

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
Cour d'appel, Lyon, 1^{re} chambre civile B

ARRÊT du 15 décembre 2020

* * * * *

EXPOSÉ DE L'AFFAIRE

Les époux V. sont propriétaires d'un appartement au sein de la copropriété de la résidence X sise [...] constituant les lots 9 et 327.

Par acte d'huissier du 21 octobre 2015, ils ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de la résidence X devant le tribunal de grande instance de BOURG EN BRESSE aux fins de voir prononcée la nullité de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 8 juillet 2015.

Par acte d'huissier du 21 octobre 2016, ils ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de la résidence X devant le tribunal de grande instance de BOURG EN BRESSE aux fins de voir prononcée la nullité de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 3 mars 2016.

Les instances ainsi introduites ont été jointes.

Par acte d'huissier du 4 juillet 2017, le syndicat des copropriétaires de la résidence X a appelé en cause la société de gestion et de régie Y, syndic de la copropriété à la date des assemblées générales litigieuses.

Par jugement du 4 avril 2019, le tribunal a :

- annulé les assemblées générales des 8 juillet 2015 et 3 mars 2016,
- débouté les époux V. de leur demande de dommages et intérêts,
- déclaré sans objet la demande en garantie formée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société de gestion et de régie Y,
- condamné le syndicat des copropriétaires à payer aux époux V. la somme de 1 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

Le syndicat des copropriétaires a interjeté appel.

Au terme de conclusions notifiées le 14 octobre 2019 à la société de gestion et de régie Y et signifiées aux époux V. par actes du 24 octobre 2019, le syndicat des copropriétaires demande à la cour de :

- réformer le jugement en ce qu'il a déclaré sans objet son appel en garantie dirigé contre la société de gestion et de régie Y et l'a condamnée à verser la somme de 1 000 euros aux consorts V. et aux dépens,

- condamner la société régie Y :

- à le garantir de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre en raison des demandes formées par les époux V.,

- à lui payer la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

Il fait valoir :

- que la nullité des deux assemblées générales successives trouve sa cause dans l'absence de respect par le syndic en fonction du délai légal d'envoi de la convocation aux consorts V. ce qui caractérise une faute dans l'exécution de son mandat,

- que sa demande de garantie 'de toutes condamnations pouvant être mises à sa charge en raison des demandes formulées par les époux V. en relation avec le litige' n'était pas sans objet dès lors qu'il était demandé sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure et aux dépens,

Au terme de conclusions notifiées le 13 janvier 2020, la SARL RÉGIE Y demande à la cour de :

- déclarer l'appel irrecevable,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 5 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Elle fait valoir :

- que sa responsabilité contractuelle ou délictuelle n'a pas été évoquée en première instance,

- que nul ne plaidant par procureur, le syndicat des copropriétaires ne peut pas solliciter sa condamnation 'au bénéfice des consorts V.',

- qu'elle n'est pas partie perdante au procès, les dépens n'ayant été mis à la charge que du syndicat des copropriétaires,

- que l'application de l'article 700 relève du pouvoir discrétionnaire du juge,

- qu'elle n'a commis aucun manquement, les copropriétaires ayant décidé en pleine connaissance de cause de poursuivre l'assemblée générale malgré la volonté manifestée par les époux V. de se prévaloir d'une convocation tardive,

- que l'annulation de l'assemblée générale du 3 mars 2016 n'est que la conséquence de l'annulation de l'assemblée générale du 8 juillet 2015 de sorte qu'elle n'en est pas responsable.

Les époux V., régulièrement assignés par actes du 24 octobre 2019 remis à la personne de M. V., n'ont pas constitué avocat.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité

Le syndicat des copropriétaires formule une demande pour son propre compte en réparation d'un préjudice qu'il a personnellement subi et non pas pour le compte des époux V. de sorte que sa demande est recevable et que l'adage nul ne plaide par procureur ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce.

Sur le fond

Selon l'article 1992 du Code civil, le mandataire répond des fautes qu'il commet dans sa gestion.

Le syndic convoque l'assemblée générale dans le cadre du mandat qui lui est confié par le syndicat des copropriétaires. En sa qualité de professionnel rémunéré pour ses fonctions, il est tenu d'accomplir les diligences nécessaires pour respecter les délais légaux de convocation de l'assemblée générale.

En l'espèce, la convocation à l'assemblée générale n'a été expédiée aux époux V. que le 15 juin 2015 soit 23 jours avant l'assemblée générale fixée au 8 juillet. Le délai de 21 jours courant à compter du lendemain de la présentation de la convocation recommandée, la remise en temps utile supposait que la convocation soit présentée aux destinataires au plus tard le lendemain de son expédition. S'agissant de copropriétaires domiciliés en Suisse, le syndic aurait dû prévoir une marge de sécurité et l'envoi tardif constitue un défaut de diligence qui engage sa responsabilité contractuelle.

Sa faute est la cause de la nullité des assemblées générales litigieuses et a contraint le syndicat des copropriétaires à défendre à l'action en justice des époux V.. C'est par conséquent à bon droit que celui-ci demandait à être relevé et garanti par la société RÉGIE Y de toutes les condamnations qui seraient mises à sa charge sur les demandes formulées par les époux V. dans le cadre de cette procédure. Il importe peu que le tribunal n'ait pas alloué de dommages et intérêts aux époux V., la condamnation à une indemnité de procédure et aux dépens étant un dommage en relation de causalité directe et certaine avec la faute commise par le syndic.

Le fait que les copropriétaires dûment convoqués aient souhaité maintenir la tenue de l'assemblée générale à la date fixée ne saurait exonérer le syndic de sa responsabilité.

Il convient en conséquence de faire droit à la demande et de condamner la société RÉGIE Y à garantir le syndicat des copropriétaires de la résidence X des condamnations prononcées à son encontre au profit des époux V. ainsi qu'à lui payer la somme de 1 500 euros au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Réforme le jugement déferé ;

Statuant à nouveau dans les limites de l'appel,

Condamne la société RÉGIE Y à relever et garantir le syndicat des copropriétaires des condamnations prononcées à son encontre par le jugement dont appel au bénéfice des époux V. ;

La condamne à lui payer en outre la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE