

CIV.3

LG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 8 mars 2018

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 229 F-D

Pourvoi n° V 17-12.506

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

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

Statuant sur le pourvoi formé par la Société d'assistance foncière et immobilière (Safi) Méditerranée, société par actions simplifiée, dont le siège est [...]

contre le jugement rendu le 7 décembre 2016 par la juridiction de proximité de Nice, dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic la société Billon, anciennement Méditerranéenne de gestion immobilière, dont le siège est [...]

défendeur à la cassation ;

La demanderesse 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, en l'audience publique du 30 janvier 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. X..., conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. X..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la Société d'assistance foncière et immobilière Méditerranée, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Nice, 7 décembre 2016), rendu en dernier ressort, que la Société d'assistance foncière et immobilière Méditerranée (le cabinet SAFI) a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] en indemnisation de son préjudice du fait de la révocation anticipée de son contrat de syndic à durée déterminée ;

Attendu que, pour rejeter cette demande, le jugement retient qu'une mise en concurrence normale intervenant pendant l'exercice du mandat a entraîné le terme immédiat des fonctions du cabinet Safi, pour en déduire qu'il ne peut plus percevoir d'honoraires postérieurement à cette date ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le cabinet Safi avait commis un manquement à ses obligations de nature à justifier sa révocation sans indemnité, la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, le jugement rendu le 7 décembre 2016, entre les parties, par la juridiction de proximité de Nice ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'instance de Nice ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à payer à la Société d'assistance foncière et immobilière Méditerranée la somme de 3 000 euros ;

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 du jugement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la Société d'assistance foncière et immobilière Méditerranée

Le moyen fait grief au jugement attaqué d'AVOIR débouté le cabinet Safi de sa demande en paiement de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dernier alinéa dispose : « quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette

décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic » ; qu'il ressort en l'espèce qu'une mise en concurrence normale intervenant pendant l'exercice du mandat a entraîné le terme immédiat des fonctions du cabinet SAFI ; que dès lors ce dernier ne peut plus percevoir d'honoraires postérieurement à cette date ; qu'il convient donc de rejeter la demande à ce titre ;

ALORS QUE le syndic révoqué sans motif légitime a le droit d'obtenir du syndicat des copropriétaires des dommages-intérêts en réparation du préjudice qu'il a subi ; qu'en se bornant, pour débouter le cabinet Safi de sa demande en paiement de dommages et intérêts, à rappeler les dispositions précitées de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et à énoncer qu'en l'espèce, une mise en concurrence normale intervenant pendant l'exercice du mandat ayant entraîné le terme immédiat des fonctions du cabinet Safi, ce dernier ne pouvait plus percevoir d'honoraires postérieurement à cette date, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la circonstance que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] ne s'était prévalu d'aucun manquement du syndic à ses obligations et, partant, d'aucun motif légitime justifiant la révocation anticipée du mandat à durée déterminée, n'était pas de nature à permettre à ce dernier d'obtenir du premier des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de cette rupture anticipée, la juridiction de proximité a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable en la cause.