

M. Terrier, président

Arrêt no 242 FS-P+B

Pourvoi no M 10-27.259

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1o/ M. Michel Morlot,

2o/ Mme Monique Legoff, épouse Morlot,

domiciliés tous deux 3 rue Henri IV, 64000 Pau,

contre l'arrêt rendu le 7 septembre 2010 par la cour d'appel de Pau (1re chambre), dans le litige les opposant au syndicat des copropriétaires de la résidence 3 rue Henri IV, 64000 Pau, représenté par la société Couture-Gramont, syndic, dont le siège est 55 bis rue Carnot, 64000 Pau,

défendeur à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé 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 24 janvier 2012, où étaient présents : M. Terrier, président, Mme Masson-Daum, conseiller rapporteur, Mme Lardet, MM. Mas, Pronier, Jardel, Nivôse, Maunand, Mme Andrich, conseillers, Mmes Goanvic, Vérité, Abgrall, Guillaudier, Georget, conseillers référendaires, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Masson-Daum, conseiller, les observations de la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat de M. et Mme Morlot, de Me Brouchet, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence 3 rue Henri IV, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique

Vu l'article 416 du code de procédure civile, ensemble les articles 17, 18 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article L. 236-3 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 7 septembre 2010), que, sur requête du syndicat des copropriétaires de la résidence Henri IV (le syndicat), une ordonnance portant injonction de payer une certaine somme a été rendue le 6 février 2007 à l'encontre de M. et Mme Morlot au titre de charges de copropriété impayées en janvier 2007 ; que ceux-ci ont formé opposition et ont soulevé l'irrecevabilité de la demande ;

Attendu que, pour dire que la société Cabinet Couture Gramont a qualité à agir au nom du syndicat, l'arrêt retient que celle-ci, élue aux fonctions de syndic par une assemblée générale du 31 mars 2008, est intervenue valablement avant cette date dès lors qu'elle est le fruit d'une fusion, ayant pris effet le 29 septembre 2005, de la société Gramont et de la société Cabinet Aquitaine Gestion Immobilière exerçant sous l'enseigne «Cabinet Couture», ancien syndic, et qu'une telle opération entraîne en application des articles L. 236-1 et suivants du code de commerce transmission de l'entier patrimoine des dites sociétés à la nouvelle société comprenant les droits et actions dont elles bénéficiaient au titre des contrats en cours d'exécution ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; 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 Bordeaux ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence 3, rue Henri IV à Pau aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande du syndicat de la résidence 3, rue Henri IV à Pau ; le condamne à payer à M. et Mme Morlot la somme de 2 500 euros ;