

Texte de la décision

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

Donne acte au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Vogel 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 la société Sati a été nommée à titre provisoire par le règlement de copropriété syndic de l'immeuble le Vogel, édifié aux Arcs 1800, puis elle a été désignée par l'assemblée générale du 3 février 1990 et renouvelée dans ses fonctions jusqu'au 21 septembre 1995, date à laquelle elle a été remplacée 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 Le Vogel (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 Le Vogel, 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 Le Vogel 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 Le Vogel 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.