

## LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE. Formation de section.

21 octobre 2009.

Pourvoi n° 08-19.111. Arrêt n° 1216.

Cassation.

BULLETIN CIVIL - BULLETIN D'INFORMATION.

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc, dont le siège est [...], contre l'arrêt rendu le 23 juin 2008 par la cour d'appel de Versailles, dans le litige l'opposant à la société Nexity Saggel - gestion privée, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 18/20, rue [...] et 21 avenue [...] à 92 700 BOIS COLOMBES ;

AUX MOTIFS propres QUE l'arrêt de cette Cour du 29 juin 1999 a annulé l'assemblée générale du 27 juin 1995 au motif qu'un copropriétaire n'a pas été valablement convoqué et que le jugement du 2 mai 1997 a annulé l'ensemble des assemblées générales convoquées par le syndic désigné par la précédente assemblée du 27 juin 1995 ; que le tribunal a rejeté la demande du syndicat aux motifs que la date à prendre en compte pour le décompte du délai de quinze jours, soit l'envoi de la lettre recommandée ou sa remise au destinataire a fait l'objet d'incertitudes devant les tribunaux avant que le décret du 4 avril 2000 ne fixe la date à prendre en compte, soit le lendemain du jour de la première présentation de la lettre de convocation ; qu'en cause d'appel, le syndicat fait valoir que le tribunal a méconnu les termes de l'arrêt du 29 juin 1999 et du jugement du 25 avril 2001 et ne pouvait pas faire une application rétroactive du décret du 4 avril 2000 ; considérant toutefois que le tribunal n'a ni contredit les deux décisions de justice précitées, ni fait une application rétroactive du décret du 4 avril 2000 mais a retenu qu'en présence d'incertitudes jurisprudentielles quant au calcul du délai de convocation, il ne pouvait être fait grief au syndic d'avoir adressé une convocation à un copropriétaire qui, selon la solution retenue pour le calcul du délai de quinzaine, était valable ou ne l'était pas ;

Que par ces motifs ajoutés à ceux des premiers juges, le jugement sera confirmé ;

ET AUX MOTIFS adoptés QUE la responsabilité de la société ABIGEST, qui vient aux droits et obligations de la société STC SOTRAGIM, doit être examinée sur le fondement de l'article 1992 du Code civil ; qu'il s'agit de rechercher si ce syndic a commis une faute dans sa gestion, en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires ; que le syndicat des copropriétaires soutient que la société STC SOTRAGIM a commis une faute, en convoquant tardivement Monsieur X... à l'assemblée générale du 27 juin 1995 ; qu'il est observé à la lecture du jugement rendu par le Tribunal de grande instance de NANTERRE, en date du 2 mai 1997, ayant donné lieu à l'arrêt infirmatif du 29 juin 1999, que Monsieur X... avait reçu sa convocation à l'assemblée générale du 27 juin 1995, le 12 juin 1995 (p. 2) ; que la société ABIGEST fait justement observer que « la question a été longtemps débattue en jurisprudence de savoir si le délai de quinze jours devait être calculé en fonction de la date de présentation de la lettre recommandée AR par la Poste ou de la remise effective de la convocation à son destinataire », cette dernière solution, généralement admise par les tribunaux, présentant de graves inconvénients, car pouvant conduire certains copropriétaires à tarder à aller retirer leur lettre recommandées avec accusé de réception, leur permettant ainsi de demander la nullité de l'assemblée générale ; que la société ABIGEST ajoute citant le juris classeur que « pour mettre fin à ces abus », le décret du 4 avril 2000 a complété l'article 63, alinéa 1, du décret du 17 mars 1967, par le texte suivant (aujourd'hui inséré dans l'article 64 du décret du 17 mars 1967) : le délai qu'elles (les notifications par lettre recommandée avec accusé de réception), font, le cas échéant courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire » ; que ce décret du 4 avril 2000 doit être considéré comme interprétatif des dispositions de l'article 9

du décret du 17 mars 1967, dont il a précisé la rédaction ; que compte tenu de ces différences de positions jurisprudentielles, auxquelles ce décret a mis fin, et nonobstant l'autorité de la chose jugée qui s'attache à l'arrêt du 29 juin 1999, aucune faute susceptible d'engager sa responsabilité sur le fondement de l'article 1992 du Code civil, ne peut être reprochée à la société STC SOTRAGIM pour avoir convoqué un copropriétaire, moins de quinze jours, entre le jour où la convocation lui a été remise, et le jour de tenue de l'assemblée générale ; que le syndicat des copropriétaires sera, en conséquence, débouté de ses demandes ;

ALORS, d'une part, QUE le mandataire professionnel doit tout mettre en mesure pour assurer au mieux les intérêts de son mandant ; que la Cour d'appel qui a constaté par motifs adoptés qu'à l'époque de la convocation de Monsieur X..., la jurisprudence était incertaine, avec une tendance plutôt à retenir comme point de départ la date de la réception de la convocation par les copropriétaires plutôt que celle de sa présentation, que la convocation faite par le Syndic de l'époque, aux droits de laquelle se présentait la STC SOTRAGIM, a été jugée irrégulière conformément à cette tendance jurisprudentielle, puis qui a cru pouvoir décider que du fait de l'incertitude existante aucune faute ne pouvait être retenue à l'encontre du syndic, mandataire du syndicat, alors qu'il lui incombait en qualité de mandataire professionnel, nécessairement informé de cette jurisprudence, d'assurer au mieux les intérêts de son mandant et ainsi de préserver de tout risque ce dernier le cas échéant, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard des articles 1992 et suivants du Code civil, ensemble l'article 1147 du même code ;

ALORS, d'autre part, QUE ce faisant, les juges du fond qui ont constaté que la convocation avait été jugée irrégulière par arrêt devenu définitif en date du 29 juin 1999, mais qui ont cru pouvoir néanmoins écarter toute responsabilité du syndic du chef de l'irrégularité de la convocation litigieuse, au motif que l'irrégularité de l'acte n'aurait pas été prononcée si les dispositions rectificatives de la loi par décret du 4 avril 2000 avaient été applicables, remettant ce faisant en cause l'autorité de l'arrêt qui avait définitivement conclu à l'irrégularité de la convocation, ont violé l'article 1351 du Code civil ;

ET ALORS, enfin, QUE toujours ce faisant et pour les mêmes raisons, les juges du fond qui ont admis la régularité de la convocation pour écarter la responsabilité du syndic, ont implicitement mais nécessairement opéré une application rétroactive du décret du 4 avril 2000, au mépris des dispositions de l'article 2 du Code civil.

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 23 septembre 2009, où étaient présents : M. Lacabarats, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Mas, Pronier, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mmes Vérité, Abgrall, Pic, conseillers référendaires, M. Petit, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1992 du code civil, ensemble l'article 1147 du même code ;

Attendu que le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 23 juin 2008), que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc à Bois Colombes a assigné un précédent syndic de copropriété, la société Sotragim aux droits de laquelle vient la société Nexity Saggel - gestion privée (la société Nexity), en réparation du préjudice que celui ci aurait causé au syndicat en adressant à un copropriétaire une convocation qui lui avait été remise moins de quinze jours avant l'assemblée générale, ce qui avait entraîné l'annulation de cette assemblée et de celles subséquentes convoquées par un syndic dépourvu de qualité ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande, l'arrêt retient qu'en présence d'incertitudes jurisprudentielles quant au calcul du délai de convocation, il ne pouvait être fait grief au syndic d'avoir adressé une convocation à un copropriétaire qui, selon la solution retenue pour le calcul du délai de quinzaine, était valable ou ne l'était pas ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombe au syndic de copropriété de pourvoir au mieux aux intérêts de son mandant et de le préserver de tout risque connu, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 juin 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Nexity Saggel - gestion privée aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Nexity Saggel - gestion privée à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc à Bois Colombes la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Nexity Saggel - gestion privée ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un octobre deux mille neuf.

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc, de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la société Nexity Saggel - gestion privée, les conclusions de M. Petit, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

M. LACABARATS, président.