

CIV. 3

MY2

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 septembre 2020

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10372 F

Pourvoi n° X 19-19.301

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 SEPTEMBRE 2020

Mme R... A..., domiciliée [...], a formé le pourvoi n° X 19-19.301 contre le jugement rendu le 15 mai 2019 par le tribunal d'instance d'Illkirch-Graffenstaden, dans le litige l'opposant à la société Agence Strasbourg immobilière (ASI), société par actions simplifiée, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations écrites de Me Le Prado, avocat de Mme A..., de la SCP Alain Bénabent, avocat de la société Agence Strasbourg immobilière, après débats en l'audience publique du 30 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

1. Le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme A... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme A... et la condamne à payer à la société Agence Strasbourg immobilière la somme 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre septembre deux mille vingt. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour Mme A....

Le moyen reproche au jugement attaqué, D'AVOIR rejeté la demande de Mme R... A... tendant à voir constater la nullité de plein droit du mandat de syndic de la société ASI à compter du 1er janvier 2015 et, par voie de conséquence, l'absence de qualité de la société ASI pour poursuivre le recouvrement de charges à son encontre, D'AVOIR rejeté sa demande tendant à voir la société ASI condamnée à lui payer la somme de 848,53 euros et D'AVOIR rejeté sa demande tendant à la voir condamner à lui verser la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE « la SA Agence Strasbourg Immobilière a été désignée comme syndic par procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 31 mars 2014, à compter du 1er avril 2014 pour se terminer le 30 septembre 2016 ; que par ailleurs, cette assemblée générale, à l'unanimité, prend acte de la modification des articles 18 de la loi du 10 juillet 1965 et 29-1 du décret du 17 mars 1967, décharge le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé pendant la durée de son mandat et de ses renouvellements et décide que les fonds de la copropriété seront déposés sur le compte de l'agence en utilisant un sous-compte individualisé ouvert par la copropriété en application des dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ; que cette dispense a été renouvelée jusqu'au 31 décembre 2014 lors de l'assemblée générale de la copropriété les Cascadelles du 22 septembre 2014 (résolution n°6) ; que le procès-verbal de l'assemblée générale du 14 septembre 2015 et celui du 11 juillet 2016 ne font pas référence à cette ouverture de compte courant ; qu'en revanche, aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 26 septembre 2017 et sur demande de Madame A..., l'assemblée générale constate que la convention de compte et les conditions générales et particulières pratiquées par l'établissement bancaire qui gère les comptes n'ont pas été présentées ; qu'en outre cette même assemblée générale désigne l'agence Immo M comme syndic pour une durée d'un an à compter du 26 septembre 2017 ; qu'or il résulte de l'attestation de la SA BNP Paribas du 13 février 2015 qu'un compte bancaire séparé au nom de la copropriété a été ouvert par le syndic ; que cette ouverture est corroborée par le relevé d'identité bancaire produit ; que ces éléments de preuve suffisent à démontrer que l'obligation pour le syndic d'ouvrir un compte séparé au nom de la copropriété les Cascadelles a été remplie ; qu'il n'est d'ailleurs pas contesté que ce RIB a été transmis aux copropriétaires, étant invoqué lors de l'assemblée générale de 2017 et qu'ils ont donc été informés de l'ouverture de ce compte bancaire séparé ; qu'en outre, il ressort de la lecture de l'article 18 susvisé que la sanction de la nullité de plein droit du mandat du syndic procède exclusivement du défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat et non du défaut de production de la convention d'ouverture d'un tel compte ; que dans ces conditions, le défaut pour la SA Agence Strasbourg immobilière de produire la convention de compte et les conditions générales et particulières pratiquées par l'établissement bancaire qui gère les comptes malgré demande faite en ce sens lors de l'assemblée générale du 26 septembre 2017 n'entache pas la validité du mandat de ce syndic ; qu'ainsi l'obligation posée par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 a été respectée » ;

ALORS QUE le syndic doit ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour son compte ; qu'en retenant que la société ASI avait ouvert un compte bancaire au nom du syndicat des copropriétaires, au regard d'une attestation en ce sens de la BNP Paribas du 13 février 2015 corroborée par un relevé d'identité bancaire, sans rechercher si ce relevé d'identité bancaire, en ce qu'il désignait la société ASI aux côtés de la « copropriété Les Cascadelles » en qualité de titulaire du compte, en faisant mention de l'adresse de la société ASI, ne laissait pas présumer que le compte bancaire avait été ouvert à son nom, de sorte que seule la production de la convention initiale du compte aurait été à même d'établir qu'il avait été ouvert au nom du syndicat des copropriétaires, le tribunal d'instance a privé sa décision de base légale au regard de l'article 18, II, de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable à la cause.