

9 février 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-11.197

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300135

Titres et sommaires

COPROPRIETE - Syndic - Obligations - Compte bancaire ou postal séparé - Défaut - Effets - Nullité du mandat du syndic - Action en constatation - Qualité pour agir - Détermination

La demande de constatation de la nullité de plein droit du mandat du syndic, faute pour celui-ci d'avoir ouvert un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires, peut être formulée par un copropriétaire ayant acquis cette qualité postérieurement au manquement du syndic

COPROPRIETE - Syndic - Mandat - Nullité - Causes - Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé - Défaut - Action en constatation - Qualité pour s'en prévaloir - Détermination

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 9 février 2022

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 135 FS-B

Pourvoi n° E 21-11.197

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 9 FÉVRIER 2022

Mme [N] [M], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° E 21-11.197 contre l'arrêt rendu le 26 novembre 2020 par la cour d'appel de Limoges (chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Mallet Guy immobilier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

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

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jariel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de Mme [M], de Me Brouchet, avocat de la société Mallet Guy immobilier, après débats en l'audience publique du 4 janvier 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jariel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Jessel, David, Jobert, Laurent, Mme Grandjean, conseillers, M. Baraké, Mme Gallet, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Limoges, 26 novembre 2020), se prévalant de multiples fautes commises par la société Mallet Guy immobilier (la société Mallet), syndic de la copropriété [Adresse 3], Mme [M], copropriétaire, l'a assignée en constatation de la nullité de plein droit de son mandat et en indemnisation de ses préjudices.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième, troisième, cinquième à dixième branches, sur les deuxième et troisième moyens, sur le quatrième moyen, pris en ses première et troisième branches, et sur les cinquième, sixième et septième moyens, ci-après annexés

Motivation

2. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le quatrième moyen, pris en sa deuxième branche

Énoncé du moyen

3. Mme [M] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de condamnation de la société Mallet à indemniser son préjudice tenant au défaut de mise à sa disposition, avant les assemblées générales, des pièces justificatives des charges, alors « que l'obligation du syndic de remettre au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété inclut l'obligation d'envoyer ces pièces au copropriétaire ; qu'en l'espèce, en retenant, par motifs adoptés, qu'aucun texte n'impose au syndic d'envoyer par la voie postale une copie des pièces justificatives des charges, la cour d'appel a violé l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par fausse interprétation, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

4. Ayant énoncé, à bon droit, qu'aucun texte n'impose au syndic d'envoyer par la voie postale une copie des pièces justificatives des charges de la copropriété mentionnées à l'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 aux copropriétaires qui le demanderaient, quand bien même ils accompagneraient leur demande d'un chèque pour défrayer le syndic, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande d'indemnisation de ce chef de Mme [M] devait être rejetée.

5. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

6. Mme [M] fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande de constatation de la nullité de plein droit du mandat de syndic de la société Mallet pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé, alors « que la personne ayant la qualité de copropriétaire à la date de l'introduction de sa demande en justice est recevable à agir en nullité de plein droit du mandat du syndic, y compris lorsque cette nullité est fondée sur un fait antérieur à l'acquisition de cette qualité ; qu'en l'espèce, en affirmant que Mme [M] n'était pas recevable à demander la nullité du mandat de syndic de la SARL Mallet Guy Immobilier pour la période antérieure au 28 février 2013, date à laquelle elle avait acquis la qualité de copropriétaire, la cour d'appel a violé les articles 31 et 32 du code de procédure civile et 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 31 et 32 du code de procédure civile :

7. Il résulte du premier de ces textes qu'à défaut d'ouverture, à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation, d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du celui-ci, est nul de plein droit le mandat du syndic.
8. Aux termes du deuxième, l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé, et, aux termes du troisième, est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.
9. La demande de constatation de la nullité de plein droit du mandat du syndic, faute pour celui-ci d'avoir soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la décision d'ouverture ou non d'un compte bancaire séparé, ne peut être formulée que par un copropriétaire.
10. Pour déclarer irrecevable la demande de constatation de la nullité de plein droit du mandat de la société Mallet, l'arrêt retient que Mme [M] n'est pas recevable, comme dépourvue de qualité à agir, à soutenir ce moyen de nullité pour la période antérieure au 28 février 2013, date à laquelle elle a acquis la qualité de copropriétaire et, qu'à cette date, le syndic était titulaire d'un compte séparé qui avait été ouvert au plus tard le 3 juillet 2012.
11. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que Mme [M] avait acquis la qualité de copropriétaire au jour de l'introduction de la demande, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Moyens

Et sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche

Enoncé du moyen

12. Mme [M] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande de constatation de la nullité de plein droit du mandat de syndic de la société Mallet pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé pour le fonds de travaux, alors « que le juge ne peut pas méconnaître l'objet du litige ; que dans ses conclusions d'appel, Mme [M] soutenait que le compte bancaire séparé et rémunéré pour le fonds travaux n'avait été ouvert que le 12 octobre 2017 ; que la société Mallet Guy Immobilier faisait valoir dans ses propres conclusions d'appel « qu'un compte spécial travaux (compte rémunéré) a été ouvert et fonctionne depuis mai 2017 » et que « le premier virement date de juin 2017 » ; qu'en affirmant néanmoins que « la société Mallet justifie de l'ouverture d'un compte séparé pour travaux ouvert auprès de la banque Palatine dont elle justifie du fonctionnement depuis avril 2013 », la cour d'appel a méconnu l'objet du litige tel qu'il s'évinçait des conclusions des parties, en violation de l'article 4 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

13. Pour rejeter la demande de contestation de la nullité de plein droit du mandat du syndic pour défaut d'ouverture du compte bancaire séparé pour le fonds de travaux, l'arrêt retient que la société Mallet justifie de l'ouverture d'un compte séparé pour travaux ouvert auprès de la banque Palatine fonctionnant depuis avril 2013.

14. En statuant ainsi, alors que, dans ses conclusions, la société Mallet soutenait avoir ouvert ledit compte depuis mai 2017, la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis de ces écritures, a violé le principe susvisé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déclare irrecevable pour défaut de qualité à agir la demande de Mme [M] de constatation de la nullité de plein droit du mandat de syndic de la société Mallet Guy immobilier pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé, rejette la demande de Mme [M] de constatation de la nullité de plein droit du mandat de syndic de la société Mallet Guy immobilier pour défaut d'ouverture d'un compte bancaire séparé pour le fonds de travaux, rejette les demandes de condamnation de la société Mallet Guy immobilier à verser à Mme [M] des dommages-intérêts au titre du retard dans l'ouverture du compte bancaire séparé et des honoraires indûment perçus, condamne Mme [M] à payer à la société Mallet Guy immobilier la somme de 2 000 euros en réparation de son préjudice moral et la somme de 2 000 euros pour procédure et appel abusif, l'arrêt rendu le 26 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne la société Mallet Guy immobilier aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Mallet Guy immobilier et la condamne à payer à Mme [M] 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 neuf février deux mille vingt-deux.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat aux Conseils, pour Mme [M]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable pour défaut de qualité à agir la demande tendant à voir constater la nullité du mandat de syndic de la SARL Mallet Guy Immobilier et, par conséquent, d'AVOIR débouté Mme [M] de ses demandes indemnitaires et de l'AVOIR condamnée à payer à la société Mallet Guy Immobilier des sommes de 2 000 € en réparation de son préjudice moral et 2 000 € pour procédure et appel abusif,

1) ALORS QUE la personne ayant la qualité de copropriétaire à la date de l'introduction de sa demande en justice est recevable à agir en nullité de plein droit du mandat du syndic, y compris lorsque cette nullité est fondée sur un fait antérieur à l'acquisition de cette qualité ; qu'en l'espèce, en affirmant que Mme [M] n'était pas recevable à demander la nullité du mandat de syndic de la SARL Mallet Guy Immobilier pour la période antérieure au 28 février 2013, date à laquelle elle avait acquis la qualité de copropriétaire, la cour d'appel a violé les articles 31 et 32 du code de procédure civile et 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

2) ALORS QUE la recevabilité à agir n'est pas subordonnée à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ; qu'en l'espèce, en déclarant dans son dispositif irrecevable pour défaut de qualité à agir la demande tendant à voir constater la nullité du mandat de syndic de la SARL Mallet Guy Immobilier, après s'être bornée dans ses motifs à statuer sur le bien-fondé du moyen de nullité soulevé par Mme [M] pris de l'absence d'ouverture d'un compte séparé pour le fonds de travaux, la cour d'appel a violé les articles 31 et 32 du code de procédure civile.

3) ALORS subsidiairement QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à une absence de motifs ; qu'en l'espèce, en déclarant dans son dispositif irrecevable pour défaut de qualité à agir la demande tendant à voir constater la nullité du mandat de syndic de la SARL Mallet Guy Immobilier, après avoir pourtant statué dans ses motifs sur le bien-fondé du moyen de nullité soulevé par Mme [M] pris de l'absence d'ouverture d'un compte séparé pour le fonds de travaux, la cour d'appel s'est contredite et a violé l'article 455 du code de procédure civile.

4) ALORS QUE le juge ne peut pas méconnaître l'objet du litige ; que dans ses conclusions d'appel, Mme [M] soutenait que le compte bancaire séparé et rémunéré pour le fonds travaux n'avait été ouvert que le 12 octobre 2017 (page 19) ; que la société Mallet Guy Immobilier faisait valoir dans ses propres conclusions d'appel « qu'un compte spécial travaux (compte rémunéré) a été ouvert et fonctionne depuis mai 2017 » (page 2) et que « le premier virement date de juin 2017 » (page 16) ; qu'en affirmant néanmoins que « la société Mallet justifie de l'ouverture d'un compte séparé pour travaux ouvert auprès de la banque Palatine dont elle justifie du fonctionnement depuis avril 2013 », la cour d'appel a méconnu l'objet du litige tel qu'il s'évinçait des conclusions des parties, en violation de l'article 4 du code de procédure civile.

5) ALORS QU'à compter de l'entrée en vigueur des dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR, le syndic est chargé d'ouvrir un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux ; que la méconnaissance par le syndic de cette obligation d'ouvrir un compte séparé et rémunéré spécifique au fonds de travaux emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a admis, par motifs adoptés, que « dès lors que l'assemblée

générale des copropriétaires a voté le 19 avril 2016 la cotisation annuelle du fonds de travaux et que dans la même assemblée, le renouvellement du mandat du syndic a été voté, le compte séparé aurait dû être ouvert dès le premier appel de fonds de la cotisation pour le fonds de travaux, qui est intervenu le 1er janvier 2017 » (cf. page 11 du jugement) ; qu'il en ressortait qu'à défaut d'ouverture d'un tel compte avant le 1er janvier 2017, le mandat du syndic était nul de plein droit ; que Mme [M] soutenait dans ses conclusions que le syndic n'avait ouvert le compte spécifique au fonds de travaux qu'en octobre 2017, la société Mallet Guy Immobilier prétendant dans ses propres conclusions avoir ouvert ce compte en mai 2017, ce dont il résultait qu'en toute hypothèse, l'ouverture du compte de fonds de travaux avait été tardive, emportant la nullité de plein droit du mandat de syndic ; qu'en retenant néanmoins, toujours par motifs adoptés, que Mme [M] ne justifiait pas d'un préjudice résultant de la faute du syndic d'avoir ouvert un compte séparé après les premiers appels de fonds pour le fonds de travaux, la cour d'appel a statué par un motif impropre à exclure la nullité de plein droit du mandat de syndic et violé l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

6) ALORS QUE le juge ne peut pas méconnaître l'objet du litige ; que dans ses conclusions d'appel (pages 20 à 24), Mme [M] soutenait que l'encaissement des charges courantes et fonds de travaux sur le propre compte bancaire du syndic et non sur celui du syndicat de copropriétaires était une cause de nullité de plein droit du mandat du syndic, puis dans la suite de ses conclusions (pages 27) faisait valoir que cette cause de nullité lui avait causé un préjudice ; que Mme [M] se prévalait ainsi de l'encaissement des charges de la copropriété sur le propre compte bancaire du syndic pour demander à la fois la nullité du mandat de syndic et le versement de dommages et intérêts ; que la cour d'appel n'a examiné le moyen pris de l'encaissement des charges sur le compte du syndic que pour se prononcer sur la demande de dommages et intérêts ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile.

7) ALORS subsidiairement QUE le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; qu'en n'examinant pas le moyen pris de l'encaissement des charges sur le compte du syndic pour répondre à la demande de nullité du mandat de syndic, la cour d'appel n'a pas répondu aux conclusions de Mme [M] et violé l'article 455 du code de procédure civile.

8) ALORS QUE le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriétaires sur lequel doivent être versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'il était mentionné sur les appels de fonds adressés par le syndic aux copropriétaires « veuillez libeller votre chèque à l'ordre de Mallet Guy Immobilier ou SDC [Adresse 3] » ; qu'il en ressortait que le syndic invitait les copropriétaires à payer les charges de copropriété alternativement sur son propre compte bancaire ou sur le compte bancaire du syndicat des copropriétaires ; qu'en refusant d'en déduire une faute du syndic consistant à ne pas faire verser sans délai toutes les sommes dues au syndicat directement sur le compte de ce dernier, la cour d'appel a violé l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

9) ALORS QU'il appartient au syndic, débiteur de l'obligation de verser sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat de copropriétaires sur le compte bancaire séparé au nom du syndicat, de rapporter la preuve de l'accomplissement de son obligation ; qu'en l'espèce, en déboutant Mme [M] au motif qu'elle ne rapportait pas la preuve de l'encaissement de chèques correspondant à des appels du fonds du syndicat sur le compte personnel du syndic, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315, devenu 1353, du code civil, ensemble l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

10) ALORS QUE le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel doivent être versées sans délai les cotisations au fonds de travaux ; que la méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation ; qu'en l'espèce, à l'appui de sa demande de nullité du mandat du syndic, Mme [M] faisait valoir (page 23 de ses conclusions) que le premier appel de fonds de travaux avait été fait le 1er janvier 2017 mais que le compte travaux produit aux débats par le syndic mentionnait un solde à zéro euro au 31 mai 2017, ce dont il se déduisait que le syndic avait initialement encaissé les cotisations du fonds de travaux de tous les copropriétaires sur son propre compte ; qu'en se bornant à retenir, par motifs adoptés, que Mme [M] ne justifiait pas d'un préjudice à ce titre, quand il lui appartenait de rechercher, comme elle y était invitée, si le syndic avait respecté son obligation de versement sans délai de toutes les cotisations au fonds de travaux, y compris celles des autres copropriétaires, sur le compte spécifique y étant dédié, à peine de nullité de son mandat, la cour d'appel s'est déterminée par un motif impropre à justifier sa décision et a privé sa décision de base

légale au regard de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevable pour défaut de qualité à agir sa demande indemnitaire contre la SARL Mallet Guy Immobilier pour avoir gardé sur son compte personnel pendant plusieurs mois les sommes revenant à la copropriété au titre des fonds de travaux,

1) ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut à une absence de motifs ; qu'en l'espèce, en déclarant dans son dispositif irrecevable pour défaut de qualité à agir la demande indemnitaire de Mme [M] contre la SARL Mallet Guy Immobilier pour avoir gardé sur son compte personnel pendant plusieurs mois les sommes revenant à la copropriété au titre des fonds de travaux, quand elle a pourtant indiqué dans ses motifs « c'est par des motifs pertinents que la cour d'appel adopte que le tribunal de grande instance a rejeté les demandes indemnitaires de Mme [M] au titre des appels de fonds sur travaux », la cour d'appel s'est contredite et a violé l'article 455 du code de procédure civile.

2) ALORS QUE le juge ne peut pas méconnaître l'objet du litige ; que dans ses conclusions d'appel (page 27), Mme [M] soutenait que l'encaissement des fonds de travaux sur le compte bancaire du syndic et non sur celui du syndicat de copropriétaires lui avait causé un préjudice personnel ; qu'en retenant, par motifs adoptés, que Mme [M] était irrecevable en cette demande dès lors qu'elle ne justifiait pas de la qualité à agir au nom des autres copropriétaires, qualité qu'elle n'avait jamais revendiquée, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile.

3) ALORS QUE la recevabilité à agir n'est pas subordonnée à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ; qu'en l'espèce, en déclarant Mme [M] irrecevable, pour défaut de qualité à agir, à former une demande indemnitaire au titre de l'encaissement par le syndic sur son propre compte de sommes revenant à la copropriété au titre des fonds de travaux, motif ne permettant pas de justifier de l'irrecevabilité de la demande de réparation du préjudice personnellement subi, la cour d'appel a violé les articles 31 et 32 du code de procédure civile.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR déboutée de ses demandes en responsabilité du syndic vis-à-vis d'un copropriétaire pour les fautes commises dans l'accomplissement de sa mission et, par conséquent, de l'AVOIR condamnée à payer à la société Mallet Guy Immobilier des sommes de 2 000 € en réparation de son préjudice moral et 2 000 € pour procédure et appel abusif,

1) ALORS QUE le juge ne peut pas méconnaître l'objet du litige ; que dans ses conclusions d'appel (pages 28 et suivantes), Mme [M] invoquait la responsabilité délictuelle du syndic à son égard à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, et en particulier lui reprochait des convocations aux assemblées générales non conformes (partie 5.2 des conclusions d'appel), des résolutions inscrites à tort au vote des assemblées (partie 5.3 des conclusions d'appel), l'absence de mise à disposition des pièces justificatives avant les assemblées (partie 5.4 des conclusions d'appel), et le non-respect des décisions des assemblées générales (partie 5.7 des conclusions d'appel) pour demander le versement de dommages et intérêts ; que la cour d'appel s'est prononcée sur les demandes de Mme [M] en les désignant selon les intitulés « sur l'irrégularité des convocations aux assemblées générales des copropriétaires de 2012 à 2014 » et « sur les contestations formées par Mme [M] à l'encontre des assemblées générales de 2015 à 2019 », et a décidé de les rejeter aux motifs que Mme [M] n'a pas qualité pour contester la régularité des convocations aux assemblées générales antérieures à 2013, que les contestations de Mme [M] ne peuvent être accueillies faute de contestation des assemblées générales dans le délai de deux mois à compter de leur notification, que les décisions prises lors des assemblées générales de 2015, 2016 et 2017 sont définitives et ne peuvent être remises en cause, que les décisions prises lors de l'assemblée générale de 2019 ne peuvent être contestées par voie de conclusions ; qu'en analysant ainsi les demandes de Mme [M] comme des contestations des assemblées générales elles-mêmes, plutôt que comme des demandes en responsabilité contre le syndic à raison de fautes commises à l'occasion de l'organisation ou de l'exécution des assemblées générales, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et violé les articles 4 et 5 du code de

procédure civile.

2) ALORS subsidiairement QUE l'existence du droit n'est pas une condition de recevabilité de l'action mais de son succès ; que toute personne est recevable à agir en responsabilité délictuelle contre un syndic à qui il reproche des fautes dans l'accomplissement de sa mission ; qu'en l'espèce, en retenant que Mme [M] n'avait pas qualité pour contester la régularité des convocations aux assemblées générales pour la période où elle n'était pas copropriétaire, la cour d'appel a violé les articles 31 et 32 du code de procédure civile.

3) ALORS subsidiairement QUE le délai spécial de l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne régit que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales elles-mêmes ; qu'il ne s'applique pas aux actions en responsabilité délictuelle formée contre un syndic à raison de fautes commises dans l'organisation ou l'exécution des assemblées générales ; qu'en estimant que les contestations de Mme [M] ne pouvaient être accueillies pour les assemblées générales qui n'ont pas été contestées dans le délai de deux mois de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé ce texte par fausse application, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR déboutée de ses demandes en responsabilité du syndic vis-à-vis d'un copropriétaire pour les fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, en particulier les fautes consistant à ne pas mettre à disposition les pièces justificatives des charges avant les assemblées générales et, par conséquent, de l'AVOIR condamnée à payer à la société Mallet Guy Immobilier des sommes de 2 000 € en réparation de son préjudice moral et 2 000 € pour procédure et appel abusif,

1) ALORS QUE la charge de la preuve qu'a été remplie l'obligation du syndic de remettre, sur demande d'un copropriétaire qui en paie les frais, copie des pièces justificatives des charges de copropriété pendant le délai entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale, repose sur le syndic ; qu'en retenant en l'espèce que Mme [M] ne rapportait pas la preuve d'un refus opposé par le syndic à sa demande de remise des justificatifs des charges de copropriété, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé les articles 1315, devenu 1353, du code civil et 9-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

2) ALORS QUE l'obligation du syndic de remettre au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété inclut l'obligation d'envoyer ces pièces au copropriétaire ; qu'en l'espèce, en retenant, par motifs adoptés, qu'aucun texte n'impose au syndic d'envoyer par la voie postale une copie des pièces justificatives des charges, la cour d'appel a violé l'article 33 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, par fausse interprétation, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

3) ALORS QUE pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic ; qu'en l'espèce, Mme [M] faisait valoir dans ses conclusions d'appel (pages 37 à 39) que dans le mois précédant chaque assemblée générale entre 2015 et 2019 elle avait sollicité une copie des pièces justificatives auprès du syndic ; qu'en retenant néanmoins, par motifs adoptés, qu'il n'était pas nécessaire que le syndic tienne à la disposition de Mme [M] les pièces justificatives des charges de la copropriété des années 2012 à 2017, motifs impropres à exclure l'existence d'un manquement du syndic suite à chaque demande qui avait été formulée, la cour d'appel a violé l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 par refus d'application, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR déboutée de ses demandes en responsabilité du syndic vis-à-vis d'un copropriétaire pour les fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, en particulier les fautes consistant à soumettre à tort des votes à la simple majorité lors des assemblées générales et, par conséquent, de l'AVOIR condamnée à payer à la société Mallet Guy Immobilier des sommes de 2 000 € en réparation de son préjudice moral et 2 000 € pour

procédure et appel abusif,

1) ALORS QUE l'assemblée générale ne peut voter des travaux à l'intérieur d'une partie privative que si les circonstances l'exigent, à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en soient pas altérées de manière durable, et que les travaux soient de ceux visés aux a et b du II de l'article 24, aux f, g et o de l'article 25 ou à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en l'espèce, pour débouter Mme [M] de sa demande en responsabilité contre le syndic pour avoir organisé un vote de l'assemblée générale à la simple majorité en vue d'arracher des plantations sur son jardin privatif, la cour d'appel a retenu que ces travaux étaient motivés par le souci de maintenir l'homogénéité des lieux, décidés sur le fondement de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en statuant ainsi, quand des travaux motivés par le souci de maintenir l'homogénéité des lieux n'entrent pas dans les hypothèses visées aux a et b du II de l'article 24, aux f, g et o de l'article 25 ou à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 par fausse application, ensemble l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

2) ALORS QUE commet une faute, justifiant l'indemnisation du préjudice causé au copropriétaire, le syndic qui ne veille pas à l'application, lors d'une assemblée générale, des règles fixées par la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en jugeant qu'en l'absence de nullité de la délibération, seule une action en responsabilité contre le syndicat des copropriétaires était ouverte à Mme [M] de ce chef, la cour d'appel a violé 1382, devenu 1240, du code civil.

SIXIÈME MOYEN DE CASSATION

Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR déboutée de ses demandes en responsabilité du syndic vis-à-vis d'un copropriétaire pour les fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, en particulier sur l'absence de diligence lors du problème de surconsommation d'eau et, par conséquent, de l'AVOIR condamnée à payer à la société Mallet Guy Immobilier des sommes de 2 000 € en réparation de son préjudice moral et 2 000 € pour procédure et appel abusif,

1) ALORS QUE la contradiction de motifs équivaut à une absence de motifs ; que la cour d'appel a constaté, par motifs adoptés qu'« il ressort du compte rendu de l'activité du conseil syndical pour l'année 2017 "qu'il est à noter une très forte augmentation des consommations d'eau en 2017 localisée sur le bâtiment B » ; qu'elle a ensuite affirmé, par motifs adoptés, que « la consommation d'eau de la copropriété n'a, à aucun moment entre 2015 et 2017, été anormalement élevée » puis que « si la facture de l'année 2017 relative à la consommation d'eau de la copropriété révèle une consommation plus importante du lot 52 appartenant à Mme [M], celle des autres copropriétaires a diminué, de sorte que la facture d'eau ne présente aucune incohérence par rapport aux factures précédentes » ; qu'en statuant ainsi par des motifs contradictoires, relevant tout à la fois une très forte augmentation des consommations d'eau et une absence d'anomalie de ce chef, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

2) ALORS QUE le syndic, investi du pouvoir d'administrer et de conserver l'immeuble en copropriété, est responsable à l'égard de chaque copropriétaire, sur le fondement quasi-délictuel, des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission ; qu'il peut engager sa responsabilité pour n'être pas intervenu afin de faire cesser une surconsommation d'eau dont il a été informé ; qu'en l'espèce, Mme [M] faisait valoir dans ses conclusions d'appel (pages 40 et suivantes) que sa consommation d'eau, facturée lors d'un appel de charges en mai 2018, avait été multipliée par douze en 2017, ce qui révélait une surconsommation anormale, et elle reprochait au syndic d'avoir eu connaissance de cette surconsommation dès avril 2017, par la facture qu'il avait reçue du service des eaux, et de n'avoir entrepris aucune démarche pour en rechercher l'origine, demander l'écrêtement de la facture ou même simplement informer Mme [M] afin qu'elle ferme son compteur ; qu'en estimant néanmoins, par motifs adoptés, que la situation de la copropriété n'exigeait aucune vérification précise de la part du syndic sur la question de la consommation d'eau, et qu'il n'était pas démontrée d'absence de diligence de sa part, la cour d'appel a violé l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

SEPTIÈME MOYEN DE CASSATION

Mme [M] fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR déboutée de ses demandes en responsabilité du syndic vis-à-vis d'un copropriétaire pour les fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, en particulier pour non-respect de l'obligation de mise en concurrence du syndic tous les 3 ans et non-remise des documents prévus par les textes et, par conséquent, de l'AVOIR condamnée à payer à la société Mallet Guy Immobilier des sommes de 2000 € en réparation de

son préjudice moral et 2000 € pour procédure et appel abusif ;

ALORS QUE lorsque l'assemblée générale est appelée à désigner le représentant légal du syndicat des copropriétaires, suite à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic par le conseil syndical, le syndic, chargé des convocations à l'assemblée générale, a l'obligation de notifier, au plus tard en même temps que l'ordre du jour, le ou les projets de contrat de syndic ; qu'en l'espèce, Mme [M] soulevait la responsabilité du syndic pour « non-respect de l'obligation de mise en concurrence du syndic tous les 3 ans et non-remise des documents prévus par les textes » et se prévalait explicitement de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 pour reprocher au syndic de n'avoir pas joint les projets de contrat de syndic avec la convocation à l'assemblée générale de 2016 (page 48 de ses conclusions d'appel) ; qu'en se bornant à retenir que l'obligation de mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic incombe au conseil syndical et non au syndic, sans rechercher comme elle y était invitée si le syndic n'avait pas commis une faute consistant à n'avoir pas notifié avec l'ordre du jour de l'assemblée générale les projets de contrat de syndic, et si elle n'avait pas de ce fait subi un préjudice en s'acquittant auprès du syndic d'honoraires qui ne lui étaient pas dus, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 11 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, ensemble de l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de limoges
26 novembre 2020 (n°19/00367)

Textes appliqués

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Articles 31 et 32 du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 09-02-2022
- Cour d'appel de Limoges 26-11-2020