vu du 4^e alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'il n'y avait pas lieu d'examiner les autres griefs invoqués à l'encontre de cette assemblée générale, le moyen qui invoque les motifs adoptés du jugement est sans portée ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la première branche du moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires et la société Sogire aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat des copropriétaires et de la société Sogire et les condamne à payer à MM. B. , L. et L. la somme globale de 3 000 euros ;

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 Boullez, avocat aux Conseils, pour la société Sogire et le syndicat des copropriétaires Ormarine 2 dite des Jonquières.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué, statuant sur renvoi après cassation, D'AVOIR annulé l'assemblée générale de la copropriété ORMARINE 2 dit DES JONQUIERES du 2 mars 2007 et ce pour toutes ses résolutions ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'aux termes de l'alinéa 4 de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire ; que le lien de préposition, qui n'est pas défini par le Code civil, s'entend d'un lien de subordination en vertu duquel une personne exerce une activité sous le contrôle, l'autorité et pour le compte d'une autre qui dispose du pouvoir de lui donner des ordres. Il n'est pas nécessaire qu'il existe une relation de droit, tel un contrat de travail, le pouvoir effectif de donner des ordres étant suffisant à caractériser le lien de subordination ; que, dans le cas présent, lors de l'assemblée générale de la copropriété de l'immeuble ORMARINE 2 du 2 mars 2007 Mme L détenait trois délégations de vote de la part de Messieurs D, F et M ; qu'il est acquis aux débats et non contesté que Mme L est une salariée de la société d'exploitation touristique PIERRE & VACANCES, qui est une des filiales de la SA PIERRE & VACANCES ; que la société d'exploitation PIERRE & VACANCES détient 100 % de la SA SOGIRE ; qu'il est donc indéniable qu'il existe une interdépendance entre ces deux entités ; que la société SOGIRE est syndic de la copropriété ORMARINE 2 dit DES JONQUIERES ainsi que de l'AFUL GASSIN qui comprend diverses copropriétés, dont ORMARINE 2 dit LES JONQUIERES, MAS DE GASSIN, MARINES DE GASSIN et MAËVA GASSIN ; que si aucun contrat de travail ne liait Mme L à la société SOGIRE, elle travaillait en réalité pour le compte de cette société, exécutait ses ordres, accomplissait pour son compte les actes de gestion incombant au syndic et se comportait, à l'égard des tiers et des copropriétaires comme la préposée de la société SOGIRE ainsi qu'il ressort des pièces suivantes versées aux débats : - documents dénommés bon à payer, facture ou avoir concernant des dépenses engagées auprès de fournisseurs pour la copropriété et l'AFUL, concernant les exercices 2005/2006 et 2006/2007, établis à l'entête de la société SOGIRE ; sous la mention visa du directeur figurent le nom et la signature de Mme L ; - facture établie par la SARL BURZIO, pour des travaux d'entretien des espaces verts de la copropriété LES MARINES GASSIN, du 5 octobre 2010 adressée à l'AFUL MARINES DE GASSIN à l'attention de Mme L ; - bon de commande émis par Mme L pour la livraison d'énergie à une copropriété dépendant de l'AFUL et gérée à la société SOGIRE ; - facture de l'entreprise MANUTAN du 4 novembre 2008 adressée à la société SOGIRE en sa qualité de syndic de la copropriété Résidence Les MARINES DE GASSIN

mentionnant dans un encadré que leur contact est Mme L. ; - devis du 28 décembre 2008 de l'entreprise AZUR BAT relatif à des travaux de rénovation d'étanchéité et de carrelage dans la copropriété MARINES DE GASSIN mentionnant que cette offre est destinée à Mme L. ; - courrier de la société SOGIRE adressé à chaque copropriétaire DES JONQUIERES indiquant que Mme L. a été chargée de commander les bips qui pourront être utilisés pour ouvrir la barrière à distance ; que dès lors, le lien de subordination allégué étant suffisamment établi, Mme L. ne pouvait, en sa qualité de préposée du syndic recevoir de mandat ; en conséquence, au vu des dispositions du 4ème alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et sans qu'il ne soit utile d'examiner les autres griefs, le jugement sera confirmé en ce qu'il a prononcé la nullité de l'assemblée générale du 2 mars 2007 et ce pour toutes ses résolutions ;

AUX MOTIFS ADOPTES QU'en l'espèce les demandeurs soutiennent que Mme L. représentait la société INVEST (33841/100000èmes) ainsi que d'autres copropriétaires (33841/100000èmes) et détenait 48781/100000èmes en violation de la règle des 5 % rappelée à l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 ; que le syndicat des copropriétaires ne répond pas dans ses conclusions à la question du nombre de délégations de votes reçus par Mme L. et du respect des 5 % ; que le procès-verbal du 2 mars 2007 ne précise pas le nom des copropriétaires présentés par Mme L. ; ni le nom de la personne représentant la société INVEST ; qu'il ressort néanmoins de la lecture de la déclaration liminaire du conseil syndical du 2 mars 2007 que ce dernier s'étonne de ce que Mme L., directrice de PIERRE ET VACANCES, dispose des pouvoirs de trois nouveaux copropriétaires d'appartements revendus par la société INVEST ; que cette observation ne fait l'objet d'aucune réponse de la part du syndic dans le procès-verbal d'assemblée générale ou ultérieurement ; en outre, le syndicat des copropriétaires verse aux débats la feuille de présence non émargée ; que l'absence de signature rend impossible la vérification par le tribunal du respect des règles de représentation édictées par l'article 22, alinéa 3 ; qu'il ressort des explications et des pièces fournies par les demandeurs d'une part et de l'absence de réponse et de production de la feuille d'émargement signée par les copropriétaires ou mandataires présents imputables aux demandeurs que Mme L. représentait plus de trois copropriétaires à l'assemblée générale de la copropriété ORMARINE 2 dit DES JONQUIERES du 2 mars 2007 et que le total dont elle disposait excédait 5 % des voix du syndicat ; que les prescriptions de l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 n'ayant pas été respectées, il convient de prononcer la nullité de l'assemblée générale de la copropriété ORMARINE 2 dit DES JONQUIERES du 2 mars 2007 et ce pour toutes ses résolutions ;

1. ALORS QU'il résulte de l'article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965 que le syndic et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un

copropriétaire ; que d'interprétation restrictive, cette prohibition ne s'oppose pas à ce qu'un mandat soit confié au préposé d'une société distincte de celle du syndic dont elle est l'associée, quelle que soit l'importance de sa participation ; qu'en retenant, pour décider que les mandats consentis à Mme L. méconnaissaient l'article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965, que son employeur, la société PIERRE ET VACANCES, était interdépendante du syndic de la copropriété, la société SOGIRE, dont elle détiendrait 100 % du capital, la cour d'appel qui s'est fondée sur la seule participation que détenait la société PIERRE ET VACANCES dans le capital de la société SOGIRE dont il n'était prétendu ni qu'elle aurait été fictive ni que son patrimoine se serait confondu avec celui de sa société mère, s'est déterminée par des motifs impropres à établir que la société SOGIRE était également partie au contrat de travail qui n'avait été conclu qu'entre la société PIERRE ET VACANCES et sa secrétaire, Mme L. ; qu'ainsi, elle a violé la disposition précitée, ensemble les articles 1134, 1165 et 1843 du Code civil et l'article L 210-6 du Code de commerce ;

2. ALORS QUE le lien de subordination est caractérisé par l'exécution d'un travail sous l'autorité d'un employeur qui a le pouvoir de donner des ordres et des directives, d'en contrôler l'exécution et de sanctionner les manquements de son subordonné ; qu'en se bornant à énoncer, pour décider que Mme L. apparaissait comme la salariée de la société SOGIRE aux yeux des tiers et des copropriétaires, qu'elle avait engagé des dépenses pour le compte de la société SOGIRE en apportant son visa sur les factures, qu'elle avait émis des bons de commande dans l'intérêt d'une copropriété dépendant de l'AFUL, qu'elle a été destinataire de factures afférentes à des travaux d'entretien ou de devis et qu'elle était mentionnée dans un courrier de la société SOGIRE comme ayant été chargée de commander les dispositifs d'ouverture à distance des barrières de la copropriété, sans expliquer concrètement en quoi la société SOGIRE avait un pouvoir de direction et de contrôle sur Mme L. qui était déjà salariée de la société PIERRE ET VACANCES et qu'elle était à l'égard du syndic en état de subordination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 1221-1 du Code du travail, ensemble l'article 22, alinéa 4, de la loi du 10 juillet 1965.

3. ALORS QUE l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 permet à chaque propriétaire de recevoir trois délégations de vote au plus, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat ; qu'au soutien de leur appel, le syndicat des copropriétaires ORMARINE 2 dit DES JONQUIERES et la société SOGIRE ont versé aux débats la feuille de présence et les pouvoirs confiés à Mme L. dont il résulte que Mme L. a reçu trois délégations de vote si bien qu'il n'y a pas lieu de rechercher si le nombre total de ses mandants excédait 5 % des voix du syndicat (conclusions du 16 février 2010, p. 15) ; qu'en affirmant, par des motifs éventuellement

adoptés des premiers juges, qu'en l'absence de production de la feuille d'émargement en première instance, le syndicat des copropriétaires ORMARINE 2 dit DES JONQUIERES ne répondait pas à la question du nombre des délégations de vote reçus par Mme L. et du respect de la limitation de 5 % des voix, sans s'expliquer sur la feuille de présence et les pouvoirs établissant que Mme L. n'avait pas reçu plus de trois mandats, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965.