

**COUR D'APPEL  
DE  
VERSAILLES**

Extrait des minutes de Greffe  
de la Cour d'Appel de Versailles

REPUBLIQUE FRANCAISE

Code nac :

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

4ème chambre

LE SEIZE DECEMBRE DEUX MILLE TREIZE,  
La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

**ARRET N°**

**DEMANDEURS ET DEFENDEURS** devant la cour d'appel de Versailles saisie comme cour de renvoi, en exécution d'un arrêt de la Cour de cassation (1<sup>ère</sup> chambre civile) du 16 janvier 2013 cassant et annulant partiellement l'arrêt rendu par la cour d'appel de PARIS 2<sup>ème</sup> chambre pôle 4 le 2 novembre 2011 **APPELANTS ET INTIMES** du jugement rendu le 17 décembre 2009 par le tribunal de grande instance de PARIS 8<sup>ème</sup> chambre 2<sup>ème</sup> section

CONTRADICTOIRE

DU 16 DECEMBRE 2013

R.G. N°

AFFAIRE :

**CABINET**

**CABINET :**

Ayant son siège

BOULOGNE- BILLANCOURT

pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

C/

représenté par Maître de la SCP  
ASSOCIES avocat postulant du barreau de VERSAILLES N° du dossier  
vestiaire :

SDC

plaidant par Maître de la SCP  
avocat au barreau de PARIS, vestiaire :

PARIS

A

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

représenté par son syndic, le

**Cabinet**

Avant son siège

PARIS

lui-même pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

représenté par Maître

avocat postulant du barreau de VERSAILLES

plaidant par Maître Emmanuelle LEFEVRE avocat au barreau de  
VERSAILLES, vestiaire : 381

Décision déferée à la cour :  
Jugement rendu le 17  
Décembre 2009 par le  
Tribunal de Grande  
Instance de PARIS

N° Chambre : 8<sup>ème</sup>

N° Section : 2<sup>ème</sup>

N° RG :

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le 19 DEC. 2013

à :

\*\*\*\*\*

**Composition de la cour :**

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 04 Novembre 2013 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Marie-Josèphe JACOMET, président chargé du rapport et Madame Anna MANES, conseiller.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Marie-Josèphe JACOMET, Président,  
Madame Anna MANES, Conseiller,  
Madame Marie-Claude CALOT, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Sylvia RIDOUX,

RL 

**FAITS ET PROCEDURE,**

La Résidence · située  
à PARIS , est un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et constitué de 13 bâtiments distincts (de A à M) représentant plus de 900 lots. Cette copropriété a été gérée durant onze années par un syndic professionnel, la société anonyme Cabinet

Par ordonnance du 9 janvier 2006, le Président du tribunal de grande instance de PARIS, saisi à la requête de plusieurs copropriétaires, a annulé rétroactivement le mandat du Cabinet en raison du non-respect des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat.

Cette même ordonnance a désigné Maître en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété avec mission d'administrer la copropriété, de prendre toutes mesures imposées par l'urgence et de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Par acte d'huissier du 25 avril 2008, le syndicat des copropriétaires de la Résidence (le syndicat des copropriétaires) ayant assigné le Cabinet en paiement de diverses sommes, le tribunal de grande instance de PARIS, par jugement contradictoire du 17 décembre 2009, l'a condamné à lui régler les sommes suivantes :

- 4.780,00 € TTC au titre des frais de désignation de l'administrateur provisoire,
- 134.417,14 € TTC au titre des honoraires de l'administrateur provisoire, Maître , désignée par ordonnance du 9 juin 2006,
- 78.647,50 € TTC au titre des frais engagés par Maître dans le cadre de sa mission,
- 62.330,28 € TTC au titre des frais et honoraires facturés par le Cabinet au titre de l'exercice 2005,
- 5.929,91 € TTC au titre des frais et honoraires facturés par le Cabinet au titre de l'exercice 2006,
- 4.800,00 € au titre de la différence entre le montant pour lequel le syndicat est resté adjudicataire et la valeur réelle des biens immobiliers,

- 3.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre aux dépens.

Le syndicat des copropriétaires ayant interjeté appel de cette décision le 20 janvier 2010, la cour d'appel de Paris, par arrêt du 2 novembre 2011, a :

– Confirmé le jugement de première instance en ce qu'il :

\* condamné la société Cabinet à payer au syndicat des copropriétaires, à titre de dommages et intérêts, les sommes suivantes en principal :

- 78.647,50 € TTC au titre des frais engagés par Maître dans le cadre de sa mission,

- 62.330,28 € TTC au titre des frais et honoraires facturés par le Cabinet au titre de l'exercice 2005,

- 5.929,91 € TTC au titre des frais et honoraires facturés par le Cabinet au titre de l'exercice 2006,

- 4.800,00 € au titre de la différence entre le montant pour lequel le syndicat est resté adjudicataire et la valeur réelle des biens immobiliers,

\* condamné la société Cabinet à payer audit syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

\* condamné la même société aux dépens,

– Réformé le jugement pour le surplus,

Et statuant à nouveau,

\* condamné la société Cabinet à payer au syndicat des copropriétaires les sommes suivantes à titre de dommages et intérêts :

- 3.386 euros TTC au titre des frais de désignation de l'administrateur provisoire,

- 233.291,76 euros TTC au titre des honoraires de l'administrateur provisoire, Maître

\* Dit que les condamnations prononcées à titre de dommages et intérêts confirmées et réformées produiront intérêts au taux légal à compter du jour du jugement entrepris,

Y Ajoutant,

– Condamné la société Cabinet à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.500 euros au titre des frais hors dépens,

- Rejeté les demandes autres, plus amples ou contraires,
- Condamné la société Cabinet aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Par arrêt en date du 16 janvier 2013, la Cour de Cassation a cassé et annulé cet arrêt, mais seulement en ce qu'il a condamné le Cabinet à verser au syndicat des copropriétaires les frais et honoraires qu'il avait facturés à celui-ci au titre des exercices 2005 et 2006 ; remis, 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 a renvoyées devant la cour d'appel de Versailles.

Le 8 avril 2013, le Cabinet a saisi la cour d'appel de VERSAILLES désignée comme cour de renvoi à la suite de la cassation prononcée 16 janvier 2013 (RG ) et déclaré interjeté appel du jugement du 17 décembre 2009 à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Par déclaration remise au greffe le 13 mai 2013, le syndicat des copropriétaires a saisi la cour d'appel de VERSAILLES désignée comme cour de renvoi à la suite de la cassation prononcée 16 janvier 2013 (RG ) en exécution de cet arrêt.

Par ordonnance du 3 septembre 2013, le conseiller chargé de la mise en état a ordonné la jonction des procédures et , et dit que ces affaires seront suivies sous le n°

Dans ses dernières conclusions du 27 septembre 2013, le Cabinet invite cette cour à :

*Sur les honoraires perçus par la société Cabinet . du 9 septembre 2005 au 13 janvier 2006,*

- Infirmer la décision critiquée en ce qu'elle a ordonnée le remboursement des honoraires perçus par elle,

Et statuant à nouveau,

- Débouter le syndicat de ses demandes,
- Condamner le syndicat des copropriétaires à lui rembourser la somme de 68.260,19 € avec intérêts au taux légal à compter du 8 février 2010.

R I

*Sur la demande de dommages et intérêts*

A titre principal,

Vu l'article 564 du code de procédure civile,

- La déclarer irrecevable en ce qu'elle constitue une demande nouvelle,

A titre subsidiaire,

Vu l'article 1382 du code civil,

- Débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande comme non fondée,

En tout état de cause,

- Condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions du 10 octobre 2013, **le syndicat des copropriétaires** invite cette cour à :

- Débouter le Cabinet \_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions, et rejeter notamment le moyen d'irrecevabilité opposé,
- Condamner le Cabinet \_\_\_\_\_ à lui verser la somme de 70.000 € à titre de dommages et intérêts,
- Ordonner la compensation judiciaire entre les sommes éventuellement dues de part et d'autre,
- Condamner le Cabinet \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 3.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du CPC, au titre de la procédure d'appel et aux entiers dépens.

La clôture a été prononcée le 29 octobre 2013.

\*\*\*\*\*

#### **Sur l'étendue de la saisine de cette cour de renvoi**

Considérant que l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 2 novembre 2011 (l'arrêt litigieux) a été cassé par la Cour de cassation, première chambre, par un arrêt du 16 janvier 2013, mais seulement en ce qu'il a condamné le cabinet \_\_\_\_\_ à verser au syndicat des copropriétaires les frais et honoraires

qu'il avait facturés à celui-ci au titre des exercices 2005 et 2006, l'arrêt rendu le 2 novembre 2011; que la Cour de cassation fait grief à l'arrêt litigieux de violer les dispositions de l'article 1304 du code civil en retenant que la nullité qui affecte rétroactivement le mandat du syndic, prive ce dernier de tout droit à rémunération quel que soit le fondement juridique invoqué, qu'il s'agisse de ses honoraires ou de ses débours et que sa gestion fût utile ou non au syndicat des copropriétaires, alors que la nullité d'un mandat exécuté entraîne des restitutions réciproques et que la partie qui a bénéficié d'une prestation en nature qu'elle ne peut restituer, doit s'acquitter d'une indemnité équivalente ;

Qu'il découle de ce qui précède que le jugement en ce qu'il a condamné le Cabinet [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 78.647,50 € toutes taxes comprises au titre des frais engagés par Me [redacted] dans le cadre de sa mission, 4.800 € au titre de la différence entre le montant pour lequel le syndicat des copropriétaires est resté adjudicataire et la valeur réelle des biens immobiliers ' [redacted] ', 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens est irrévocable comme ayant été confirmé par l'arrêt litigieux et comme n'ayant pas fait l'objet d'un pourvoi ; que, de même, l'arrêt litigieux en ce qu'il a condamné le Cabinet [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.386 € toutes taxes comprises au titre des frais de désignation de l'administrateur provisoire, 233.291,76 € au titre des honoraires de l'administrateur provisoire, Me [redacted] dit que les condamnations prononcées à titre de dommages et intérêts confirmées et réformées produiront intérêts au taux légal à compter du jour du jugement entrepris, y ajoutant condamné le Cabinet [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.500 € au titre des frais hors dépens, rejeté les demandes autres et contraires, condamné le Cabinet [redacted] aux dépens, n'ayant pas fait l'objet d'un pourvoi est irrévocable ;

### **Sur le rejet de la demande en remboursement des honoraires perçus par le Cabinet [redacted]**

Considérant que le Cabinet [redacted] fait grief au jugement de le condamner à verser au syndicat des copropriétaires les frais et honoraires qu'il avait facturés à celui-ci au titre des exercices 2005 et 2006, soit la somme totale de 68.260,19 € toutes taxes comprises, pour des prestations et diligences effectivement accomplies et réalisées pour le compte et dans l'intérêt de la copropriété sur la période considérée alors que le syndicat des copropriétaires était

dans l'incapacité de restituer les prestations reçues pendant la période du 9 septembre 2005 au 13 janvier 2006, en sorte qu'il devait s'acquitter du prix correspondant à ces prestations et diligences lequel équivaut aux honoraires perçus sur cette période en vertu du principe selon lequel ce qui est nul n'a pu produire effet en conséquence de quoi l'annulation du mandat oblige les parties à remettre les choses en l'état où elles se trouvaient avant l'annulation et si cela s'avère impossible, la partie qui a bénéficié d'une prestation en nature doit alors une indemnité équivalente ; qu'en l'espèce, ce principe s'applique au mandat du syndic annulé à la suite du non-respect des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires ne remet pas en cause ces principes, mais soutient que le syndic ne rapporte pas la preuve des prestations qu'il aurait accomplies durant la période litigieuse ;

Considérant qu'il est constant que la nullité d'un mandat exécuté entraîne des restitutions réciproques et que la partie qui a bénéficié d'une prestation en nature qu'elle ne peut restituer, doit s'acquitter d'une indemnité équivalente ; qu'en l'espèce, il résulte des pièces et de la procédure que le Cabinet

a géré et administré la copropriété durant la période litigieuse et a continué à percevoir des honoraires sur la base d'une rémunération qui ne reposait plus sur aucune décision de l'assemblée générale ; que la poursuite de son activité lui est au demeurant expressément reprochée par le syndicat des copropriétaires qui n'a jamais contesté, jusqu'à ce jour, la réalité des prestations et diligences accomplies et énumérées dans les extraits des comptes 2005 et 2006 annexés à la convocation de l'assemblée générale et reprises dans les propres conclusions du syndicat des copropriétaires présentées devant les premiers juges ; qu'il découle de ce qui précède que le syndicat des copropriétaires est tenu de s'acquitter d'une indemnité équivalente aux prestations et diligences accomplies par le Cabinet

durant la période litigieuse en raison de la nullité du mandat exécuté ; que le jugement sera réformé de ce chef ;

#### **Sur la demande de dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires**

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait valoir qu'il a sollicité, dans ses premières conclusions, la condamnation du Cabinet

à lui verser, sur le fondement de l'article 1382 du code civil, la somme de 70.000 € à titre de dommages et intérêts et la compensation judiciaire entre les sommes dues de part et d'autre ; qu'il soutient qu'il a subi un préjudice lié à la

perte d'une chance d'obtenir, grâce à l'existence d'un compte séparé voté en assemblée générale, une comptabilité séparée, lisible et contrôlable ; que ce préjudice résultant de la perte de chance ainsi identifiée sera réparé par l'allocation de la somme de 70.000 € ;

Considérant que, se fondant sur les dispositions de l'article 564 du code de procédure civile, le Cabinet fait valoir que la demande de dommages et intérêts est nouvelle et partant irrecevable puisque présentée pour la première fois en cause d'appel ;

Considérant qu'en première instance, le syndicat des copropriétaires ne formait à l'encontre du Cabinet aucune demande en paiement de dommages et intérêts en raison de la perte de chance subi par lui du fait de l'absence de comptabilité séparée ; que cette demande présentée pour la première fois devant cette cour n'est pas connexe et n'a pas vocation à écarter des prétentions adverses, à faire juger des questions nées de l'intervention d'un tiers ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ; que cette demande est dès lors nouvelle en cause d'appel, au sens de l'article 564 du code de procédure civile, et, partant, irrecevable ;

#### **Sur les autres demandes**

Considérant que l'équité commande d'allouer, en appel, au Cabinet une somme de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, le jugement étant confirmé en ses dispositions relatives à cet article ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires qui succombe en ses prétentions devant la cour, supportera les dépens d'appel, les dispositions du jugement relatives aux dépens étant confirmées ;

#### **PAR CES MOTIFS**

**La cour,**

**Statuant** contradictoirement,

R L



**Vu** le jugement du tribunal de grande instance de PARIS du 17 décembre 2009,

**Vu** l'arrêt de la cour d'appel de PARIS du 2 novembre 2011,

**Vu** l'arrêt de la Cour de Cassation du 16 janvier 2013,

**Dans** les limites de la cassation partielle,

**Déclare** irrecevable le syndicat des copropriétaires

situé à \_\_\_\_\_ à  
PARIS \_\_\_\_\_ en sa demande en condamnation de la société anonyme Cabinet  
\_\_\_\_\_ à lui verser la somme de 70.000 € en  
réparation du préjudice lié à la perte de chance,

**Réforme** le jugement en ce qu'il a condamné la société anonyme Cabinet  
\_\_\_\_\_ à payer au syndicat des copropriétaires, à titre de  
dommages et intérêts, les sommes de 62.330,28 € TTC au titre des frais et honoraires  
facturés par le Cabinet \_\_\_\_\_ au titre de l'exercice 2005 et  
5.929,91 € TTC au titre des frais et honoraires facturés par le Cabinet  
\_\_\_\_\_ au titre de l'exercice 2006,

**Statuant** à nouveau et y ajoutant,

**Rejette** la demande du syndicat des copropriétaires en paiement des sommes  
de 62.330,28 € toutes taxes comprises et 5.929,91 € toutes taxes comprises au titre des  
frais et honoraires facturés par la société anonyme Cabinet  
\_\_\_\_\_ au titre des exercices 2005 et 2006,

**Condamne** le syndicat des copropriétaires à rembourser à la société anonyme  
Cabinet \_\_\_\_\_ la somme de 68.260,19 € avec  
intérêts au taux légal à compter du 8 février 2010,

**Condamne** le syndicat des copropriétaires à payer à la société anonyme  
Cabinet \_\_\_\_\_ la somme de 1.500 € sur le  
fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

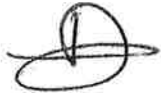
R 

**Condamne** le syndicat des copropriétaires aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

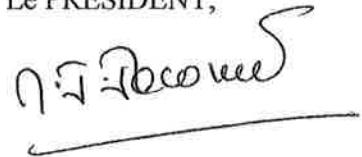
Prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Madame Marie-Josèphe JACOMET, président et par Madame Sylvia RIDOUX, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GREFFIER,



Le PRESIDENT,



POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME  
LE GREFFIER EN CHEF

