

Audience publique du 16 mars 2011  
Irrecevabilité et cassation partielle

M. Lacabarats, président  
Arrêt no 295 FS-P+B+I

Pourvois nos E 10-14.005 et S 10-14.591

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Statuant sur les pourvois no E 10-14.005 et S 10-14.591 formés par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier La Maurelle, dont le siège est 143 chemin des Jonquilles, 13013 Marseille, représenté par M. Jean-Marc Dominici, domicilié 34 rue Breteuil, 13006 Marseille, agissant en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété, contre un arrêt RG no 08/03142 rendu le 8 janvier 2010 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (4e chambre A), dans le litige l'opposant :

1o/ à M. Jean Rylko,

2o/ à Mme Georgette André, épouse Rylko,  
tous deux domiciliés 143 chemin des Jonquilles, 13013 Marseille,

3o/ à M. Lucien Pantaleo, domicilié 161 avenue des Chartreux, 13004 Marseille,

défendeurs à la cassation ;

Dans chacun des pourvois, M. Pantaleo a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi provoqué contre le même arrêt ;

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier La Maurelle, demandeur aux pourvois principaux, invoque, à l'appui de chacun de ses recours, trois moyens de cassation identiques annexés au présent arrêt ;

M. Pantaleo, demandeur aux pourvois provoqués, invoque, à l'appui de chacun de ses recours, trois moyens de cassation identiques également annexés au présent arrêt ;

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 8 février 2011, où étaient présents : M. Lacabarats, président et rapporteur, M. Cachelot, conseiller doyen, Mmes Lardet, Gabet, MM. Rouzet, Mas, Pronier, Mme Masson-Daum, MM. Jardel, Echappé, Nivôse, conseillers, Mmes Goanvic, Vérité, Abgrall, conseillers référendaires, M. Petit, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Lacabarats, président, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier La Maurelle, de la SCP Piwnica et Molinié, avocat des époux Rylko, de la SCP Baraduc et Duhamel, avocat de M. Pantaleo, l'avis de M. Petit, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Joint, en raison de leur connexité, les pourvois no S 10-14.591 et E 10-14.005 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 janvier 2010), que les époux Rylko, propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la "résidence La Maurelle" à Marseille (le syndicat) et son syndic M. Pantaleo, exerçant sous l'enseigne Gespac, en annulation de l'assemblée générale du 19 décembre 2003, en constatation de la nullité de plein droit du mandat du syndic et en condamnation de celui-ci à des dommages-intérêts ;

Sur la recevabilité des pourvois no E 10-14.005, contestée par la défense

Attendu que le syndicat, représenté par M. Pantaleo, s'est pourvu en cassation le 8 mars 2010 contre un arrêt no 2010/8 prononcé le 8 janvier 2010 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; Mais attendu que cet arrêt, signifié le 3 mars 2010, a constaté la nullité de plein droit du mandat de syndic de M. Pantaleo ;

D'où il suit que le pourvoi formé au nom du syndicat par une personne n'ayant plus qualité pour le représenter n'est pas recevable ;

Et attendu que le pourvoi provoqué formé par M. Pantaleo le 8 septembre 2010, après expiration du délai donné pour agir à titre principal, n'est pas non plus recevable ;

Sur les premiers moyens du pourvoi principal et du pourvoi provoqué no S 10-14.591, réunis

Attendu que le syndicat et M. Pantaleo font grief à l'arrêt d'annuler l'assemblée générale du 19 décembre 2003 et de constater la nullité de plein droit du mandat du syndic lors de cette assemblée, alors, selon le moyen, que s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge doit viser les dernières conclusions déposées avec l'indication de leur date ; qu'en l'espèce l'arrêt attaqué se borne à rappeler les prétentions des parties et à viser "les moyens développés par les parties au soutien de leurs prétentions", sans exposer ces moyens, même succinctement, ni viser les dernières conclusions des parties ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 455, 458 et 954 du code de procédure civile ;

Mais attendu que l'arrêt ayant rappelé dans sa motivation les prétentions et moyens des parties en y répondant, le moyen est inopérant ;

Sur les troisièmes moyens du pourvoi principal et du pourvoi provoqué no S 10-14.591, réunis

Attendu que le syndicat et M. Pantaleo font grief à l'arrêt de constater la nullité de plein droit du mandat du syndic lors de l'assemblée générale du 19 décembre 2003, alors, selon le moyen :

1o/ que les époux Rylko ne contestaient pas, dans leurs conclusions d'appel, que les attestations de la Société marseillaise de crédit et du Crédit agricole produites par le syndicat des copropriétaires, respectivement datées des 23 et 31 mars 2004, concernaient des comptes déjà ouverts au nom du syndicat à la date de l'assemblée générale ; qu'en retenant, pour constater la nullité du mandat du syndic, qu'il n'était pas établi que le syndicat des copropriétaires disposait d'un compte bancaire ouvert à son nom à la date de l'assemblée générale litigieuse, dès lors que les attestations des banques produites par le syndicat étaient en date des 23 et 31 mars 2004, sans rechercher à quelle date ces comptes avaient été ouverts, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 ;

2o/ que pour prononcer la nullité du mandat du syndic, la cour d'appel s'est bornée à relever qu'il n'était pas établi que le syndicat des copropriétaires disposait d'un compte bancaire séparé à la date de l'assemblée litigieuse, car les attestations bancaires dataient des 23 et 31 mars 2004, c'est-à-dire avaient été établies après l'assemblée du 19 décembre 2003 ; que la seule constatation que les deux attestations bancaires étaient postérieures à l'assemblée litigieuse ne permettait pas aux juges d'appel de déduire que ces comptes séparés n'étaient pas ouverts le 19 décembre 2003 ; que la cour d'appel, qui devait rechercher à quelle date ces comptes bancaires séparés avaient été ouverts, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les époux Rylko démontraient par la production d'un relevé de compte du 31 octobre 2002, qu'un compte était ouvert au nom de "Gespac immobilier M. Lucien Pantaleo syndic" à la Société marseillaise de crédit qui recevait les fonds et sur lequel étaient émis des paiements pour le syndicat, et qu'il n'était pas justifié par le syndic de l'ouverture d'un compte séparé au nom de la copropriété le 19 décembre 2003, date de l'assemblée générale, les attestations de banques produites par le syndicat étant datées des 23 et 31 mars 2004, la cour d'appel, qui en a déduit à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, qu'il y avait lieu de constater par application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction

applicable à la cause que le mandat du syndic, désigné depuis plus de trois mois, à la date de l'assemblée, était nul de plein droit, a légalement justifié sa décision ;

Mais sur les deuxièmes moyens du pourvoi principal et du pouvoir provoqué no S 10-14.591, réunis

Vu l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1994 du code civil ;Attendu que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ;

Attendu que pour annuler l'assemblée générale du 19 décembre 2003, l'arrêt retient par motifs propres et adoptés que M. Delourmel a donné, le 18 décembre 2003, pouvoir à M. Yeghiazarian pour le représenter à l'assemblée générale convoquée à une date non mentionnée, qu'il est indiqué au procès-verbal, que M. Yeghiazarian, muni du pouvoir de M. Delourmel est arrivé à 18 h 50 et a quitté l'assemblée à 19 h, en confiant son pouvoir à Mme Lande, que si en application de l'article 22, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, M. Delourmel n'avait pas choisi de donner un mandat "en blanc" et n'avait pas confié de pouvoir à Mme Lande, mais seulement à M. Yeghiazarian, dès lors ce mandat n'étant pas valide, l'assemblée générale doit être annulée, que si la subdélégation n'est pas en elle-même prohibée par la loi, encore convient-il que le mandat ait accordé à son mandataire cette faculté, alors que tel n'est pas le cas en l'espèce ; Qu'en statuant ainsi, alors que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote et qu'elle n'avait pas constaté que toute faculté de subdélégation était interdite au mandataire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS

DECLARE IRRECEVABLES les pourvois no E 10-14.005 ;

Sur les pourvois no S 10-14.591 :

CASSE ET ANNULE , mais seulement en ce qu'il a annulé l'assemblée générale du 19 décembre 2003, l'arrêt rendu le 8 janvier 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne, ensemble, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier La Maurelle, M. Pantaleo et les époux Rylko aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;