

2 février 2005

Cour de cassation

Pourvoi n° 02-11.034

Troisième chambre civile

## Texte de la décision

### Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 novembre 2001), que le syndicat des copropriétaires du 4, rue Régnard à Dourdan a assigné les époux X... en paiement d'un arriéré de charges et en allocation de dommages-intérêts ; qu'en cours d'instance trois copropriétaires sont intervenus volontairement pour solliciter la restitution des sommes qu'ils ont dû régler pour pallier la défaillance des époux X... ;

### Moyens

Sur le premier moyen :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt d'accueillir les demandes du syndicat des copropriétaires, alors, selon le moyen :

1 / qu'un syndic de copropriété ne peut agir en justice que s'il a signé un contrat écrit après avoir été régulièrement désigné à cette fonction par un vote lors de l'assemblée générale des copropriétaires ;

qu'en l'espèce, les époux X... ont soutenu, dans leurs conclusions d'appel, qu'aucun procès-verbal d'assemblée générale nommant l'agence Damez comme syndic et qu'aucun contrat écrit qui aurait été passé par le syndicat avec cette agence n'était versé aux débats, les procès-verbaux d'assemblées générales reconduisant l'agence Damez dans ses fonctions ne valant pas nomination du syndic ; qu'il appartenait donc à l'agence Damez, pour justifier qu'elle avait été désignée régulièrement, de produire des contrats écrits approuvés par votes d'assemblées générales ; qu'en rejetant le moyen des époux X... aux seuls motifs que les fonctions de syndic étaient exercées depuis 1988 par la société Damez et qu'une assemblée générale du 5 septembre 1997 avait reconduit à l'unanimité des présents cette société dans ses fonctions de syndic, sans justifier que des contrats écrits régulièrement autorisés par des assemblées générales aient été conclus, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 17 et 25 de la loi du 10 juillet 1965, 1er et 6 de la loi du 2 janvier 1970, 11, 17 et 29 du décret du 17 mars 1967, 64 du décret du 20 juillet 1972 et 117 du nouveau Code de procédure civile ;

2 / qu'un syndic dont le mandat est expiré n'a pas qualité pour convoquer une assemblée générale de copropriété ; que, dans leurs conclusions d'appel, les époux X... ont également soutenu que le mandat du syndic avait été renouvelé pour deux ans le 30 avril 1994, puis à nouveau pour deux ans le 5 septembre 1997, mais que le mandat donné en 1994 avait pris fin le 30 avril 1996, et qu'en outre, les fonctions de syndic ne pouvant être exercées plus de trois ans, cette durée avait été dépassée entre l'assemblée du 30 avril 1994 et celle du 5 septembre 1997, laquelle avait donc été convoquée par un syndic qui n'avait plus aucun pouvoir, de sorte que dès ce moment-là, les assemblées générales étaient nulles, tout comme la procédure judiciaire ultérieure ; que le syndicat a reconnu, dans ses conclusions d'appel, que la copropriété était dépourvue de syndic entre le 30 avril 1996 et le 5 septembre 1997 ; qu'en se déterminant par ce motif, sans rechercher si, à cette date et lors de la convocation de l'assemblée, l'agence Damez, qui a pourtant reconnu que la copropriété était alors dépourvue de syndic, était encore régulièrement en fonctions, la cour d'appel a violé les articles 1134 du Code civil, 17 de la loi du 10 juillet 1965, 28 du décret du 17 mars 1967 et 117 du nouveau Code de procédure civile ;

3 / que l'action en nullité de la désignation d'un syndic n'est pas soumise au délai d'action de deux mois prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'à l'appui de sa décision, la cour d'appel a retenu que la décision de reconduction du syndic, prise lors de l'assemblée générale du 5 septembre 1997, n'avait pas été contestée dans le délai de deux mois à compter de la notification aux copropriétaires défaillants du procès-verbal de cette assemblée, tout comme l'assemblée tenue le 1er avril 1998 ayant confirmé les décisions qui avaient alors été prises ;

que la cour d'appel a également relevé que les comptes de copropriété avaient été approuvés par l'assemblée générale du 5 juin 1999 non contestée dans les délais légaux ; qu'en opposant ainsi à l'action des époux X... le délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé cette disposition ;

4 / que la nullité du mandat du syndic résulte de plein droit de l'absence de vote sur un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, pendant plus de trois ans ; qu'en cause d'appel, les époux X... ont fait valoir qu'en l'absence de vote sur un compte bancaire séparé pendant plus de trois ans, entre l'assemblée du 27 novembre 1992 et celle du 5 septembre 1997 et l'assignation du 3 octobre 1997, le mandat du syndic était nul à cette dernière date ; qu'en admettant la validité de l'action du syndic, sans répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

## Motivation

Mais attendu qu'ayant relevé qu'une assemblée générale du 5 septembre 1997 avait reconduit à l'unanimité des présents le syndic dans ses fonctions, que cette décision n'avait pas été contestée dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal aux copropriétaires défaillants, la cour d'appel a exactement retenu que la notification du procès-verbal de cette assemblée étant intervenue le 15 novembre 1997, les époux X... étaient forclos pour en contester les décisions ;

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

## Moyens

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

## Motivation

Attendu qu'ayant souverainement relevé que le procès-verbal de l'assemblée générale du 5 septembre 1997 précisait que l'urgence de sa convocation tenait aux impayés des époux X... qui portaient gravement atteinte à l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires se trouvant dans l'impossibilité d'acheter le fuel nécessaire pour l'hiver, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à une argumentation dépourvue d'offre de preuve, a légalement justifié sa décision en retenant que le compte des sommes dues par les époux X... avait été en dernier lieu approuvé par l'assemblée générale du 5 juin 1999 non contestée dans les délais légaux ;

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

## Moyens

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

## Motivation

Attendu que l'arrêt ayant condamné les époux X... à payer au syndicat des copropriétaires une certaine somme au titre d'un arriéré de charges, le moyen manque en fait ;

## Moyens

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

## Motivation

Attendu qu'ayant relevé que le préjudice causé par les époux X... au syndicat des copropriétaires et personnellement à chaque copropriétaire du fait de leurs agissements était établi, ce d'autant que cette copropriété, réduite, avait été privée du quart de ses ressources pendant plusieurs années sans autre motif qu'une volonté manifeste de nuire de la part des époux X... dont les agissements, outre qu'ils perturbaient la vie du syndicat et de chacun de ses membres, influaient sur la valeur même de leur bien, la cour d'appel a pu retenir que la demande de dommages-intérêts du syndicat et de chacun des copropriétaires était justifiée ;

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

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne les époux X... à payer au syndicat des copropriétaires du 4, rue Régnard à Dourdan, aux époux Y..., à M. Z... et aux époux A..., ensemble, la somme de 2 000 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande des époux X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux février deux mille cinq.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris (8e chambre, section a) 2001-11-06  
6 novembre 2001