

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 14 janvier 2016**

**N° de pourvoi: 14-23898**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300038

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon les arrêts attaqués (Chambéry, 6 février 2014 et 22 mai 2014), que M. et Mme X..., copropriétaires, invoquant l'absence de convocation régulière de l'assemblée générale par la société Loisir immobilier exerçant sous le nom commercial Bizeray Deleuze immobilier (BDI), aux droits de laquelle est venue la société Sogimalp, et désignée en qualité d'administrateur provisoire par ordonnance du 10 juin 2010, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Hauts de Praz (le syndicat), ainsi que la société BDI, en annulation de l'assemblée générale du 10 décembre 2010, ainsi que des décisions prises par elle ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation du procès-verbal d'assemblée générale du 10 décembre 2010 alors, selon le moyen :

1°/ que l'administrateur provisoire chargé d'assurer la gestion courante de la copropriété dans l'attente de la nomination d'un nouveau syndic est investi des mêmes fonctions et pouvoirs qu'un syndic et doit, à ce titre, s'assurer de l'existence d'un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires à moins que l'assemblée générale des

copropriétaires n'en ait décidé autrement ; qu'en jugeant, pour rejeter la demande des époux X... tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 19 décembre 2010 faute de convocation régulière en l'absence d'ouverture de compte séparé dans les trois mois de la désignation du syndic, que l'administrateur provisoire investi d'une mission par ordonnance le désignant, n'est pas un mandataire du syndicat des copropriétaires dont le mandat serait susceptible d'annulation à défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé l'article 18, alinéa 7 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable à la cause ;

2°/ que le syndicat des copropriétaires doit être titulaire d'un compte bancaire ou postal séparé ouvert à son nom, ce qui n'est pas le cas d'un compte dans lequel apparaît le nom du syndic même s'il fonctionne comme un compte séparé du syndicat ; qu'en jugeant que le syndicat des copropriétaires disposait d'un compte séparé tout en constatant, par motifs adoptés, que celui-ci était intitulé « Cop Les Hauts de Praz, 124 route Nationale, A/S Bdi Loisirs Immobilier Sarl, 74120 Megève », la cour d'appel a violé l'article 18, alinéa 7, de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable à la cause ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'assemblée générale du 10 décembre 2010 avait été convoquée par la société BDI, agissant en qualité de mandataire ad hoc, et relevé que l'administrateur provisoire mandaté judiciairement n'était pas un mandataire du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que le défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 n'était pas susceptible d'entraîner l'annulation du mandat de l'administrateur, en a exactement déduit que la convocation à l'assemblée générale était régulière et a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

Mais sur le second moyen :

Vu les articles 1er et 6 de la loi du 2 janvier 1970, 66, alinéa 2, du décret du 20 juillet 1972, ensemble l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'annulation des décisions 11 à 26 de l'assemblée générale du 10 décembre 2010, l'arrêt retient que l'interdiction faite au syndic d'exiger ou d'accepter une rémunération à défaut de contrat écrit et préalable ne prive pas l'assemblée générale, engagée par un mandat par la suite annulé, de se reconnaître a posteriori débitrice du montant des rémunérations qu'elle avait effectivement versées en exécution des contrats annulés et que l'assemblée générale, en approuvant les comptes annuels, a pris légalement sa décision ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic professionnel ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations de gestion immobilière, que celles dont les conditions sont précisées dans sa désignation ou dans un mandat écrit préalable et qu'un copropriétaire peut faire juger que le syndicat ne peut pas prendre une décision contraire à une disposition d'ordre public régissant la copropriété, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'aucun grief n'est dirigé contre l'arrêt rendu le 6 février 2014 par la cour d'appel de Chambéry ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt rendu le 6 février 2014 par la cour d'appel de Chambéry ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande d'annulation des décisions 11 à 26 de l'assemblée générale du 10 janvier 2010 et en ce qu'il rejette la demande tendant à voir juger qu'aucune rémunération ne pourra être présentée à la copropriété au titre des mandats du syndic à compter de décembre 1989, l'arrêt rendu le 22 mai 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Grenoble ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Hauts de Praz, représenté par M. Robert Meynet, ès qualités, et la société Sogimalp aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Hauts de Praz représenté par M. Robert Meynet, ès qualités, à payer la somme de 3 000 euros à M. et Mme X... ; rejette les autres demandes ;

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 quatorze janvier deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR rejeté la demande des époux X... tendant à l'annulation du procès-verbal d'assemblée générale du 10 décembre 2010 et de l'ensemble de ses résolutions ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur le moyen tiré de l'irrégularité de la convocation, l'assemblée générale du 10 décembre 2010 a été convoquée par la société BDI Immobilier ; que les époux X... ont reçu la convocation le 8 novembre 2010 ; que la société Loisir Immobilier Bizeray Deleuze Immobilier a été désignée administrateur ad hoc par ordonnance du 10 juin 2010 pour une durée de neuf mois avec pour mission notamment de convoquer l'assemblée générale de la copropriété aux fins de désignation d'un nouveau syndic et de statuer sur les comptes des exercices passés et le budget provisionnel ; que l'administrateur provisoire investi d'une mission par ordonnance le désignant, n'est pas un mandataire du syndicat des copropriétaires dont le mandat serait susceptible d'annulation à défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'il doit être en outre observé que le syndicat des copropriétaires disposait d'un compte bancaire ouvert à son nom à la Banque palatine, succursale d'Annecy, sous le n° 0405597E001 ; qu'en conséquence, la convocation conforme à la mission reçue par ordonnance présidentielle est régulière et valable » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « le syndicat des copropriétaires se prévaut de l'existence d'un tel compte séparé ; qu'il lui appartient d'en démontrer l'existence, ce qu'il fait en joignant aux débats un relevé d'identité bancaire de la banque PALATINE mentionnant l'existence d'un compte dénommé comme suit : « COP LES HAUTS DE PRAZ, 124 route Nationale, A/S BDI LOISIRS IMMOBILIER SARL, 74120 MEGEVE » ; qu'en conséquence, l'existence d'un compte séparé au nom du syndicat étant démontrée, il y a lieu de constater que la mission confié à l'administrateur provisoire la société BDI a été respectée et que l'assemblée générale du 10 décembre 2010 a été régulièrement convoquée » ;

1°) ALORS QUE l'administrateur provisoire chargé d'assurer la gestion courante de la copropriété dans l'attente de la nomination d'un nouveau syndic est investi des mêmes fonctions et pouvoirs qu'un syndic et doit, à ce titre, s'assurer de l'existence d'un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en ait décidé autrement ; qu'en jugeant, pour rejeter la demande des époux X... tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 19 décembre 2010 faute de convocation régulière en l'absence d'ouverture de compte séparé dans les trois mois de la désignation du syndic, que l'administrateur provisoire investi d'une mission par ordonnance le désignant, n'est pas un mandataire du syndicat des copropriétaires dont le mandat serait susceptible d'annulation à défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, la Cour d'appel a violé l'article 18, alinéa 7 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable à la cause ;

2°) ALORS QUE le syndicat des copropriétaires doit être titulaire d'un compte bancaire ou postal séparé ouvert à son nom, ce qui n'est pas le cas d'un compte dans lequel apparaît le nom du syndic même s'il fonctionne comme un compte séparé du syndicat ; qu'en jugeant que le syndicat des copropriétaires disposait d'un compte séparé tout en constatant, par motifs adoptés, que celui-ci était intitulé « COP LES HAUTS DE PRAZ, 124 route Nationale, A/S BDI LOISIRS IMMOBILIER SARL, 74120 MEGEVE », la Cour d'appel a violé l'article 18, alinéa 7 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable à la cause.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande des époux X... d'annulation des comptes sociaux du syndicat des copropriétaires approuvés lors de l'assemblée du 10 décembre 2010 et des délibérations afférentes et d'AVOIR rejeté leur demande tendant à voir juger qu'aucune rémunération ne pourrait être présentée à la copropriété au titre des mandats du syndic à compter de décembre 1989 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur la validité des décisions 11 à 26, l'assemblée générale de la copropriété du 10 décembre 2010, par ses décisions numéro 11 à 26, a approuvé les comptes des exercices du 1er novembre 1985 au 31 octobre 1998, du 1er novembre 2002 au 31 octobre 2004, du 1er novembre 2007 au 31 octobre 2008 ; que les époux X... estiment que les décisions prises par l'assemblée générale sont nulles au motif que les comptes qui ont été approuvés contiennent, au chapitre des dépenses, la rémunération d'un syndic dont le mandat a été annulé et qui de ce fait, en l'absence de mandat écrit, ne pouvait faire aucun acte ni recevoir aucune somme d'argent par application de l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 ; que l'interdiction faite au syndic d'exiger ou d'accepter une rémunération à défaut de contrat écrit et préalable ne prive pas l'assemblée générale de la copropriété qui s'était engagée par un mandat de syndic par la suite annulé, dans l'exercice de son pouvoir souverain, de se reconnaître a posteriori débitrice du montant des rémunérations qu'elle avait effectivement versées en exécution des contrats annulés, et de s'abstenir d'en demander le remboursement ; qu'en l'espèce, le syndic dont le mandat a plusieurs fois été annulé, n'exige ni n'accepte aucune rémunération illégale du syndicat des copropriétaires, et n'a exprimé aucune revendication ce sens ; qu'en revanche, le syndicat qui avait effectivement exposé des dépenses au titre de la rémunération de son syndic, ne peut pas faire autrement que de traduire dans ses comptes les dépenses exposées pour l'administration de la copropriété, qui constituent juridiquement des charges ; qu'il appartiendrait seulement à l'assemblée générale, si elle l'estimait opportun et juridiquement possible, d'exercer à l'encontre de son ancien syndic une action en répétition de l'indu ; qu'il en résulte que l'assemblée générale souveraine, en approuvant des comptes annuels dont les mentions correspondent à la réalité de ses dépenses engagées pour l'administration de l'immeuble, a pris légalement sa décision » ;

ET QUE « sur la demande tendant à ce qu'il soit jugé qu'aucune rémunération ne pourra être présentée à la Copropriété au titre des mandats du Syndic à compter de décembre 1989, malgré sa formulation, cette prétention ne peut pas être détachée du contentieux de l'annulation d'une assemblée générale ou de certaines de ses décisions, dont la Cour est saisie ; que pour cette raison, le tribunal, par un motif explicite qui n'est pas critiqué par les parties, avait à juste titre précisé que les époux X... n'ont pas qualité pour agir au nom du syndicat des copropriétaires sur le fondement contractuel pour défendre l'intérêt collectif de la copropriété ; que cependant le tribunal n'en avait pas tiré la juste conséquence en déboutant les époux X... de leur demande tendant au remboursement au syndicat des copropriétaires de sommes illégalement perçues, alors que le défaut de qualité pour agir les rendait irrecevables à formuler une telle prétention ; qu'en cause d'appel les époux X... ont abandonné cette prétention ; que la prétention telle que formulée en dernier lieu s'analyse donc, malgré sa présentation séparée, comme un moyen de droit au soutien de la demande d'annulation des décisions de l'assemblée générale ayant approuvé les

comptes des exercices antérieurs ; que ce moyen n'est pas fondé » ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les termes du litige ; que les époux X... demandait à la Cour d'appel de « dire et juger qu'aucune rémunération ne pourra être présentée à la copropriété au titre des mandats du syndic à compter de décembre 1989 » ; qu'en considérant, pour rejeter cette demande, qu'elle s'analysait comme un moyen de droit au soutien de la demande d'annulation des décisions de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes des exercices antérieurs, la Cour d'appel a modifié l'objet du litige et violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'un copropriétaire est recevable à faire juger que le syndicat des copropriétaires ne peut pas prendre une décision contraire à une disposition d'ordre public régissant la copropriété ; qu'en relevant que les époux X... étaient irrecevables à faire juger que le syndic n'avait pas droit à sa rémunération quand bien même elle était contraire à l'ordre public, la Cour d'appel a violé l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ensemble les articles 29 du décret du 17 mars 1967, 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 66 du décret du juillet 1972 ;

3°) ALORS QUE l'approbation des comptes, lorsqu'elle implique la commune intention des parties de fixer définitivement les situations respectives, ne permet plus leur remise en cause ; qu'en jugeant qu'il appartiendrait à l'assemblée générale d'exercer le cas échéant une action en répétition de l'indu à l'encontre du syndic, quand les approbations des comptes, qui comprenaient la rémunération du syndic, votées lors de l'assemblée litigieuse étaient de nature à interdire au syndicat des copropriétaires d'agir à l'encontre du syndic, la Cour d'appel a violé l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Chambéry , du 22 mai 2014