



Cour d'appel de Riom, 1ère chambre, 5 janvier 2021, n° 19/00722

Chronologie de l'affaire

TGI Clermont-Ferrand 20 février 2019	>	CA Riom Confirmation 5 janvier 2021	>	CA Riom 23 novembre 2021
---	---	--	---	-----------------------------

Sur la décision

Référence : CA Riom, 1re ch., 5 janv. 2021, n° 19/00722

Juridiction : Cour d'appel de Riom

Numéro(s) : 19/00722

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand, 20 février 2019, N° 17/01114

Dispositif : Confirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : Bruno MARCELIN, président

Avocat(s) : Anne-Frédérique VIGNOLLE, Daniel ELBAZ, Sabine BLANC-BARBIER

Cabinet(s) : SCP BLANC BARBIER ET ASSOCIES, SCP SAGON VIGNOLLE ZARETSKY VIGIER AVOCATS AU BARREAU DE CLERMONT-FERRAND

Parties : Société RESIDENCE LES UNIVERSITES c/ S.A.R.L. CEGADIM

Texte intégral

COUR D'APPEL

DE RIOM

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

Du 05 janvier 2021

N° RG 19/00722 – N° Portalis DBVU-V-B7D-FGCO

— BM- Arrêt n°

Syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE LES UNIVERSITES / Z X, S.A.R.L. CEGADIM

Jugement au fond, origine Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND, décision attaquée en date du 20 Février 2019, enregistrée sous le n° 17/01114

Arrêt rendu le MARDI CINQ JANVIER DEUX MILLE VINGT ET UN

COMPOSITION DE LA COUR lors des débats et du délibéré :

M. Bruno MARCELIN, Président

M. Daniel ACQUARONE, Conseiller

M^{me} Laurence BEDOS, Conseiller

En présence de :

M^{me} Stéphanie LASNIER, greffier, lors de l'appel des causes et M^{me} Céline DHOME, greffier lors du prononcé

ENTRE :

Syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE LES UNIVERSITES

(Représenté par son syndic, la SARL CABINET Y, dont le siège social est sis 8 bis rue Rameau 63000 CLERMONT-FD)

[...]

63000 CLERMONT-FERRAND

Représenté et plaçant par Maître Sabine BLANC-BARBIER de la SCP BLANC- BARBIER-VERT-REMEDEM & ASSOCIÉS, avocat au barreau de CLERMONT-bFERRAND

Timbre fiscal acquitté

APPELANTE

ET :

M. Z X

[...]

63000 CLERMONT-FERRAND

Représenté et plaissant par Maître Daniel ELBAZ de la SCP ELBAZ-LOISEAU, avocat au barreau de CLERMONT-FERRAND

Timbre fiscal acquitté

S.A.R.L. CEGADIM

[...]

63000 CLERMONT-FERRAND

Représentée et plaissant par Maître Anne-Frédérique VIGNOLLE de la SCP SAGON, avocat au barreau de CLERMONT-FERRAND

Timbre fiscal acquitté

INTIMÉS

DÉBATS : A l'audience publique du 23 novembre 2020

ARRÊT : CONTRADICTOIRE

Prononcé publiquement le 05 janvier 2021 par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile;

Signé par M. MARCELIN, président et par M^{me} DHOME, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS ET PROCÉDURE

Monsieur Z X, propriétaire d'un appartement au sein de la copropriété de la résidence Les Universités située 33 avenue de la Grande Bretagne à Clermont-Ferrand, a par courrier adressé le 14 novembre 2016 mis en demeure la Société à Responsabilité Limitée CEGADIM d'annuler l'assemblée générale prévue le 23 novembre 2016.

L'assemblée générale s'étant tenue, Monsieur Z X a fait assigner le syndicat des copropriétaires pris en la personne de son syndic, la SARL CEGADIM devant le tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand qui, par jugement rendu le 20 février 2019, a :

'-Débouté Monsieur Z X de sa demande de jonction des instances n°17/01114 et n°17/01827,

- Constaté la nullité du mandat de syndic de la SARL CEGADIM relatif au syndicat des copropriétaires de la résidence LES UNIVERSITES, située 33 avenue de la Grande Bretagne à Clermont-Ferrand;

- Annulé les décisions adoptées le 23 novembre 2016 par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence LES UNIVERSITES, située 33 avenue de la Grande Bretagne à Clermont-Ferrand;

- Débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence LES UNIVERSITES, située 33 avenue de la Grande Bretagne à Clermont-Ferrand, pris en la personne de son syndic la SARL CEGADIM, de sa demande de condamnation de Monsieur Z X à lui verser des dommages et intérêts;

- Condamné le syndicat des copropriétaires de la résidence LES UNIVERSITES, située 33 avenue de la Grande Bretagne à Clermont-Ferrand, pris en la personne de son syndic la SARL CEGADIM, aux dépens;

- Condamné le syndicat des copropriétaires de la résidence LES UNIVERSITES, située 33 avenue de la Grande Bretagne à Clermont-Ferrand, pris en la personne de son syndic la SARL CEGADIM, à verser à Monsieur X la somme de 1.800 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.'

Par déclaration enregistrée par voie électronique au greffe de la cour le 09 avril 2019, le Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités a interjeté appel total de cette décision en reprenant l'ensemble des chefs figurant au dispositif.

Par acte en date du 12 avril 2020, le Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités a fait assigner la SARL CEGADIM en intervention forcée.

Par conclusions récapitulatives déposées par voie électronique le 13 octobre 2020, le Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités a demandé à la cour de :

'-Juger le syndicat des copropriétaires de la Résidence «LES UNIVERSITES» recevable et fondée en ses demandes d'intervention forcée de la SARL CEGADIM dans la procédure actuellement pendante devant la Cour d'Appel de RIOM suite à l'appel interjeté par le syndicat des copropriétaires de la Résidence «LES UNIVERSITES» à l'encontre du jugement rendu le 20 février 2019 par le Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND,

- Juger que conformément aux dispositions de l'article 555 du Code de Procédure Civile, l'évolution du litige justifie en l'espèce la mise en cause de la SARL CEGADIM dans la procédure pendante devant la Cour de céans,

- Ordonner la jonction de la présente demande d'intervention forcée à l'affaire principale actuellement pendante devant la Cour de céans suivant déclaration d'appel régularisée le 9 avril 2019 opposant le syndicat des copropriétaires de la Résidence «LES UNIVERSITES» à Z X,

A titre principal,

- Dire et juger que le Syndic de Copropriété pris la personne de la SARL CEGADIM disposait d'un mandat valide,

- Dire et juger que l'assemblée générale du 23 novembre 2016 a été régulièrement convoquée,

- Dire et juger que les résolutions 11 et 12 de l'assemblée générale du 23 novembre 2016 ont été régulièrement adoptées,

En conséquence,

- Annuler le jugement n°RG 17/01114 en date du 20 février 2019 du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND,

- Réformer le jugement entrepris et débouter Z X de l'intégralité de ses demandes,

A titre subsidiaire,

- Dire et juger que les manquements relevés sont constitutifs de fautes de gestion et d'administration imputables à la SARL CEGADIM,

- Dire et juger qu'aucune faute ne peut être imputable au syndicat des copropriétaires de la résidence «LES UNIVERSITES», pris en la personne de son syndic de copropriété la SARL CABINET Y,

- Condamner la SARL CEGADIM à garantir et relever le syndicat des copropriétaires de la résidence «LES UNIVERSITES», pris en la personne de son syndic de copropriété la SARL CABINET Y, de toute condamnation prononcée à son encontre,

En tout état de cause,

- Condamner tout succombant à payer et porter au syndicat des copropriétaires de la résidence «LES UNIVERSITES», pris en la personne de son syndic de copropriété la SARL CABINET Y, la somme de 5.000 euros à titre d'indemnité en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les entiers dépens.'

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités sollicite à titre liminaire la jonction de l'intervention forcée à l'instance en cours. Il expose in limine litis que la SARL CABINET Y a été désignée syndic de la copropriété par l'assemblée générale tenue le 19 novembre 2018, assemblée générale qui n'a pas fait l'objet d'une annulation contentieuse, et a donc qualité pour agir.

Il fait valoir que le syndic de copropriété n'a à répondre de sa gestion qu'au syndicat, ajoutant que les comptes de la copropriété ont toujours été adoptés et les obligations tendant à l'ouverture d'un compte bancaire étaient parfaitement respectées. La convocation à l'assemblée générale du 23 novembre 2016 a été réalisée conformément au mandat du syndic de copropriété, voté successivement par toutes les assemblées générales. En effet, l'assemblée générale de 2015 n'ayant nullement fait l'objet d'une contestation de la part de Z X, ce dernier n'est pas fondé à solliciter l'annulation de l'assemblée générale du 23 novembre 2016 aux motifs que le syndic de copropriété ne bénéficiait pas d'un mandat valable pour procéder aux convocations des assemblées générales ultérieures. Quant à la demande d'annulation des délibérations n°11 et 12, ces travaux ont été votés lors de l'assemblée générale sur le remplacement de la platine interphone sur rue avec ouverture des accès de la résidence et la pose d'un portail amovible, ouvrant, permettant l'accès, de sorte que le règlement de copropriété demeure respecté.

A titre subsidiaire, le Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités indique qu'il n'a commis aucune faute, et tant l'annulation des résolutions issues de l'assemblée générale du 23 novembre 2016 que la condamnation du syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Universités procèdent uniquement de fautes de gestion imputables à la SARL CEGADIM.

Par conclusions récapitulatives déposées par voie électronique le 1^{er} octobre 2020, Monsieur Z X demande à la cour de :

' Principalement :

- Déclarer irrecevable et non fondée la constitution de la SARL CABINET Y es qualité de syndic de la copropriété «Les universités» en ce qu'elle n'avait pas mandat régulier

- Constaté qu'aucune autorisation n'a été donnée de surcroît à la SARL CABINET Y es qualité pour relever appel et agir en justice

- Déclarer irrecevable et non fondée l'appel en cause du Syndicat des copropriétaires de la résidence «Les Universités» par l'intermédiaire de la SARL CABINET Y contre le Jugement du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND du 20/02/2019,

Subsidiairement :

- Confirmer le Jugement du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND en date du 20 Février 2019 en toutes ses dispositions et notamment en ce qu'il a :

- Constaté la nullité du mandat de syndic de la SARL CEGADIM relatif au syndicat des copropriétaires de la résidence LES UNIVERSITES

- Annulé les décisions adoptées le 23 novembre 2016 par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence LES UNIVERSITES

- Débouter le Syndicat des copropriétaires de la Résidence «Les Universités» représenté par son syndic la SARL CABINET Y de ses demandes

- Débouter la SARL CEGADIM de l'ensemble de ses demandes

- Condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence «Les Universités» pris, le cas échéant, en la personne de son Syndic à payer et porter à Monsieur Z X la somme de 5000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

En tout état de cause :

- Condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence «Les Universités» pris, le cas échéant, en la personne de son Syndic à payer et porter à Monsieur Z X la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'à tous les dépens.'

Monsieur Z X soutient que la SARL CEGADIM ne pouvait convoquer l'assemblée générale des copropriétaires du 19 novembre 2018 ayant nommé en ses lieux et places le Cabinet Y dès lors que son mandat de syndic était nul à

cette date. Le défaut d'habilitation du syndic Cabinet Y en vue d'agir en justice pour le compte du Syndicat des copropriétaires constitue un défaut de pouvoir sanctionné par une nullité de fond.

Au fond, il fait valoir que le Syndic n'a pas ouvert de compte séparé dans les trois mois de sa désignation et aucune décision d'une précédente assemblée générale le dispensant de cette ouverture de compte n'est intervenue dans ce même délai de trois mois, la simple attestation de la banque ne suffisant pas pour justifier de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndic. La méconnaissance par le syndic de ces obligations a pour principale conséquence d'entraîner la nullité de plein droit de son mandat. La SARL CEGADIM n'avait plus le pouvoir pour convoquer l'assemblée générale du 23 Novembre 2016 qui ne peut qu'être annulée.

Il demande en outre l'annulation des délibérations n°11 et 12 de l'assemblée générale du 23 novembre 2016 dès lors qu'il a été procédé à la pose d'un portail fermé à clef qui ne permet plus un accès libre à la copropriété.

Par conclusions déposées par voie électronique le 08 octobre 2019, la SARL CEGADIM a demandé à la cour de :

'-Dire recevable et bien fondé l'appel régularisé par la Société à Responsabilité Limitée CABINET Y ès qualité de syndic de la résidence les universités désigné par l'assemblée générale du 23 novembre 2016 au lieu et place de la Société à Responsabilité Limitée CEGADIM démissionnaire,

- Reforme le jugement rendu par le Tribunal de Grande instance de CLERMONT-FERRAND en date du 20 février 2019,

- Dire et juger que la SARL CEGADIM disposait d'un mandat valide pour convoquer l'assemblée générale du 23 novembre 2016,

- Dire et juger que les résolutions 11 et 12 de l'assemblée ont été régulièrement adoptées

- Constater qu'il n'existe aucune faute de gestion et d'administration imputables à la CEGADIM

- Débouter le cabinet Y es qualité de nouveau syndic de la copropriété les UNIVERSITES de son appel en garantie,

- Condamner tout succombant a payer et porter a la SARL CEGADIM la somme de 300 € en application de l'article 700,

- Condamner Monsieur Z X et le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier RESIDENCE LES UNIVERSITES aux entiers dépens.'

La SARL CEGADIM expose que l'assemblée générale du 17 novembre 2015 qui a procédé à sa désignation en qualité de syndic, n'a pas été contestée. Elle disposait en conséquence d'un mandat valable pour convoquer l'assemblée générale du 23 novembre 2016.

Elle indique que par la production de l'attestation de la banque NUGER, elle justifie de l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour la copropriété. Elle ajoute que les résolutions 11 et 12 ont été votées par l'assemblée et que le portillon auquel tous les copropriétaires ont accès ne constitue par une violation de la servitude de passage.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 12 novembre 2020.

La cour, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des demandes et moyens des parties, fait ici expressément référence au jugement entrepris ainsi qu'aux dernières conclusions déposées.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

La cour rappelle, à titre liminaire, qu'elle n'est pas tenue de statuer sur les demandes de 'constatations' ou de 'dire' qui ne sont pas, hors les cas prévus par la loi, des prétentions en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques mais constituent, en réalité, les moyens invoqués par les parties au soutien de leurs demandes.

Sur la qualité pour agir de la SARL CABINET Y :

Aux termes de l'article 7 alinéa 2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, *sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10 juillet 1965 ou le présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.*

Aux termes de l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, *le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.*

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

La cour de cassation a jugé que les assemblées irrégulières, de même que les assemblées subséquentes, ne sont pas nulles de plein droit : encore faut-il que leur nullité soit demandée et prononcée pour que l'on puisse considérer que le syndicat est dépourvu de syndic (Civ. 3^e 06 février 2002 n°00-19.132) et que l'annulation d'une assemblée générale au cours de laquelle le syndic était

désigné n'entraînant pas en soi l'annulation des assemblées postérieures (Civ. 3^e 26 septembre 2007 n°06-17.856).

En l'espèce, la SARL CABINET Y a été désignée par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Les Universités qui s'est tenue le 19 novembre 2018 sur convocation de la SARL CEGADIM, syndic jusqu'à cette élection.

Monsieur Z X ne justifie pas avoir engagé une action en nullité de cette assemblée générale.

La cour de cassation a rappelé que le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires pour défendre à l'action introduite à l'encontre du syndicat et former une demande en garantie contre l'assureur de la copropriété (Civ. 3^e 27 février 2020 n° 19-10.887).

L'action en nullité de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidences Les Universités en date du 23 novembre 2016 ayant été introduite par Monsieur Z X, la SARL CABINET Y a qualité pour agir.

Sur la demande principale en nullité de l'assemblée générale du 23 novembre 2016 :

Aux termes de l'article 18-II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, *le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé (...) d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation.*

En l'espèce, par décision en date du 15 novembre 2015, l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Les Universités a adopté la nomination de la SARL CEGADIM en qualité de syndic de la copropriété. Monsieur Z X indique avoir agi en nullité de cette assemblée générale devant le tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand.

Par arrêt rendu le 07 novembre 2016, la cour d'appel de Riom a prononcé la nullité de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Les Universités tenue le 19 novembre 2013 et a fait injonction à la SARL CEGADIM de justifier lors de la prochaine assemblée générale et en tout état de cause dans les deux mois du prononcé du présent arrêt, avoir satisfait à son obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités.

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 23 novembre 2016, le syndic, qui a informé les copropriétaires de l'état des procédures engagées par Monsieur X contre le syndicat des copropriétaires, a précisé que l'arrêt rendu par la cour d'appel le 07 novembre 2016 n'a pas fait l'objet d'un pourvoi. Il n'a pas pour autant justifié avoir satisfait à l'obligation d'ouvrir un compte séparé, l'attestation produite par le syndicat des copropriétaires de la banque NUGER en date du 26 janvier 2015, antérieure à l'arrêt rendu par la cour d'appel, ne suffisant pas à démontrer l'existence d'un compte séparé au nom et pour le compte du syndicat alors qu'une expertise a été demandée au tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand par assignation en date du 24 février 2020 à la demande de la SARL CABINET Y afin d'examiner la situation comptable de la copropriété.

Le syndic n'ayant pas justifié lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 23 novembre 2016 de l'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat alors que par arrêt rendu 15 jours plus tôt il lui en avait été fait injonction, il convient de confirmer le jugement de première instance.

Sur l'appel en garantie présentée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de la SARL CEGADIM :

En sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, le syndic est tenu d'accomplir les termes de son mandat au sens des articles 1991 et suivants du Code civil. Il répond ainsi des dommages et intérêts qui pourraient résulter de l'inexécution et/ou de la mauvaise exécution de son mandat (Civ. 3^e 23 mai 2012 n°11-14.599).

Dès lors que l'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Les Universités en date du 23 novembre 2016 a été confirmée, le syndic qui ne justifie pas avoir fait délibérer l'assemblée générale sur l'ouverture d'un compte séparé, et qui malgré l'injonction de la cour d'appel par arrêt rendu le 07 novembre 2016, n'a jamais satisfait à son obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités, a commis une faute engageant sa responsabilité.

Il sera en conséquence tenu de garantir le syndicat des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre dans le cadre de cette procédure.

Sur les demandes accessoires :

Il n'est pas inéquitable que la SARL CEGADIM verse à Monsieur Z X d'une part et au Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités d'autre part la somme de 2.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile devant la cour.

La SARL CEGADIM supportera les dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire,

Dit que la Société à Responsabilité Limitée CABINET Y a qualité pour agir,

Confirme le jugement rendu le 20 février 2019 par le tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand,

part la somme de 2.500 euros à chacun en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la Société à Responsabilité Limitée CEGADIM à verser à Monsieur Z X d'une part et au Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Universités d'autre

Condamne la Société à Responsabilité Limitée CEGADIM aux dépens.

Le greffier Le président