

COUR DE CASSATION, Troisième chambre civile

Audience publique du 27 mars 2008

Cassation partielle

M. WEBER, président

Arrêt no 339 FS-P+B

Pourvoi no 07-10.191

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

Statuant sur le pourvoi formé par la syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Tournavelles, dont le siège est aux Arcs 1800, 73700 Bourg-Saint-Maurice, pris en la personne de son syndic en exercice la société Immovac, société à responsabilité limitée, dont le siège est 37 avenue de Lowendal, 75015 Paris,

contre l'arrêt rendu le 19 septembre 2006 par la cour d'appel de Chambéry (1re chambre civile), dans le litige l'opposant:

1o/ à la société Alfaga Sati, dont le siège est 55 rue du centenaire, 73700 Bourg-Saint-Maurice,

2o/ à la compagnie d'assurances Axa France assurance, dont le siège est 370 rue Saint-Honoré, 75001 Paris,

3o/ à la compagnie d'assurances Axa courtage, venant aux droits de l'UAP, dont le siège est 370 rue Saint-Honoré, 75001 Paris,

4o/ à la société d'assurances Albingia, dont le siège est 41 rue Schweighaeuser, 67000 Strasbourg,

5o/ à la Caisse industrielle d'assurances mutuelles, dont le siège est 36 rue Saint-Pétersbourg, 75008 Paris,

défenderesses à la cassation;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt;

Vu la communication faite au procureur général; LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 26 février 2008, où étaient présents: M. Weber, président, Mme Renard-Payen, conseiller rapporteur, M. Cachelot, Mmes Lardet, Gabet, MM. Paloque, Rouzet, Mas, Pronier, conseillers, Mme Nesi, M. Jacques, Mmes Verité, Abgrall, Proust, conseillers référendaires, M. Cuinat, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre;

Sur le rapport de Mme Renard-Payen, conseiller, les observations de la SCP Bouliez, avocat de la syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Tournavelles, de la SCP Bachellier et Potier de La Varde, avocat de la société Alfaga Sati, de la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat de la compagnie d'assurances AXA France assurance venant aux droits de la compagnie d'assurances AXA courtage elle-même venant aux droits de l'UAP, les conclusions de M. Cuinat, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi;

Donne acte au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Tournavelles du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Albingia, la CIAM et la société Axa France assurance;

Sur le second moyen:

Vu l'article 29 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction applicable au litige, ensemble l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 et l'article 66 du décret du 20 juillet 1972; Attendu que les conditions de la rémunération du syndic sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées, dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, par l'assemblée générale, à la majorité prévue à l'article 24 de cette loi;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 19 septembre 2006), que l'immeuble en copropriété Les Tournavelles a été édifié aux Arcs 1800 courant 1980, son premier syndic, la société Sati, nommé à titre provisoire par le règlement de copropriété, a été désigné par l'assemblée générale du 17 avril 1982 et renouvelé dans ses fonctions jusqu'au 18 décembre 1995, date à laquelle il a été remplacé par un autre syndic; qu'alléguant que son ancien syndic avait manqué à son obligation de conseil et de gestion diligente, le syndicat des copropriétaires Les Tournavelles (le syndicat) a assigné en réparation de son préjudice comprenant notamment la rémunération du syndic, la société Sati, devenue Alfaga Sati (la société Sati), qui a

appelé en garantie ses assureurs successifs;

Attendu que pour rejeter partiellement la demande du syndicat, l'arrêt retient qu'il est établi, quand bien même aucun contrat écrit n'a été produit, que la société Sati a été désignée pour plus d'un an par l'assemblée générale des copropriétaires syndic de la copropriété Les Tournavelles, qu'il importe peu que cette durée ait été irrégulière en raison des liens unissant la société Sati et le promoteur, la copropriété ayant reconduit chaque année le syndic dans ses fonctions et lui ayant donné quitus après approbation des comptes, de sorte que sa rémunération approuvée jusqu'au 31 mai 1994, ne peut plus être remise en cause;

Qu'en statuant ainsi, alors que la société Sati ne justifiait ni d'un mandat écrit ni d'une décision de nomination de l'assemblée générale ayant fixé sa rémunération préalablement à l'accomplissement de sa mission, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi;

PAR CES MOTIFS:

CASSE ET ANNULE mais seulement en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Tournavelles de sa demande de remboursement des honoraires de la société Sati à l'exception de ceux pour l'exercice 1994/1995, l'arrêt rendu le 19 septembre 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry; remet, 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 renvoie devant la cour d'appel de Chambéry, autrement composée;

Condamne la société Alfaga Sati aux dépens;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Alfaga Sati à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Les Tournavelles la somme de 2 500 euros, rejette les autres demandes;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept mars deux mille huit.