

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile
Audience publique du 21 octobre 2009
Cassation

M. Lacabarats, président
Arrêt no 1216 FS-P+B

Pourvoi no P 08-19.111

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

Statuant sur le pourvoi formé par le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc, dont le siège est 18/20 rue Jean Jaurès, 21 avenue du Révérend Père Cloarec, 92270 Bois-Colombes, représenté par son syndic le cabinet Toussaint, dont le siège est 98 rue Hoche, 92700 Colombes, contre l'arrêt rendu le 23 juin 2008 par la cour d'appel de Versailles, dans le litige l'opposant à la société Nexity Saggel — gestion privée, dont le siège est 61 rue La Fayette, 75009 Paris, défenderesse à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son 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 23 septembre 2009, où étaient présents : M. Lacabarats, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Mas, Pronier, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mmes Vérité, Abgrall, Pic, conseillers référendaires, M. Petit, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc, de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de la société Nexity Saggel — gestion privée, les conclusions de M. Petit, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique

Vu l'article 1992 du code civil, ensemble l'article 1147 du même code ;

Attendu que le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 23 juin 2008), que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc à Bois-Colombes a assigné un précédent syndic de copropriété, la société Sotragim aux droits de laquelle vient la société Nexity Saggel — gestion privée (la société Nexity), en réparation du préjudice que celui-ci aurait causé au syndicat en adressant à un copropriétaire une convocation qui lui avait été remise moins de quinze jours avant l'assemblée générale, ce qui avait entraîné l'annulation de cette assemblée et de celles subséquentes convoquées par un syndic dépourvu de qualité ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande, l'arrêt retient qu'en présence d'incertitudes jurisprudentielles quant au calcul du délai de convocation, il ne pouvait être fait grief au syndic d'avoir adressé une convocation à un copropriétaire qui, selon la solution retenue pour le calcul du délai de quinzaine, était valable ou ne l'était pas ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il incombe au syndic de copropriété de pourvoir au mieux aux intérêts de son mandant et de le préserver de tout risque connu, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 juin 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Nexity Saggel — gestion privée aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Nexity Saggel — gestion privée à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Parc à Bois-Colombes la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Nexity Saggel — gestion privée ;