

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que la demande de nomination d'un administrateur provisoire présentée par M. et Mme X... aux fins de faire exécuter des travaux était devenue sans objet puisque ces travaux avaient été réalisés et que les autres demandes formées par les appelants, qui invoquaient la mauvaise exécution des travaux, les fautes commises par le syndic à cette occasion et la nullité de plein droit de son mandat, tendaient à la mise en cause de la responsabilité du syndic pour des faits et des fondements nouveaux, la cour d'appel, qui s'est justement placée à la date de sa décision pour apprécier si la demande de désignation d'un administrateur judiciaire, telle qu'elle avait été présentée au premier juge, était encore fondée et n'était pas saisie de demandes ayant la nature de demandes reconventionnelles, en a déduit à bon droit, sans violer le principe de la contradiction, que ces demandes étaient irrecevables comme nouvelles en appel et a ainsi légalement justifiée sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept juin deux mille onze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET ATTAQUE d'avoir confirmé l'ordonnance entreprise en ce qu'elle avait débouté les époux X... de leur demande en désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété et, y ajoutant, d'avoir déclaré irrecevables comme nouvelles en cause d'appel les demandes tendant à la mise en cause de la responsabilité du syndic,

AUX MOTIFS QUE :

« (...) la demande de nomination d'un administrateur provisoire aux fins de faire réaliser les travaux est devenue sans objet puisque ceux-ci sont terminés ; Que par contre, le litige portant sur la mauvaise exécution des ouvrages et sur les fautes du syndic commises à ce titre est nouveau en cause d'appel et comme tel irrecevable ;

« Que la demande en paiement de la somme de 2. 000 € uros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi à la suite d'une exécution défectueuse des travaux ne peut donc pas prospérer.

« (...) que Monsieur et Madame X... font encore grief à la société FAY & Cie d'avoir placé les fonds recueillis à la suite des appels sur un compte à terme sans autorisation de l'assemblée générale, au mépris des dispositions de l'article L. 122-3 du Code de la consommation ; Qu'ils en concluent que le placement des fonds a empêché l'exécution des travaux pendant plus d'un an, cause d'empêchement qui entre dans le cadre de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 qui autorise alors la nomination d'un administrateur provisoire ; Que Monsieur et Madame X... demandent encore le remboursement des produits financiers obtenus à la suite du placement des appels de fonds, produits financiers qui ont été détournés par le syndic, ce qui correspond à des faits de malversation ; Que Monsieur et Madame X... indiquent que le syndic n'a jamais procédé à la restitution du trop perçu sur les appels de fonds et concluent encore que le mandat de syndic de la société FAY & Cie est nul et qu'il y a lieu à nomination d'un nouveau syndic de copropriété puisque la société FAY & Cie ne respecte pas les dispositions légales ;

« Mais (...) que, comme le soulève la société FAY & Cie, toutes ces demandes ne tendent pas aux mêmes fins que celles qui ont été présentées en première instance ; Qu'elles tendent à la mise en cause de la responsabilité du syndic pour des faits nouveaux et sur des fondements nouveaux en cause d'appel ; Qu'elles sont comme telles irrecevables ;

« (...) que Monsieur et Madame X... indiquent enfin qu'ils ont poursuivi la société FAY & Cie à titre personnel et non en tant que représentant du syndicat des copropriétaires ; Qu'ils en concluent qu'à ce titre, la société FAY & Cie ne pouvait pas payer les honoraires de son avocat avec les fonds du syndicat, s'agissant d'une dépense personnelle ;

« Mais (...) que Monsieur et Madame X... reprochent à la société FAY & Cie d'avoir commis des fautes en sa qualité de syndic ; Qu'il appartient en tout état de cause à l'assemblée générale des copropriétaires de contester les comptes qui lui sont présentés si elle estime ne pas devoir être tenue au paiement des sommes engagées par le syndic au titre de la présente procédure ;

« (...) en conséquence, que l'ordonnance doit être confirmée. »

ALORS D'UNE PART QUE, pour justifier le maintien de leur demande de désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété fondée sur des moyens et prétentions nouveaux en cause d'appel ainsi que leur demande en réparation du préjudice subi du fait de l'exécution défectueuse des travaux, les exposants se prévalaient expressément dans leurs conclusions signifiées le 22 février 2010 (prod. p. 9 et 10) des dispositions des articles 70, 563, 564, 566 et 567 du Code de procédure civile ; Qu'en confirmant l'ordonnance entreprise aux motifs que la demande de nomination d'un administrateur provisoire aux fins de faire réaliser les travaux était devenue sans objet, ceux-ci étant terminés et que le litige portant sur leur mauvaise exécution et sur les fautes commises à ce titre par le syndic était irrecevable comme nouveau en cause d'appel, de sorte que la demande en paiement de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par les exposants à la suite d'une exécution défectueuse des travaux ne pouvait prospérer, sans s'expliquer sur les textes procéduraux invoqués par ces derniers au soutien de la recevabilité de leurs prétentions nouvelles, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 70 et 563, 564, 566 et 567 du Code de procédure civile ;

ALORS D'AUTRE PART QUE pour conclure à la recevabilité de leur demande nouvelle en constatation de la nullité du mandat du syndic entraînant la nécessité de procéder à la nomination d'un administrateur provisoire chargé de faire désigner un nouveau syndic, les exposants se prévalaient à dans leurs conclusions signifiées le 22 février 2010 (prod. p. 13) des dispositions des articles 563 et 565 du Code de procédure civile, seul le fondement juridique de la demande en désignation d'un administrateur provisoire étant différent de celui soumis au premier juge ; Qu'en rejetant cette demande en se contentant d'affirmer, sans autre explication, qu'elle ne tendait pas aux mêmes fins que celles qui ont été présentées en première instance puisque tendant à la mise en cause de la responsabilité du syndic pour des faits nouveaux et sur des fondements nouveaux en cause d'appel, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS ENCORE QUE, pour justifier de leurs demandes nouvelles en remboursement des produits financiers obtenus à la

suite du placement des appels de fonds et qui ont été détournés par le syndic et en restitution du trop perçu sur les appels de fonds, les exposants se prévalaient des dispositions des articles 70 et 563 à 567 du Code de procédure civile (conclusions signifiées le 22 février 2010, prod. p. 13, 14 et 15) ; Qu'en déclarant ces prétentions irrecevables comme ne tendant pas aux mêmes fins que celles présentées en première instance mais à la mise en cause de la responsabilité du syndic pour des faits nouveaux et sur des fondements nouveaux en cause d'appel sans jamais préciser en quoi les textes procéduraux invoqués par les exposants ne pouvaient pas trouver application en l'espèce, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 70 et 563 à 567 du Code de procédure civile ;

ALORS ENCORE QUE le juge, tenu de faire observer et d'observer lui-même le principe de la contradiction, ne peut fonder sa décision sur un moyen de droit, de fait et même d'ordre public qu'il a relevé d'office sans avoir provoqué les observations contradictoires des parties ; Qu'il n'est que de se reporter aux conclusions signifiées par l'intimée le 18 février 2010 (prod.) pour constater qu'elle n'y a jamais soutenu, pour s'opposer à la demande des exposants concernant le paiement des honoraires de son avocat avec les fonds du syndicat alors qu'il s'agissait d'une dépense personnelle, que dès lors qu'ils reprochent au syndic d'avoir commis des fautes ès-qualités, c'est à l'assemblée générale des copropriétaires qu'il appartient de contester les comptes qui lui sont présentés si elle estime ne pas devoir être tenue au paiement de ces sommes ; Qu'en relevant ce moyen d'office sans inviter les parties à en débattre contradictoirement pour débouter les exposants de leur demande, la Cour d'appel a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

ALORS ENFIN QUE le syndic est responsable à l'égard de chaque copropriétaire des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission ;

Que toute faute délictuelle ou quasi délictuelle commise par le syndic qui occasionne un préjudice à un copropriétaire permet à ce dernier de rechercher sa responsabilité sans qu'il y ait à rechercher si cette faute était détachable de ses fonctions ; Qu'en déclarant les exposants irrecevables en leur demande fondée sur les fautes personnelles commises par le syndic dans le cadre de sa gestion au motif qu'ils lui reprochent d'avoir commis des fautes ès-qualités et qu'il appartient en tout état de cause à l'assemblée générale des copropriétaires de contester les comptes qui lui sont présentés si elle estime ne pas devoir être tenue au paiement des sommes engagées par le syndic au titre de la présente procédure, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1382 du Code civil.