COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile
Audience publique du 12 septembre 2006
Cassation

M. Weber, président
Arrêt no 916 F-D

Pourvoi no F 05-15.987

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Statuant sur le pourvoi formé par :
1o/ M. Patrick Zaoui,

2o/ Mme Christine Coudevylle, épouse Zaoui,

tous deux domiciliés 5 bis rue de la Février, 91190 Gif-sur-Yvette,
contre l'arrêt rendu le 4 mars 2004 par la cour d'appel de Paris (23e chambre civile), dans le litige les opposant :
1o/ au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 89 rue Jean Jaurès, 94800 Villejuif, représenté par son syndic, le Cabinet Bigret, dont le siège est 23 rue de la Convention, 94270 Le Kremlin-Bicêtre,

2o/ à la société Gestion européenne immobilière (CEGI), société à responsabilité limitée, dont le siège est 33 avenue Anatole France, BP 40, 94400 Vitry-sur-seine,

défendeurs à la cassation ;
Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;
Vu la communication faite au procureur général ;LA COUR, en l'audience publique du 20 juin 2006, où étaient présents : M. Weber, président, Mme Renard-Payen, conseiller rapporteur, M. Cachelot, conseiller, M. Bruntz, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;
Sur le rapport de Mme Renard-Payen, conseiller, les observations de la SCP Parmentier et Didier, avocat des époux Zaoui, les conclusions de M. Bruntz, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 mars 2004), que les époux Zaoui, propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété alléguant que le mandat du syndic était expiré lors de la convocation des assemblées générales tenues les 10 novembre 1999, 22 décembre 1999 et 19 janvier 2000, ont assigné le syndicat des copropriétaires du 89 rue Jean Jaurès à Villejuif et le syndic, le cabinet Gestion européenne immobilière (GEI) en annulation de ces assemblées et en remboursement des charges appelées ;
Sur le premier moyen :
Vu l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;Attendu que pour rejeter les demandes des époux Zaoui, l'arrêt retient que la rédaction de la résolution no 3 de l'assemblée du 5 janvier 1998 entend donner mandat au syndic jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'année 1998, que le syndic était donc compétent pour convoquer l'assemblée qui statuera sur les comptes 1998, qu'en conséquence le cabinet GEI est compétent pour interjeter appel ;
Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des époux Zaoui qui soutenaient que le syndic ayant démissionné de ses fonctions le 29 avril 2003, il était sans qualité pour interjeter appel au nom du syndicat, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Et sur le second moyen :
Vu l'article 7 et l'article 28, alinéa 3, du décret du 17 mars 1967 ;Attendu que l'assemblée

générale des copropriétaires peut renouveler les fonctions du syndic dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 pour une durée ne pouvant excéder trois ans ; que l'assemblée générale est convoquée par le syndic ;
Attendu que pour débouter les époux Zaoui de leurs demandes d'annulation des assemblées générales des 10 novembre 1999, 22 décembre 1999 et 19 janvier 2000 et de remboursement des charges, l'arrêt retient qu'au cours de l'assemblée générale du 5 janvier 1998, le syndic a été reconduit dans ses fonctions par la résolution no 3 adoptée dans les termes suivants “le mandat du cabinet GEI est reconduit pour une durée d'une année, soit jusqu'à la prochaine assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31 décembre 1998”, que la rédaction de la résolution no 3 de l'assemblée du 5 janvier 1998 entend donner mandat au syndic jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'année 1998, que le syndic était donc compétent pour convoquer l'assemblée qui statuera sur les comptes 1998, même si celle-ci se réunit plus d'un an après la date de renouvellement de son mandat ;
Qu'en statuant ainsi, alors qu'il appartenait au syndic de convoquer l'assemblée générale avant l'expiration de son mandat qui devait se produire au terme de la période d'un an ayant commencé à courir du jour de l'assemblée générale qui l'avait renouvelé, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 mars 2004, 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, ensemble, le syndicat des copropriétaires du 89 boulevard Jean Jaurès à Villejuif et la société cabinet CEGI aux dépens ;
Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, condamne, ensemble, le syndicat des copropriétaires du 89 bd Jean Jaurès à Villejuif et la société cabinet CEGI à payer aux époux Zaoui la somme de 2 000 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 cassé ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze septembre deux mille six.