

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 2 décembre 2009

Cassation

M. Lacabarats, président

Arrêt no 1385 FS-P+B

Pourvoi no J 08-20.073

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

Statuant sur le pourvoi formé par la société SFAM, société à responsabilité limitée, dont le siège est 30 rue Oyster Pond Le Louisiane, 97150 Saint-Martin,

contre l'arrêt rendu le 11 février 2008 par la cour d'appel de Basse-Terre (audience solennelle), dans le litige l'opposant :

1o/ au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Louisiane, dont le siège est quartier d'Oyster Pond, 97150 Saint-Martin, représenté par son syndic M. Gérard Parodi, domicilié 5 rue de la Prud'homie, 83110 Sanary-sur-Mer,

2o/ à M. Gérard Parodi, domicilié 5 rue de la Prud'homie, 83110 Sanary-sur-Mer,

défendeurs à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés 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 3 novembre 2009, où étaient présents : M. Lacabarats, président, M. Rouzet, conseiller rapporteur, M. Cachetot, conseiller doyen, Mmes Lardet, Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Mas, Pronier, Mme Masson-Daum, conseillers, Mme Nési, M. Jacques, Mmes Vérité, Abgrall, Pic, conseillers référendaires, M. Cuinat, avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Rouzet, conseiller, les observations de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de la société SFAM, de la SCP Baraduc et Duhamel, avocat du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Louisiane et de M. Parodi, les conclusions de M. Cuinat, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 11 février 2008), rendu sur renvoi après cassation (3è Civ., 11 octobre 2005, pourvoi no 04-15.952), que la société à responsabilité limitée SFAM (la société SFAM), copropriétaire, a assigné M. Parodi, syndic de copropriété, pour voir annuler l'ensemble des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 février 1999 et désigner un administrateur provisoire ;

Sur le premier moyen

Vu l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction applicable en la cause ; Attendu qu'en dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années ; que toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble ;

Attendu que pour rejeter la demande d'annulation, l'arrêt retient que M. Parodi a cédé ses parts de la société PP Caraïbes et a démissionné de ses fonctions de gérant le 3 novembre 1994 ; qu'il n'avait donc plus aucun intérêt dans cette société lorsqu'il a été nommé syndic, et que l'irrégularité alléguée quant à la durée des fonctions du syndic ne saurait entraîner l'annulation de l'assemblée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la limitation à un an de la durée des fonctions du syndic qui a participé à la construction de l'immeuble en qualité d'associé ou de dirigeant de la société promoteur s'impose, même après qu'il a perdu cette qualité, jusqu'à l'expiration de la garantie décennale, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS

Et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens :

CASSE ET ANNULE , dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 février 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; 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 Basse-Terre, autrement composée ;

Condamne, ensemble, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Louisiane à Saint-Martin et M. Parodi aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Louisiane à Saint-Martin et M. Parodi à payer, ensemble, à la société SFAM la somme de 2 500 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Louisiane à Saint-Martin et de M. Parodi ;