

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

3 octobre 2012
n° 11-20.751
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Seuls les copropriétaires et le syndicat peuvent agir en rétractation de l'ordonnance sur requête ayant désigné un administrateur provisoire de la copropriété. Viole, en conséquence, les articles 47 et 59 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, une cour d'appel qui déclare recevable l'action en rétractation engagée par l'ancien syndic en son nom personnel et au nom du syndicat

Texte intégral :

Cour de cassation Troisième chambre civile 3 octobre 2012 N° 11-20.751

Cassation

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le premier et le deuxième moyens, réunis :

Vu les articles 47 et 59 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que seuls les copropriétaires et le syndicat peuvent en référer au président du tribunal de grande instance sur l'ordonnance rendue sur requête ayant désigné un administrateur provisoire de la copropriété ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 29 avril 2011), statuant en matière de référé, que M. et Mme X..., copropriétaires, ont saisi le président du tribunal de grande instance d'une requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire chargé de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un nouveau syndic sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 en invoquant le défaut d'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat par la société cabinet Foncia (la société Foncia), désignée en qualité de syndic par l'assemblée générale du 27 mars 2008 ; qu'une ordonnance du 31 mai 2010 a fait droit à cette demande ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence Albâtre (le syndicat), représenté par la société Foncia et cette dernière société ont formé une action en rétractation de l'ordonnance du 31 mai 2008 ;

Attendu que pour déclarer recevable l'action en rétractation engagée par le syndicat des copropriétaires et la société Foncia, l'arrêt retient qu'en application des articles 496 et 497 du code de procédure civile, tout intéressé peut en référer au juge qui a rendu l'ordonnance ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les articles 496 et 497 ne sont pas applicables à l'action en rétractation exercée sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 avril 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du 198-200 rue Elysée Reclus résidence Albatre à Pierrefitte-sur-Seine et la société Foncia Paris aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires du 198-200 rue Elysée Reclus résidence Albatre à Pierrefitte-sur-Seine et la société Foncia Paris à payer la somme globale de 2 500 euros aux époux X... ;

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 trois octobre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Balat, avocat aux Conseils, pour l'époux X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevable l'action en rétractation engagée par le syndicat des copropriétaires de la résidence Albâtre et par la société Foncia Paris ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' aux termes de motifs pertinents approuvés par la cour, le premier juge, ayant exactement rappelé les dispositions des articles 496 et 497 du code de procédure civile, a déclaré recevable la demande en rétractation formée par le syndicat des copropriétaires et la société Foncia, son syndic ; qu'il convient seulement d'ajouter que les époux X... excipent de la nullité du mandat de syndic donné à la société Foncia Paris pour lui dénier sa qualité à agir en rétractation et par voie de conséquence celle du syndicat des copropriétaires, représenté par ce syndic ; que cet argument relève de l'appréciation du fond du litige ; que la fin de non-recevoir n'est donc pas fondée et sera rejetée ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU' en application des articles 496 et 497 du code de procédure civile, tout intéressé peut en référer au juge qui a rendu l'ordonnance, lequel a la faculté de rétracter son ordonnance ; qu'il en résulte que tant l'ancien syndic que le syndicat des copropriétaires peuvent saisir le juge, étant précisé au surplus que les articles 46, 47 et 59 du décret du 17 mars 1967 ne peuvent trouver à s'appliquer en l'espèce, s'agissant des cas où le syndicat étant dépourvu de syndic, le président du tribunal désigne un administrateur provisoire, soit l'obligation pour le syndic dans tout litige d'aviser chaque copropriétaire de l'existence d'une instance et de notifier l'ordonnance dans le mois de son prononcé ;

ALORS, D'UNE PART, QUE seuls les copropriétaires peuvent en référer au président du tribunal de grande instance sur l'ordonnance rendue sur requête ayant désigné un administrateur provisoire de la copropriété en application des dispositions de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 ; que les dispositions des articles 496 et 497 du code de procédure civile ouvrant à tout intéressé la faculté d'en référer au juge qui a rendu une ordonnance sur requête ne sont pas applicables en cas de nomination d'un administrateur provisoire de la copropriété sur le fondement de l'article 47 du décret susvisé ; qu'en jugeant que la société Foncia Paris, ancien syndic ayant cessé d'être l'organe de représentation du syndicat, et le syndicat des copropriétaires de la résidence Albâtre, représenté par cet ancien syndic dépourvu de pouvoirs, étaient recevables à engager une action en rétractation de l'ordonnance du 31 mai 2010 ayant désigné Maître Florence Y... en qualité d'administratrice provisoire de la copropriété, cependant qu'en l'état de la désignation de cet administrateur provisoire, seul un copropriétaire aurait été le cas échéant recevable à introduire une telle action, la cour d'appel a violé les articles 47 et 59, alinéa 3, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, outre les articles 496 et 497 du code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU' en jugeant que la question de la recevabilité de l'action en rétractation de l'ordonnance du 31 mai 2010 devait s'apprécier au regard de la celle de la nullité du mandat confié à la société Foncia Paris, qui relevait « de l'appréciation du fond du litige », cependant que le seul fait de la désignation d'un administrateur provisoire suffisait à rendre irrecevable l'action en rétractation exercée à titre personnel et ès qualités par la société Foncia Paris, la cour d'appel s'est déterminée par une motivation inopérante et a privé sa décision de base légale au regard des articles 47 et 59, alinéa 3, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des articles 496 et 497 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevable l'action en rétractation engagée par « la société Foncia Paris » et d'avoir condamné M. et Mme X... à payer à celle-ci la somme provisionnelle de 800 € ;

AUX MOTIFS PROPRES QU' aux termes de motifs pertinents approuvés par la cour, le premier juge, ayant exactement rappelé les dispositions des articles 496 et 497 du code de procédure civile, a déclaré recevable la demande en rétractation formée par le syndicat des copropriétaires et la société Foncia, son syndic ; qu'il convient seulement d'ajouter que les époux X... excipent de la nullité du mandat de syndic donné à la société Foncia Paris pour lui dénier sa qualité à agir en rétractation et par voie de conséquence celle du syndicat des copropriétaires, représenté par ce syndic ; que cet argument relève de l'appréciation du fond du litige ; que la fin de non-recevoir n'est donc pas fondée et sera rejetée ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU' en application des articles 496 et 497 du code de procédure civile, tout intéressé peut en référer au juge qui a rendu l'ordonnance, lequel a la faculté de rétracter son ordonnance ; qu'il en résulte que tant l'ancien syndic que le syndicat des copropriétaires peuvent saisir le juge, étant précisé au surplus que les articles 46, 47 et 59 du décret du 17 mars 1967 ne peuvent trouver à s'appliquer en l'espèce, s'agissant des cas où le syndicat étant dépourvu de syndic, le président du tribunal désigne un administrateur provisoire, soit l'obligation pour le syndic dans tout litige d'aviser chaque copropriétaire de l'existence d'une instance et de notifier l'ordonnance dans le mois de son prononcé ;

ALORS QU' à supposer même que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, ait été recevable à solliciter la rétractation de l'ordonnance du 31 mai 2010, le syndic ne pouvait, en son nom personnel, être déclaré recevable à présenter une telle demande ; qu'en déclarant la société Foncia Paris recevable à agir à titre personnel en rétractation de l'ordonnance du 31 mai 2010, et en lui allouant la somme de 800 € à titre de dommages et intérêts, la cour d'appel a violé les articles 47 et 59 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir rétracté l'ordonnance du 31 mai 2010 et d'avoir condamné solidairement et par provision les époux X... à payer à chacun des demandeurs la somme de 800 € ;

AUX MOTIFS QU' il convient de relever en premier lieu, comme le font observer les intimés, que l'ordonnance sur requête du 31 mai 2010 ne contient aucune motivation quant à la nécessité de déroger au principe de la contradiction ; que, de même, la requête des époux X... ayant donné lieu au prononcé de cette ordonnance ne fait nullement référence à la nécessité de se dispenser du respect de ce principe ; que, dès lors, pour ce premier motif, l'ordonnance du 31 mai 2010 doit être rétractée ; qu'en second lieu, et en tout état de cause, les intimés produisent un certain nombre de documents, soit un relevé d'identité bancaire du compte n° 20214491313 ouvert auprès de la Banque Populaire au nom du syndicat des copropriétaires Albâtre, transmis à la société Foncia le 27 mai 2008, ainsi que les relevés du compte comportant les mêmes références quant à son titulaire et à son numéro, notamment celui du 30 mai 2008 démontrant que des remises de chèques ont été effectués sur ce compte à compter du 24 mai 2008 ; que dans ces conditions, même si la convention d'établissement de ce compte mentionne une date postérieure, il résulte de ces documents que la société Foncia Paris a bien rempli son obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires de la résidence Albâtre dans les trois mois suivant sa désignation et que la contestation

soulevée à ce sujet par les époux X..., qui mettent en doute sans aucune preuve la sincérité des documents émanant de la Banque Populaire, n'est pas fondée et est empreinte de mauvaise foi ;

ALORS, D'UNE PART, QUE lorsqu'il est saisi d'une demande de rétractation d'une ordonnance sur requête ayant désigné un administrateur provisoire de copropriété en application des dispositions de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, le juge n'a pas à vérifier si la mesure sollicitée exigeait ou non une dérogation à la règle du contradictoire ; qu'en décidant au contraire que l'ordonnance du 31 mai 2010 aurait dû contenir une « motivation quant à la nécessité de déroger au principe de la contradiction » (arrêt attaqué, p. 4 § 1), la cour d'appel a violé l'article 47 du décret du 17 mars 1967 par refus d'application et l'article 493 du code de procédure civile par fausse application ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le syndic de copropriété est chargé d'ouvrir, dans un délai de trois mois à compter de sa désignation, un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versés sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat ; qu'en affirmant que cette obligation avait été respectée en l'espèce par le cabinet Foncia, tout en constatant que la convention d'établissement du compte bancaire avait été signée à une date postérieure au délai de trois mois susvisé (arrêt attaqué, p. 4 § 3), la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé ce faisant l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Composition de la juridiction : M. Terrier, M. Bruntz, Mme Masson-Daum, Me Balat, SCP Piwnica et Molinié
Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2011-04-29 (Cassation)
Texte(s) appliqué(s) : Dans le même sens :3e Civ, 12 mars 1997, pourvoi n° 95-11. 869, Bull. 1997, III, n° 56 (cassation)