

8 avril 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 19-16.190

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300351

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 8 avril 2021

Cassation partielle sans renvoi

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 351 F-D

Pourvoi n° R 19-16.190

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 AVRIL 2021

La société [...] et F. L..., dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° R 19-16.190 contre l'arrêt rendu le 30 janvier 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4 - chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Albingia, dont le siège est [...],

2°/ au syndicat des copropriétaires du [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic le cabinet Deslandes dont le siège est [...], représenté par son syndic le cabinet Deslandes, domicilié [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de Me Occhipinti, avocat de la société [...], de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de la société Albingia, de la SCP Foussard et Froger, avocat du syndicat des copropriétaires du [...], après débats en l'audience publique du 9 mars 2021 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 le présent arrêt.

## Exposé du litige

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 30 janvier 2019), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 1er juillet 2014, pourvoi n° 13-16.404), l'ensemble immobilier Le Mesnil Haut est divisé en quatre sous-ensembles dits « verticaux », soumis au statut de la copropriété et comportant chacun une quote-part des parties communes de l'ensemble horizontal.
2. La société [...] et [...] a été le syndic de ces quatre sous-ensembles jusqu'au 15 juin 1992, date à compter de laquelle le syndicat des copropriétaires du [...] (le syndicat) l'a déchargée de son mandat.
3. Par décision prise en assemblée générale le 19 mars 1992, cette société a en outre été désignée syndic de l'ensemble horizontal avec mission d'organiser sa gestion et de convoquer une assemblée générale annuelle.
4. Le 26 novembre 1995, M. O... a été désigné en qualité d'administrateur provisoire de l'ensemble horizontal.
5. Le syndicat a assigné la société [...] et [...] en paiement de dommages-intérêts, en annulation des appels de charges émis par elle et en garantie des réclamations afférentes à ces appels de charges.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le troisième moyen, ci-après annexé

## Motivation

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

7. La société [...] et [...] fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une somme de 10 000 euros à titre de dommages-intérêts, alors « que dans un ensemble immobilier, seuls les copropriétaires peuvent choisir une organisation pour gérer les éléments communs à plusieurs immeubles ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si la nécessité de recourir à un administrateur provisoire et les procédures qui avaient suivi n'avaient pas pour cause, non pas l'inexécution d'une résolution du 19 mars 1992, mais la décision du syndicat des copropriétaires du [...] de se retirer d'une gestion jusque-là consensuelle et l'absence de toute structure juridique pour gérer l'ensemble immobilier, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

## Motivation

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel a retenu que la nécessité de recourir à un administrateur provisoire était la conséquence directe du défaut de convocation par la société [...] et [...] d'une assemblée générale dans le délai d'exercice de ses fonctions de syndic, soit dans l'année suivant l'assemblée générale du 19 mars 1992, que cette abstention était fautive, compte tenu des obligations pesant sur le syndic, d'autant plus que l'assemblée générale lui avait expressément demandé la tenue d'une réunion annuelle et l'avait chargé d'organiser le syndicat, qu'il ressortait des pièces produites que des appels de charges non justifiés avaient été émis pour la période s'étendant du 1er janvier 1992 au 30 septembre 1999 à la seule initiative de la société [...] et [...], de façon fautive, étant précisé que les résolutions de l'assemblée générale du 26 juin 2000 ayant approuvé les comptes et donné quitus au syndic pour sa gestion sur cette période avaient été ultérieurement annulées.

9. Elle en a déduit que les fautes ainsi commises par le syndic avaient causé un préjudice au syndicat, dont la gestion avait été perturbée par ces appels de fonds non justifiés.

10. Elle a ainsi procédé à la recherche prétendument omise et a légalement justifié sa décision.

## Moyens

Mais sur le moyen relevé d'office

11. Après avis donné aux parties conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 620, alinéa 2, du même code.

Vu les articles 623, 624, 625 et 638 du code de procédure civile :

12. Il résulte de ces textes que la cassation est partielle lorsqu'elle n'atteint que certaines chefs dissociables des autres. La portée de la cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce. Elle s'étend également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire. Sur les points qu'elle atteint, elle replace les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le jugement cassé. L'affaire est à nouveau jugée en fait et en droit par la juridiction de renvoi à l'exclusion des chefs non atteints par la cassation.

13. La cour d'appel a confirmé le jugement du 30 septembre 2008 en ce qu'il avait dit que la société [...] et [...] devrait garantir et relever le syndicat en cas de réclamation des sommes afférentes aux appels de fonds annulés.

14. En statuant ainsi, alors que l'arrêt du 1er juillet 2014 a cassé l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 30 janvier 2013 seulement en ce qu'il avait rejeté la demande de dommages-intérêts et la demande d'annulation des appels de fonds, et qu'en l'absence de tout lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire avec les dispositions cassées, la cassation partielle de l'arrêt censuré a laissé subsister les chefs de dispositif rejetant la demande du syndicat tendant à la condamnation de la société [...] et [...] à assumer seul le coût et à garantir le syndicat de toute condamnation prononcée de ce chef à son encontre, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

## Motivation

Portée et conséquences de la cassation

15. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application des articles L. 411-3, alinéa 1er, du code de l'organisation judiciaire et 627 du code de procédure civile.

16. La cassation prononcée n'implique pas, en effet, qu'il soit à nouveau statué sur le fond.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le deuxième moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a confirmé le jugement du 30 septembre 2008 en ce qu'il avait dit que la société [...] et [...] devrait, en cas de réclamation des sommes afférentes aux appels de fonds annulés, garantir et relever le syndicat à ce titre, l'arrêt rendu le 30 janvier 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne la société [...] et [...] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par la société [...] et [...] et le syndicat des copropriétaires du [...] et condamne la société [...] et [...] à payer à la société Albingia la somme 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 huit avril deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Occhipinti, avocat aux Conseils, pour la société [...].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la société [...] et [...] à verser au syndicat des copropriétaires du [...] la somme de 10 000 € à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE Le syndicat des copropriétaires du [...] sollicite devant cette cour la condamnation de la société [...] à lui payer la somme de 30.000 € de dommages-intérêts ; Cette demande est recevable, en application des articles 633 et 566 du code de procédure civile, en ce qu'il s'agit d'une demande complémentaire de dommages et intérêts qui est l'accessoire de celle de 20 000 euros déjà présentée devant le tribunal ; Il est constant que le syndic est responsable des fautes qu'il a commises dans l'accomplissement de sa mission ; En l'espèce, il est établi que la nécessité de recourir à un administrateur provisoire est la conséquence directe du défaut de convocation par la société [...] d'une assemblée générale dans le délai d'exercice de ses fonctions de syndic, soit dans l'année suivant l'assemblée générale du 19 mars 1992 (pièce n° 18 du syndicat) ; cette abstention est fautive, compte tenu des obligations pesant sur le syndic, d'autant plus que l'assemblée générale avait expressément demandé au syndic la tenue d'une réunion annuelle et chargé ce syndic d'organiser le syndicat ; Il ressort des pièces produites que des appels de charges non justifiés pour la période allant du 1er janvier 1992 au 30 septembre 1999 ont été émis, de façon fautive, à la seule initiative de la société [...] étant précisé que les résolutions de l'assemblée générale du 26 juin 2000 (pièce n°53 bis du syndicat) ayant approuvé les comptes et donné quitus au syndic pour sa gestion sur cette période ont été ultérieurement annulées ; Il en résulte que les fautes ainsi commises par le syndic ont causé un préjudice au syndicat des copropriétaires dont la gestion a été perturbée par ces appels de fonds non justifiés ; Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a condamné la société [...] à payer au syndicat des copropriétaires du [...] la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU' il ressort des pièces produites et des termes de la sentence arbitrale que le Syndicat « horizontal » a été créé par un document appelé tantôt Etat descriptif de division et tantôt Règlement de copropriété mais ne contenant pas les clauses d'un règlement de copropriété ; que les syndicats « verticaux ont été dénommés Syndicats de copropriété ou syndicats secondaires de copropriété ; que des imprécisions et contradictions figurent dans les divers documents ; que des emplacements de parkings voisins relèvent de deux SDC ; la sentence arbitrale n'a pas statué sur la période antérieure ; qu'elle ne confirme nullement, comme le prétend la société [...] et [...], que celle-ci a « régulièrement exécuté les règles de répartition existantes » ; que la décision prise n'a aucune incidence sur le présent litige ; jusqu'à cette sentence, aucune Union de syndicats n'avait été créée ; que le Cabinet D... et [...] ne verse aux débats aucun document établissant que les divers SDC « verticaux » ont décidé d'adhérer à une Union ; que le syndic ne peut donc

utilement exciper du fonctionnement d'une union de syndicats » jusqu'en 1992 ; que la société a décidé de gérer de fait l'ensemble horizontal alors qu'elle était, également, le syndic des SDC « verticaux » ; le Cabinet D... et L..., syndic des quatre SDC verticaux jusqu'en 1992, a réuni trois assemblées de la structure horizontale les 14 juin 1976, 18 novembre 1982 et 19 mars 1992 ; que ces assemblées l'ont désigné syndic de la copropriété horizontale ; que celle tenue le 19 mars 1992 a décidé d'organiser tous les ans une assemblée générale et a donné mission au syndic d'organiser le Syndicat des copropriétaires ; qu'aucune assemblée n'a été réunie étant souligné qu'à compter de 1992, la société [...] et [...] n'était plus le syndic du SDC du [...] ; qu'à la requête de la société [...] et [...], Maître O... a été désigné le 26 novembre 1995 avec pour mission de réunir une assemblée générale de l'ensemble horizontal chargée notamment de nommer un syndic ; qu'à la demande du SDC du [...], la mission de Maître O... a été étendue, l'assemblée devant déterminer le statut applicable à l'ensemble horizontal et les membres de la copropriété et rédiger un modificatif au règlement de copropriété, l'administrateur devant faire les comptes des charges afférentes à l'ensemble horizontal ; la nécessité de recourir à un administrateur provisoire est la conséquence de l'absence de convocation par le Cabinet D... et [...] d'une assemblée générale dans le délai de l'exercice de ses fonctions soit dans l'année de l'assemblée générale du 19 mars 1992 ; que cette absence est fautive compte tenu des obligations d'un syndic ; qu'elle l'est d'autant plus que l'assemblée générale avait expressément demandé la tenue d'une réunion annuelle et chargé le syndic d'organiser le Syndicat ; que la société doit donc indemniser le Syndicat demandeur du préjudice ainsi causé (

) en ce qui concerne les appels de fonds, que, par jugement de ce jour, ce Tribunal annule, notamment, les résolutions numéros 2 et 3 adoptées par l'assemblée générale de la "copropriété horizontale"

réunie le 26 juin 2000 aux termes desquelles les comptes ont été approuvés pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 1992 au 30 septembre 1999 et quitus a été donné, pour la même période, au cabinet [...] et [...] et [...] a adressé au SDC du [...] le 26 avril 1999 un rappel d'avoir à payer la somme de 1.331.523,20 Francs dont un solde de 1.164.632,26 Francs au titre d'un solde de l'exercice précédent ; qu'au 1<sup>er</sup> avril 2007, cette dette s'élevait aux sommes de 24.457,08 Euros et de 63.301 Euros soit 88.758,58 Euros ; que le détail de cette somme n'est pas précisé ; l'assemblée générale de l'ensemble horizontal tenue le 18 novembre 1982 a décidé de recourir aux services d'un maître-chien afin de surveiller les parkings et les sous-sols pour un coût mensuel de 15.705 Francs, ces frais étant répartis en fonction du parcours de l'employé ; que, par lettre du 16 avril 1993, le SDC du [...] a renoncé à ce service qu'il ressort d'un courrier du 6 décembre 1996 du conseil du Cabinet D... et L... que ces dépenses ont crû de manière particulièrement importante sans qu'une assemblée générale postérieure en ait délibéré ; que le caractère définitif de l'assemblée du 18 novembre 1982 ne permet, naturellement, pas au syndic de maintenir puis de changer le contrat de surveillance aboutissant à une importante majoration de son coût sans que la question soit soumise aux copropriétaires ; que le syndic ne peut non plus continuer de son propre chef à facturer ce service au nom de son utilité alors qu'il ne s'agit pas d'une charge prévue à l'état descriptif de division, que la dépense n'est pas nécessaire et qu'il n'a pas répondu à la lettre adressée le 16 avril 1993 ; que le syndic a, de ce chef, commis une faute (

) compte tenu des ouvrages et charges communs aux SDC verticaux, les autres réclamations ne peuvent être justifiées à l'exception de celle portant sur l'entretien des espaces verts ; qu'il n'est pas contesté que ces charges ont été payées durant la procédure ; que ces appels de charges résultent de la seule initiative du Cabinet D... et [...] et ne sont pas fondés ; qu'ils sont donc fautifs ; le syndic ne peut exciper utilement d'usage gestion d'affaires dans la mesure où celle-ci doit être entendue strictement en matière de copropriété, compte tenu du caractère d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et, donc, des procédures d'engagement des dépenses, et où, dans sa lettre du 16 avril 1993, le SDC demandeur a indiqué ne pas vouloir du service de gardiennage ; que, pour les mêmes motifs, le Syndic ne peut prétendre échapper aux conséquences de l'engagement unilatéral de dépenses en prétendant qu'elles ont profité aux copropriétaires et enrichi ceux-ci ; la demande du SDC tendant à l'annulation des appels de charges émis par le Cabinet D... et [...] sera dès lors accueillie sauf en ce qui concerne ses honoraires dus du 26 juin 2000 au 26 juin 2001 ; qu'en cas de réclamation de ces sommes, le Cabinet devra garantir et relever le SDC dans les termes de sa demande ; les fautes commises ont causé un préjudice au SDC demandeur dont la gestion a été perturbée par les appels de fonds non justifiés ; qu'il lui sera alloué la somme de 10.000 Euros à ce titre ;

ALORS QUE dans un ensemble immobilier, seuls les copropriétaires peuvent choisir une organisation pour gérer les éléments communs à plusieurs immeubles ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si la nécessité de recourir à un administrateur provisoire et les procédures qui avaient suivi n'avaient pas pour cause, non pas l'inexécution d'une résolution du 19 mars 1992, mais la décision du syndicat des copropriétaires du [...] de se retirer d'une gestion jusque-là consensuelle et l'absence de toute structure juridique pour gérer l'ensemble immobilier, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à

l'ordonnance du 10 février 2016.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR annulé les appels de charges émis par la société [...] et [...] à l'encontre du syndicat du [...] et d'avoir dit que la société [...] et [...] devrait en cas de réclamation des sommes afférentes à ces appels garantir et relever le syndicat à ce titre ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'aux termes de l'article 1998 du code civil, "le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné. Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement" ; Aux termes de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, "le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ; 4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble. Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée" ; En l'espèce, il est établi que, s'agissant des appels de fonds émis pour la période allant du 1er janvier 1992 au 30 septembre 1999, l'assemblée générale du 26 juin 2000 a été annulée du chef des résolutions ayant approuvé les comptes et donné quitus au syndic pour sa gestion, de sorte que l'approbation des comptes et le quitus annulés ne peuvent servir de fondement au recouvrement par le syndic, la société [...], de dépenses par ailleurs non expressément votées par les copropriétaires ; Aussi, ces sommes correspondant à des appels de fonds qui n'étaient pas exigibles, il convient d'en tirer les conséquences légales et de confirmer ainsi, adoptant les motifs pertinents des premiers juges sur ce point, le jugement déféré en ce qu'il a annulé les appels de charges litigieux émis par la société [...] à l'encontre du syndicat des copropriétaires du [...], à l'exception de ceux relatifs à ses honoraires du 26 juin 2000 au 26 juin 2001 et de ceux afférents à l'entretien des espaces verts, et dit que la société [...] et [...] devra, en cas de réclamation des sommes afférentes à ces appels de fonds annulés garantir et relever le syndicat à ce titre ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU' il ressort des pièces produites et des termes de la sentence arbitrale que le Syndicat « horizontal » a été créé par un document appelé tantôt Etat descriptif de division et tantôt Règlement de copropriété mais ne contenant pas les clauses d'un règlement de copropriété ; que les syndicats « verticaux » ont été dénommés Syndicats de copropriété ou syndicats secondaires de copropriété ; que des imprécisions et contradictions figurent dans les divers documents ; que des emplacements de parkings voisins relèvent de deux SDC ; la sentence arbitrale n'a pas statué sur la période antérieure ; qu'elle ne confirme nullement, comme le prétend la société [...] et [...], que celle-ci a « régulièrement exécuté les règles de répartition existantes » ; que la décision prise n'a aucune incidence sur le présent litige ; jusqu'à cette sentence, aucune Union de syndicats n'avait été créée ; que le Cabinet D... et [...] ne verse aux débats aucun document établissant que les divers SDC « verticaux » ont décidé d'adhérer à une Union ; que le syndic ne peut donc utilement exciper du fonctionnement d'une union de syndicats » jusqu'en 1992 ; que la société a décidé de gérer de fait l'ensemble horizontal alors qu'elle était, également, le syndic des SDC « verticaux » ; le Cabinet D... et L..., syndic des

quatre SDC verticaux jusqu'en 1992, a réuni trois assemblées de la structure horizontale les 14 juin 1976, 18 novembre 1982 et 19 mars 1992 ; que ces assemblées l'ont désigné syndic de la copropriété horizontale ; que celle tenue le 19 mars 1992 a décidé d'organiser tous les ans une assemblée générale et a donné mission au syndic d'organiser le Syndicat des copropriétaires ; qu'aucune assemblée n'a été réunie étant souligné qu'à compter de 1992, la société [...] et [...] n'était plus le syndic du SDC du [...] ;

qu'à la requête de la société [...] et [...], Maître O... a été désigné le 26 novembre 1995 avec pour mission de réunir une assemblée générale de l'ensemble horizontal chargée notamment de nommer un syndic ; qu'à la demande du SDC du [...], la mission de Maître O... a été étendue, l'assemblée devant déterminer le statut applicable à l'ensemble horizontal et les membres de la copropriété et rédiger un modificatif au règlement de copropriété, l'administrateur devant faire les comptes des charges afférentes à l'ensemble horizontal ; la nécessité de recourir à un administrateur provisoire est la conséquence de l'absence de convocation par le Cabinet D... et [...] d'une assemblée générale dans le délai de l'exercice de ses fonctions soit dans l'année de l'assemblée générale du 19 mars 1992 ; que cette absence est fautive compte tenu des obligations d'un syndic ; qu'elle l'est d'autant plus que l'assemblée générale avait expressément demandé la tenue d'une réunion annuelle et chargé le syndic d'organiser le Syndicat ; que la société doit donc indemniser le Syndicat demandeur du préjudice ainsi causé (

) en ce qui concerne les appels de fonds, que, par jugement de ce jour, ce Tribunal annule, notamment, les résolutions numéros 2 et 3 adoptées par l'assemblée générale de la "copropriété horizontale" réunie le 26 juin 2000 aux termes desquelles les comptes ont été approuvés pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 1992 au 30 septembre 1999 et quitus a été donné, pour la même période, au cabinet [...] et [...] et [...] a adressé au SDC du [...] le 26 avril 1999 un rappel d'avoir à payer la somme de 1.331.523,20 Francs dont un solde de 1.164.632,26 Francs au titre d'un solde de l'exercice précédent ; qu'au 1<sup>er</sup> avril 2007, cette dette s'élèverait aux sommes de 24.457,08 Euros et de 63.301 Euros soit 88.758,58 Euros ; que le détail de cette somme n'est pas précisé ; l'assemblée générale de l'ensemble horizontal tenue le 18 novembre 1982 a décidé de recourir aux services d'un maître-chien afin de surveiller les parkings et les sous-sols pour un coût mensuel de 15.705 Francs, ces frais étant répartis en fonction du parcours de l'employé ; que, par lettre du 16 avril 1993, le SDC du [...] a renoncé à ce service qu'il ressort d'un courrier du 6 décembre 1996 du conseil du Cabinet D... et L... que ces dépenses ont crû de manière particulièrement importante sans qu'une assemblée générale postérieure en ait délibéré ; que le caractère définitif de l'assemblée du 18 novembre 1982 ne permet, naturellement, pas au syndic de maintenir puis de changer le contrat de surveillance aboutissant à une importante majoration de son coût sans que la question soit soumise aux copropriétaires ; que le syndic ne peut non plus continuer de son propre chef à facturer ce service au nom de son utilité alors qu'il ne s'agit pas d'une charge prévue à l'état descriptif de division, que la dépense n'est pas nécessaire et qu'il n'a pas répondu à la lettre adressée le 16 avril 1993 ; que le syndic a, de ce chef, commis une faute ( ) compte tenu des ouvrages et charges communs aux SDC verticaux, les autres réclamations ne peuvent être justifiées à l'exception de celle portant sur l'entretien des espaces verts ; qu'il n'est pas contesté que ces charges ont été payées durant la procédure ; que ces appels de charges résultent de la seule initiative du Cabinet D... et [...] et ne sont pas fondés ; qu'ils sont donc fautifs ; le syndic ne peut exciper utilement d'une gestion d'affaires dans la mesure où celle-ci doit être entendue strictement en matière de copropriété, compte tenu du caractère d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et, donc, des procédures d'engagement des dépenses, et où, dans sa lettre du 16 avril 1993, le SDC demandeur a indiqué ne pas vouloir du service du gardiennage ; que, pour les mêmes motifs, le Syndic ne peut prétendre échapper aux conséquences de l'engagement unilatéral de dépenses en prétendant qu'elles ont profité aux copropriétaires et enrichi ceux-ci ; la demande du SDC tendant à l'annulation des appels de charges émis par le Cabinet D... et [...] sera dès lors accueillie sauf en ce qui concerne ses honoraires dus du 26 juin 2000 au 26 juin 2001 ; qu'en cas de réclamation de ces sommes, le Cabinet devra garantir et relever le SDC dans les termes de sa demande ; les fautes commises ont causé un préjudice au SDC demandeur dont la gestion a été perturbée par les appels de fonds non justifiés ; qu'il lui sera alloué la somme de 10.000 Euros à ce titre ;

ALORS QUE ne peut pas constituer une faute le fait pour un syndic d'appeler des fonds pour un service collectif qui est dû ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si la sentence arbitrale du 29 septembre 2006 n'avait pas, pour l'avenir, décidé que les dépenses de maître-chien incombent au syndicat des copropriétaires du [...], de sorte que l'appel de fonds pour ce service, même pour la période antérieure à la sentence, n'était pas une faute susceptible d'imposer à la société [...] et [...] de prendre en charge une éventuelle réclamation relative à ces appels de charge, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016.



## TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable la demande en garantie présentée par la société [...] et [...] contre la société Albingia ;

AUX MOTIFS QUE la société [...] et [...] sollicite la condamnation de son assureur, la société Albingia, à la garantir de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre ; La société Albingia demande à la cour de confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré irrecevable comme prescrite l'action en garantie dirigée contre elle par la société [...] au titre du contrat d'assurance ; Aux termes de l'article L. 114-1 du code des assurances, "toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance. Toutefois, ce délai ne court :

1° En cas de réticence, omission, déclaration fautive ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance ;

2° En cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque-là.

Quand l'action de l'assuré contre l'assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier..." ; Il ressort de la déclaration de sinistre réalisée le 30 décembre 1996 par la société [...] que celle-ci est sans lien avec le sinistre faisant l'objet de la présente procédure ; La société Sprinks a cédé à la société Albingia une partie de son portefeuille de contrats d'assurance, dont le contrat souscrit au profit de la société [...] avec effet au 1er janvier 1998 (pièce n° 1 de la société Albingia) ; que ce transfert a été autorisé dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code des assurances, dans sa rédaction applicable en la cause, par un arrêté du 23 décembre 1998 paru au Journal Officiel du 27 décembre suivant ; Or, en application de ce texte, l'approbation rend le transfert opposable aux assurés, souscripteurs et bénéficiaires du contrat ainsi transféré ; Il est établi que l'avis de cession du portefeuille a été publié le 29 janvier 1999, de sorte qu'à compter de cette date, la société [...] ne pouvait exciper de son ignorance du transfert ou d'une suspension du délai de prescription ; Il en résulte qu'à la date de l'assignation délivrée le 5 décembre 1999 par la société [...] [...] au liquidateur de la société ICS Assurances, la police souscrite litigieuse avait déjà été cédée à la société Albingia depuis le 29 janvier 1999 ; cette cession étant opposable la société [...] dès cette date, l'assignation du 5 décembre 1999 n'a donc pu interrompre la prescription biennale à l'égard de la société Albingia ; Compte tenu de la date de l'assignation délivrée par le syndicat des copropriétaires à la société [...] le 5 août 1999, la demande en garantie formée par celle-ci à l'encontre de la société Albingia dans son assignation du 16 avril 2004, soit au-delà du délai de deux ans prévu par l'article L. 114-1 du code des assurances, est prescrite ; Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande en garantie formée par la société [...] à l'encontre de la société Albingia ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la déclaration de sinistre effectuée le 30 décembre 1996 est sans rapport avec le faisant l'objet de la présente procédure ; que la société Sprinks avait cédé à la société Albingia une partie de son portefeuille dont le contrat souscrit au profit de la société [...] et [...] avec effet au 1er janvier 1998 ; que ce transfert a été autorisé "dans les conditions prévues à l'article L 324-1 du Code des assurances" par un arrêté du 23 décembre 1998 paru au Journal Officiel du 27 décembre ; conformément à l'article susvisé, l'approbation rend le transfert opposable aux assurés, souscripteurs et bénéficiaires du contrat ; l'avis de cession lui-même a été publié le 29 janvier 1999 ; que, compte tenu de cette publication, la société [...] et [...] ne peut exciper de Son ignorance du transfert ou d'une suspension du délai de prescription ; ainsi, la police souscrite avait été, lors de l'assignation délivrée au liquidateur de la société ICS Assurances, cédée à la société Albingia ; que cette cession était opposable au Cabinet D... et L... ; que cette assignation n'a donc pu interrompre la prescription biennale ; que, compte tenu de la date de réclamation du Syndicat, 5 août 1999, la demande formée contre la société Albingia est prescrite ; le Syndicat n'a demandé que la société Albingia garantisse la société [...] et [...] que dans des conclusions du 9 janvier 2007 ; que sa demande est dès lors prescrite ;

ALORS QUE si l'interruption de la prescription ne peut s'étendre d'une action à une autre, il en est autrement lorsque les deux actions, bien qu'ayant une cause distincte, tendent à un seul et même but ; qu'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée, si l'action engagée contre la société ICS n'avait pas le même objet que celle engagée contre la société Albingia, à savoir la mise en oeuvre du contrat d'assurances souscrit initialement auprès de la société Sprink's, de sorte

que l'assignation délivrée contre la société ICS devait être prise en considération pour apprécier l'interruption de la prescription de l'action contre la société Albingia, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 2241 du code civil et L 114-1 du code des assurances.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de paris g2  
30 janvier 2019 (n°17/09468)

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 08-04-2021
- Cour d'appel de Paris G2 30-01-2019