Texte de la **décision**

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

Joints les pourvois n° Q 10-28.711 et T 10-27.909 ;

Dit n'y avoir lieu à mettre hors de cause la Caisse industrielle d'assurance mutuelle ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 12 octobre 2010), statuant sur renvoi après cassation (Cass. 3e Civ., 9 avril 2008, pourvoi n° H 07-13.236), qu'alléguant que son ancien syndic, la société Alfaga Sati assurée par la société Axa France IARD, avait manqué à ses obligations de diligence et de conseil, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Parking des Villards (le syndicat) les a assignés en restitution des sommes versées et paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° Q 10-28.711 formé par la société Alfaga Sati, ci-après annexé :

Attendu que le visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date n'est nécessaire que si le juge n'expose pas succinctement leurs prétentions respectives et leurs moyens ; que l'arrêt comportant le rappel puis la discussion des prétentions et moyens de la société Alfaga Sati dont l'exposé correspond à leurs dernières conclusions, le moyen est inopérant ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi n° Q 10-28.711 formé par la société Alfaga Sati, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant exactement relevé qu'il incombait à la société Alfaga Sati qui prétendait avoir régulièrement convoqué et réuni des assemblées générales d'en rapporter la preuve et retenu qu'il était établi qu'aucune assemblée générale n'avait été réunie de 1980 à 1996 et que c'est en vain que cette société prétendait que sa rémunération pour les exercices 1996/1997 et 1997/1998 aurait été approuvée, la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen du pourvoi n° Q 10-28.711 formé par la société Alfaga Sati et le premier moyen du pourvoi n° T 10-27.909 de la société Axa France IARD, ci-après annexés :

Attendu qu'ayant relevé que la société Alfage Sati n'était pas en mesure de produire les procès verbaux d'assemblée générale dont elle tiendrait son mandat, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que l'irrégularité de la perception d'honoraires fondée sur l'inexistence du mandat se prescrivait par trente ans par application de l'article 2262 du code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008, qu'en l'absence de contrat de syndic prévoyant sa rémunération régulièrement soumis à l'assemblée générale, le syndicat était fondé à obtenir le remboursement des honoraires perçus et que la société Alfaga Sati ne pouvait pas prétendre à une compensation au titre des prestations dont avait bénéficié le syndicat ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les quatrième, cinquième et sixième moyens, réunis, du pourvoi n° Q 10-28.711 formé par la société Alfaga Sati, et le troisième moyen du pourvoi n° T 10-27.909 de la société Axa France IARD, ci-après annexés :

Attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la société Alfaga Sati n'avait soumis à l'assemblée générale ni le contrat d'entretien de l'immeuble, ni le contrat d'entretien des ascenseurs et que le syndicat justifiait avoir payé des primes d'assurance de 41 862 francs, 42 493 francs et 42 499 francs au titre des trois exercices ayant suivi la nomination d'un nouveau syndic alors que le dernier montant facturé à ce titre par la société Alfaga Sati s'élevait à 51 830 francs, que la société titulaire du contrat d'entretien avait facturé à la copropriété la somme de 26 176,32 francs au titre de l'exercice 1995/1996 alors que le syndicat produisait un devis de 14 894,10 francs et que le syndicat justifiait que la société chargée de l'entretien des ascenseurs avait spontanément proposé une réduction de 30 % du prix antérieurement facturé au syndic, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de constater le caractère anormalement élevé du coût des contrats conclus par la société Alfage Sati, et abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif à la soumission du contrat d'assurance à l'assemblée générale, a pu retenir que faute de communication des pièces nécessaires à leur information, les copropriétaires n'avaient pas été en mesure d'apprécier les conséquences de la gestion de la société Alfaga Sati et le préjudice en résultant pour eux ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que le décompte des honoraires versés à la société Alfaga Sati n'était pas contesté, la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve en relevant que le syndicat n'était pas en mesure de reconstituer le montant des primes d'assurances entre 1980 et 1998 et qui n'a pas privé sa décision de motifs a, retenant qu'elle disposait des éléments de preuve suffisants pour évaluer le préjudice subi par le syndicat, souverainement fixé le montant des honoraires indûment versés ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le septième moyen du pourvoi n° Q 10-28.711 formé par la société Alfaga Sati, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que le syndicat avait subi un préjudice financier complémentaire aux surcoûts des prestations résultant de la perte de rendement qu'aurait pu procurer les sommes versées à tort, la cour d'appel a pu fixer, à titre de dommages-intérêts complémentaires, le point de départ des intérêts à la date de l'assignation introductive d'instance dans laquelle les demandes étaient chiffrées ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le deuxième moyen du pourvoi n° T 10-27.909 de la société Axa France IARD :

Vu l'article 1134 du code civil, ensemble l'article L. 113-1 du code des assurances ;

Attendu que, pour condamner la société Axa France IARD, in solidum avec la société Alfaga Sati, à payer au syndicat une certaine somme en remboursement des honoraires perçus, l'arrêt retient que l'exclusion de garantie portant sur les réclamations relatives au remboursement des honoraires et restitution de fonds n'est pas formelle et limitée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la société Alfaga Sati avait géré l'immeuble sans mandat et alors que l'obligation de restitution des sommes indûment obtenues ne pouvait pas faire l'objet d'une assurance, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Axa France IARD, in solidum avec la société Alfaga Sati, à payer au syndicat la somme de 37 770,44 euros en remboursement des honoraires perçus, l'arrêt rendu le 12 octobre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; 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 Grenoble, autrement composée ;

Condamne la société Alfaga Sati aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Alfaga Sati et la condamne à payer à la société Axa France IARD la somme de 2 500 euros et à la CIAM 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 onze décembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour la société Axa France IARD, demanderesse au pourvoi n° T 10-27.909

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR déclaré recevable l'action du syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARKING DES VILLARDS ;

AUX MOTIFS QUE « la prescription quinquennale ne concerne que les actions en nullité d'une convention et n'est pas opposable en l'absence d'acte ; que selon l'article 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités en matière immobilière, les conventions conclues avec les personnes qui se livrent aux opérations de gestion immobilière doivent être rédigées par écrit et préciser notamment les conditions de détermination de la rémunération ; que l'article 66 du décret du 20 juillet 1972 pris pour application de cette loi précise que le mandataire ne peut demander, à l'occasion des opérations dont il est chargé, autres que celles dont les conditions de détermination

sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination ; que l'article 29 du décret du 17 mars 1967, y compris dans sa rédaction applicable au litige, impose en outre l'approbation par l'assemblée générale des conditions de rémunération du syndic ; or attendu que la SATI qui, se défendant d'avoir violé les textes applicables en prétendant tenir son mandat de l'approbation des assemblées générales de copropriétaires, supporte par application des dispositions de l'article 1315 du Code Civil la charge de la preuve des faits qu'elle invoque, n'est pas en mesure de produire les procès-verbaux d'assemblées générales, dont elle tiendrait son mandat ; que l'irrégularité de la perception d'honoraires par la SATI fondée sur l'inexistence de mandat n'est pas une irrégularité formelle mais une nullité de fond, qui se prescrit par 30 ans par application des dispositions de l'article 2262 du Code Civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008 ; que le délai de prescription a été interrompu par l'assignation délivrée le 30 juin 1999 ; que le moyen tiré de la prescription de l'action doit être rejeté » ;

ALORS QUE le mandat d'un syndic de copropriété, lorsqu'il n'est pas constaté par un écrit conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi Hoguet, n'est pas inexistant mais entaché d'une nullité qui doit être sollicitée judiciairement par la partie souhaitant obtenir restitution de sommes versées en exécution de cet acte nul ; qu'une telle action en ce qu'elle implique, pour être accueillie, l'annulation préalable du contrat conclu avec le syndic de copropriété est soumise aux règles de l'action en nullité relative et doit en conséquence être engagée dans le délai de cinq ans à compter de la conclusion ou du renouvellement du contrat ; qu'en retenant, pour juger que la prescription quinquennale prévue à l'article 1304 du code civil n'était pas applicable à l'action du syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARKING DES VILLARDS tendant à la restitution des honoraires perçus par la société SATI, que le mandat dont se prévalait la société SATI, dès lors qu'il n'avait pas été constaté par écrit, était inexistant et que cette irrégularité constituait « une nullité de fond qui se prescrit par trente ans par application des dispositions de l'article 2262 du code civil », la Cour d'appel a violé ce texte, ensemble l'article 1304 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR condamné la compagnie AXA FRANCE IARD, in solidum avec la société ALFAGA SATI, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 37.770,44 euros en remboursement des honoraires perçus,

AUX MOTIFS QUE « la Société AXA fait valoir que s'agissant d'une assurance obligatoire de responsabilité professionnelle, le fait générateur est constitué par la réclamation de la victime, que les faits litigieux se sont déroulés pendant la période garantie mais que la réclamation du syndicat des copropriétaires ayant été formulée le 30 juin 1999, date de son assignation en justice, elle ne doit pas sa garantie ; qu'en matière d'assurance de responsabilité, le versement des primes pour la période qui se situe entre la prise d'effet du contrat et son expiration a pour contrepartie nécessaire la garantie des dommages qui trouvent leur origine dans un fait qui s'est produit pendant cette période ; que toute clause génératrice d'une obligation sans cause et comme telle illicite, doit être réputée non écrite, sans qu'il y ait atteinte à des droits acquis ou à l'objectif de sécurité juridique ; que le juge, qui se prononce selon le droit en vigueur au moment de sa décision, est tenu de faire application de la déclaration d'illégalité, même prononcée à l'occasion d'une autre instance, du texte réglementaire sur lequel est fondée la clause qui tend à réduire la durée de la garantie de l'assureur à un temps inférieur à la durée de la responsabilité de l'assuré ; qu'il y a lieu de faire application de la déclaration d'illégalité de l'alinéa 4 de l'article 1 de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er septembre 1972 en vigueur au jour de la déclaration du sinistre, prévoyant un délai maximum de garantie subséquente de 12 mois à compter de l'expiration du contrat ; qu'ensuite de l'annulation de cette clause, la Société AXA FRANCE est tenue de garantir le sinistre dont les faits générateurs se sont produits pendant la période au cours de laquelle elle accordait sa garantie ; que la Société AXA invoque par ailleurs une exclusion de garantie résultant du fait intentionnel de l'assuré ; que selon les articles L.112-4 et L.113-1 du Code des Assurances, les exclusions de garanties ne sont valables que si elles sont formelle et limitées, dépourvues de toute ambiguïté et mentionnées en caractères très apparents ; que c'est en vain que la Société AXA FRANCE soutient que les

dommages causés par la SATI sont exclus de sa garantie du fait qu'ils résultent du fait intentionnel de l'assuré, peuvent être qualifiés de fautes dolosives, de malversations ou d'abus de confiance ; que cette clause, qui n'est ni formelle, ni limitée, ne peut être opposée à l'assuré ; que la compagnie d'assurance invoque encore une exclusion de garantie relative aux « réclamations relatives au remboursement des honoraires et restitution de fonds » ; que l'exemplaire vierge présenté par la Société AXA FRANCE comme conforme au contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle mentionne dans le « résumé des garanties » que « la garantie des conséquences pécuniaires de la responsabilité qui peut vous incomber au titre de vos activités définies en la police, du fait des erreurs, omissions ou négligences commises par vous-même ou vos collaborateurs. Sous réserve des exclusions définies à l'article 6 de la police » ; que l'exclusion visée par la compagnie figure en 6.4 de la liste des exclusions ; qu'en admettant même que ce contrat est conforme à celui effectivement souscrit par la SATI, cette clause doit être déclarée nulle en ce que, trop générale, elle nécessite une interprétation et ne peut de ce fait être considérée comme formelle et limitée ; que le changement de dénomination de la Société SATI devenue ALFAGA SATI, sans modification du numéro d'inscription au registre du commerce ne peut être valablement opposé par l'assureur ; que la Société AXA FRANCE ne peut se prévaloir de l'absence d'obtention par son assurée d'un mandat écrit conforme aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, condition qui ne figure pas en termes clairs et précis dans les polices souscrites ; qu'il résulte de ces éléments que la Société AXA FRANCE IARD est tenue de garantir la SATI ».

ALORS, D'UNE PART, QUE le contrat d'assurance ne peut couvrir un risque qui n'entre pas dans l'objet de la garantie, sans qu'il soit besoin d'une clause d'exclusion pour l'en écarter ; que le contrat d'assurance de responsabilité civile d'un syndic de copropriété, souscrit en application de l'article 3.3° de la loi du 2 janvier 1970, a pour seul objet de couvrir les conséquences de la responsabilité professionnelle que l'assuré est susceptible d'engager à l'égard des tiers ; que sauf stipulations contraires de la police, l'obligation du syndic de restituer des frais ou honoraires indûment perçus de ses mandants, du fait de l'absence de contrat écrit conforme à la loi du 2 janvier 1970, en ce qu'elle ne relève pas de la responsabilité du syndic mais d'une action en répétition de l'indu, n'entre pas dans le champ de l'assurance de responsabilité civile souscrite par le syndic en application de ladite loi ; qu'en l'espèce, la compagnie AXA FRANCE IARD, a été l'assureur de responsabilité civile professionnelle de la SARL SATI selon un contrat d'assurance groupe souscrit par la CAISSE DE GARANTIE DE L'IMMOBILIER FNAIM pour le compte de ses adhérents, couvrant selon l'article 5 du contrat, la seule responsabilité civile professionnelle de ces derniers ; que l'arrêt relève par ailleurs que l'action en répétition de l'indû exercée en l'espèce ne constituait pas une action en responsabilité (arrêt, p. 8) ; qu'en condamnant néanmoins la compagnie AXA FRANCE IARD, assureur de responsabilité civile professionnelle de la société SATI, à prendre en charge le remboursement des honoraires que la société SATI avait indûment perçus du syndicat de copropriétaires de l'immeuble PARKING DES VILLARDS, au motif que l'article 6.4 de la police, excluant de la garantie « toutes les conséquences des réclamations relatives aux frais et honoraires de l'Assuré ou de ses Associés », n'était pas formelle et limitée au sens de l'article L.113-1 du code des assurances, cependant que l'obligation à restitution d'honoraires perçus par le syndic sans contrat, ne présentant aucun caractère indemnitaire, ne rentrait pas dans l'objet de la police souscrite auprès d'AXA, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'article 6.4 du contrat d'assurance souscrit par la CAISSE DE GARANTIE DE L'IMMOBILIER FNAIM pour le compte de ses adhérents, notamment la société SATI, excluait de la garantie « toutes les conséquences des réclamations relatives aux frais et honoraires de l'Assuré ou de ses Associés » ; que cette clause, en ce qu'elle excluait « toutes les conséquences des réclamations relatives aux frais et honoraires de l'Assuré » était claire et précise, dès lors qu'elle excluait toutes les réclamations de tiers relatives aux honoraires perçus par l'assuré, et ne vidait pas le contrat de sa substance dès lors que demeuraient couvertes les conséquences de la responsabilité civile de la société SATI, conformément à l'objet du contrat d'assurance de responsabilité souscrit par cette dernière par l'intermédiaire de la FNAIM ; qu'en refusant néanmoins de faire application de la clause d'exclusion précitée, au motif qu'elle nécessitait prétendument interprétation et n'était ainsi pas une clause formelle et limitée au sens de l'article L.113-1 du code des assurances, la Cour d'appel a dénaturé la clause litigieuse, violant ainsi l'article 1134 du code civil ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QU' il incombe à l'assuré de prouver que le sinistre litigieux entre dans l'objet de la garantie dont il demande le bénéfice ; qu'en l'espèce, il appartenait à la société SATI, ainsi qu'au syndicat des copropriétaires

demandeur, de prouver que la police d'assurance souscrite auprès de la compagnie AXA FRANCE IARD pour garantir sa responsabilité professionnelle couvrait les réclamations de tiers tendant à la restitution d'honoraires ; que pour condamner la compagnie AXA FRANCE IARD à prendre en charge la restitution des honoraires de la société SATI demandée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARKING DES VILLARDS, la Cour relève dans un motif incident qu'il n'était pas établi que l'exemplaire de la police versée aux débats par cet assureur était conforme au contrat effectivement souscrit par la société SATI ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'il incombait à cette société, en sa qualité d'assuré, de même qu'au syndicat des copropriétaires demandeur, de prouver que la police d'assurance de responsabilité souscrite couvrait également les réclamations relatives à la restitution d'honoraires, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve, violant ainsi l'article 1315 du code civil ;

ALORS, ENFIN, QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties, telles que définies par les écritures de celles-ci ; qu'en l'espèce, la société SATI reconnaissait expressément que le contrat qu'elle avait souscrit auprès de la compagnie AXA FRANCE IARD comportait un article 6.4 excluant de la garantie « toutes les conséquences des réclamations relatives aux frais et honoraires de l'Assuré », clause dont elle se bornait à contester le caractère formel et limité au sens de l'article L.113-1 du code des assurances ; qu'en relevant, pour refuser de faire application de cette clause, qu'il n'était pas établi que l'exemplaire de la police versée aux débats par la compagnie AXA FRANCE IARD, contenant l'article précité, était conforme au contrat effectivement souscrit par la société SATI, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la compagnie AXA FRANCE IARD, in solidum avec la société ALFAGA SATI, à payer au syndicat de copropriétaires de l'immeuble PARKING DES VILLARDS les sommes de 37.770,44 euros en remboursement des honoraires perçus, de 20.580,62 euros à titre de surcoût de frais d'assurance, de 13.720,41 euros à titre de surcoût de frais d'entretien de l'immeuble, de 2.058,06 euros à titre de surcoût de frais d'ascenseur, et de 5.000 euros de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers découlant des sommes trop versées,

AUX MOTIFS QUE « la SATI n'a pas soumis à une assemblée générale les modalités de la police d'assurance souscrite ; qu'elle n'est pas en mesure de produire le contrat d'assurance ; que le syndicat des copropriétaires justifie avoir payé des primes d'assurance de 41.862 F, 42.493 F et 42.499 F au titre des trois exercices ayant suivi la nomination d'un nouveau syndic alors que le dernier montant facturé à ce titre par la SATI s'élevait à 51.830 F ; qu'alors que le syndicat des copropriétaires n'est pas en mesure de reconstituer le montant des primes payées entre 1980 et 1998, la Cour dispose des éléments suffisants pour estimer le préjudice subi à ce titre à 135.000 F (sur la base d'une perte moyenne de 7.500 F pendant 18 ans) soit 20.580,62 €) ; que s'agissant des frais d'entretien de l'immeuble, la SATI faisait appel à « l'US du Charvet » qui a facturé à la copropriété la somme de 26.176,34 F au titre de l'exercice 1995/1996 pour 656 heures ; que ce contrat n'a jamais été soumis à l'assemblée générale des copropriétaires ; que le syndicat des copropriétaires produit un devis de 14.894,10 F ; que la Cour dispose des éléments suffisants pour estimer le préjudice subi à ce titre à 90.000 F (sur la base d'une perte moyenne de 5.000 F pendant 18 ans) soit 13.720,41 € ; que le contrat d'entretien des ascenseurs, commun avec la copropriété le Fevet, n'a jamais été soumis à l'assemblée générale des copropriétaires ; que le syndicat des copropriétaires justifie que la Société Schindler a spontanément proposé une réduction de 30 % du prix antérieurement facturé à la SATI ; que la Cour dispose des éléments suffisants pour estimer le préjudice subi à ce titre à 13.500 F (sur la base d'une part des dépenses égale à 53,76 % incombant à la copropriété Parking des Villards et d'une perte moyenne en résultant de 750 F pendant 18 ans) soit 2.058,06 € ; que le syndicat des copropriétaires demande paiement de la somme globale de 129.581 € au titre : pour partie (200.000 F) du préjudice moral causé aux copropriétaires géographiquement éloignés de la station des Arcs, constitué par la privation leurs droits de contrôle, pour partie (850.000 F) du préjudice financier constitué notamment par les agios sur les sommes indûment déboursées ; que la Cour n'estime pas devoir faire droit au préjudice moral des copropriétaires, qui auraient pu éviter les

désagréments subis en faisant preuve de la vigilance, qui consistait à se soucier de ce qu'aucune assemblée générale de copropriété n'était convoquée ; que la Cour estime devoir allouer au syndicat des copropriétaires la somme globale et forfaitaire de 5.000 € en réparation du préjudice financier complémentaire résultant de la perte de rendement qu'aurait pu leur procurer les sommes versées à tort ; que le point de départ des intérêts sera fixé à titre de dommages et intérêts complémentaires à la date de l'assignation introductive d'instance, dans laquelle les demandes étaient formulées et chiffrées ; que la capitalisation des intérêts dus au moins pour une année entière doit être prononcée conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code Civil » ;

ET AUX MOTIFS QUE « l'action en répétition de l'indu n'est pas soumise aux conditions d'exercice de l'action en responsabilité et n'impose pas la démonstration d'une faute, en sorte que le syndicat des copropriétaires est fondé à exiger la restitution de l'intégralité des honoraires indument perçus par la SATI » ;

ALORS, D'UNE PART, QU' il incombe au demandeur de rapporter la preuve du bien-fondé de ses prétentions, en particulier de la réalité et du quantum de la créance dont il se prétend titulaire ; qu'en l'espèce, la compagnie AXA FRANCE IARD faisait valoir que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARKING DES VILLARDS ne rapportait pas la preuve du montant de son préjudice, dans la mesure où, s'agissant des demandes relatives aux frais d'assurance, aux frais d'entretien et de nettoyage, ainsi qu'à la restitution des honoraires indûment perçus, il se bornait à solliciter l'allocation d'une somme correspondant au préjudice de l'exercice 1995-1996, seule année au titre de laquelle elle justifiait du montant desdits frais et honoraires, et demandait que cette même somme soit allouée au titre des autres exercices ; que pour condamner la compagnie AXA FRANCE IARD, in solidum avec la société ALFAGA SATI, à verser diverses sommes au syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARKING DES VILLARDS, la Cour d'appel, après avoir relevé, s'agissant des frais d'assurance, que « le syndicat des copropriétaires n'est pas en mesure de reconstituer le montant des primes payées entre 1980 et 1998 » retient qu'elle « dispose des éléments suffisants pour estimer le préjudice subi à ce titre à 135.000 F (sur la base d'une perte moyenne de 7.500 F pendant 18 ans) soit 20.580,62 euros » ; que, s'agissant des frais d'entretien de l'immeuble, la Cour d'appel relève que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARKING DES VILLARDS se bornait à produire « un devis de 14.894,10 F » mais a néanmoins énoncé qu'elle « dispos ait des éléments suffisants pour estimer le préjudice subi à ce titre à 90.000 F (sur la base d'une perte moyenne de 5.000 F pendant 18 ans) soit 13.720,41 euros » ; qu'en statuant de la sorte, la Cour d'appel, qui a constaté que le syndicat des copropriétaires demandeur ne rapportait pas la preuve du montant des surcoûts qu'aurait engendrés la gestion de la société SATI, et a néanmoins accueilli partiellement les demandes indemnitaires et en restitution de ce dernier, a inversé la charge de la preuve, violant ainsi l'article 1315 du code civil ;

ALORS, DE DEUXIEME PART, QUE les juges du fond doivent viser et analyser, serait-ce de manière sommaire, les pièces sur lesquels ils fondent leur décision ; qu'en se bornant à énoncer qu'elle « dispos ait des éléments suffisants pour estimer le préjudice subi » par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble PARKING DES VILLARDS au titre des frais d'assurance et des frais d'entretien de l'immeuble, et que « le syndicat des copropriétaires est fondé à exiger la restitution de l'intégralité des honoraires indument perçus par la SATI » sans fournir la moindre indication sur les éléments de preuve desquels elle a déduit l'existence et le quantum du préjudice que prétendait avoir subi le syndicat des copropriétaires, et des sommes dont il était fondé à obtenir restitution, la Cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour la société Alfaga Sati, demanderesse au pourvoi n° Q 10-28.711

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les fins de non recevoir tirées du défaut d'habilitation du syndic à agir en justice, du caractère nouveau de la demande et de la prescription, d'avoir déclaré le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Parking des Villards recevable en sa demande dirigée contre la société Alfaga Sati, dit que la société Alfaga Sati est responsable des conséquences préjudiciables pour le syndicat des copropriétaires d'une gestion opérée sans mandat, et de l'avoir condamnée in solidum avec la société Axa France Iard, celle-ci dans la limite du plafond de garantie, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 37.770,44 euros en remboursement des honoraires perçus, 20.580,62 euros à titre de surcoût de frais d'assurance, 13.720,41 euros à titre de surcoût de frais d'entretien de l'immeuble, 2.058,06 euros à titre de surcoût de frais d'ascenseur, 5000 euros de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers découlant des sommes trop versées et les intérêts de retard sur les sommes allouées depuis l'assignation du 30 juin 1999 à titre de dommages et intérêts complémentaires ;

ALORS QUE la Cour d'appel doit se prononcer au visa des dernières conclusions déposées par les parties ; que la société Alfaga Sati avait déposé ses dernières conclusions le 31 août 2010 ; qu'en se prononçant non pas au visa de ces conclusions, mais au visa de conclusions antérieures en date du 26 août 2010, la Cour d'appel a violé les articles 455 et 954 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la société Alfaga Sati est responsable des conséquences préjudiciables pour le syndicat des copropriétaires d'une gestion opérée sans mandat, et de l'avoir condamnée in solidum avec la société Axa France Iard, celle-ci dans la limite du plafond de garantie, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 37.770,44 euros en remboursement des honoraires perçus, 20.580,62 euros à titre de surcoût de frais d'assurance, 13.720,41 euros à titre de surcoût de frais d'entretien de l'immeuble, 2.058,06 euros à titre de surcoût de frais d'ascenseur, 5000 euros de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers découlant des sommes trop versées et les intérêts de retard sur les sommes allouées depuis l'assignation du 30 juin 1999 à titre de dommages et intérêts complémentaires ;

AUX MOTIFS QUE selon l'article 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités en matière immobilière, les conventions conclues avec les personnes qui se livrent aux opérations de gestion immobilière doivent être rédigées par écrit et préciser notamment les conditions de détermination de la rémunération ; que l'article 66 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de cette loi précise que le mandataire ne peut demander ni recevoir de rémunération à l'occasion des opérations dont il est chargé, autres que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination ; que l'article 29 du décret du 17 mars 1967 y compris dans sa rédaction applicable au litige, impose en outre l'approbation par l'assemblée générale des conditions de rémunération du syndic ; qu'or la Sati qui, se défendant d'avoir violé les textes applicables en prétendant tenir son mandat de l'approbation des assemblées générales de copropriétaires, supporte par application des dispositions de l'article 1315 du Code civil la charge de la preuve des faits qu'elle invoque n'est pas en mesure de produire les procès verbaux d'assemblées générales dont elle tiendrait son mandat ; que la Sati ne justifie 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 n'était pas en droit de percevoir des honoraires ; que par application des dispositions de l'article 1315 du Code civil il incombe à la Sati qui prétend avoir régulièrement convoqué et réuni des assemblées générales d'en rapporter la preuve, ce qu'elle n'est pas en mesure de faire ; que la cession commerciale invoquée ne saurait justifier une dépossession de ses archives, dont il lui incombait de conserver copie ; que dans ces circonstances la Cour est amenée à tenir pour exact le fait qu'aucune assemblée générale de la copropriété Parking des Villards n'a été convoquée et donc réunie de 1980 à 1996 ; que la gestion de la copropriété opérée sans mandat est constitutive d'une faute ; que faute de communication des pièces nécessaires à leur information, les copropriétaires n'ont pas été en mesure de détecter et d'apprécier les conséquences de la gestion opérée par la Sati et le préjudice en résultant pour la collectivité ; que la Sati est nécessairement responsable des conséquences préjudiciables pour le syndicat des copropriétaires d'une gestion

opérée pendant 18 ans sans respect des règles impératives de la profession ; que s'agissant du préjudice subi, la copropriété est fondée en sa demande de remboursement de toutes les sommes indûment perçues par la Sati à titre d'honoraires en violation des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970, 66 du décret du 20 juillet 1972 et 29 du décret du 17 mars 1967 ; que le décompte établi par le syndicat des copropriétaires n'est pas contesté quant aux sommes perçues au cours des exercices 1982 à 1998 représentant un total de 37.770,44 euros ; qu'en l'absence de contrat de syndic prévoyant sa rémunération régulièrement soumis à l'assemblée générale c'est en vain que la Sati prétend aux honoraires relatifs aux exercices 1996/1997 et 1997/1998 au motif que sa rémunération aurait été débattue et approuvée lors de l'assemblée générale, celle de 1995 ayant été ultérieurement annulée ; que la société Alfaga Sati doit également réparer le préjudice résultant des surcoûts de frais ;

1°- ALORS QUE la société Alfaga Sati faisait valoir (conclusions du 31 août 2010 p. 16) qu'il résulte des procès-verbaux d'assemblée générales du 19 juin 1996 et du 2 juillet 1996 versés aux débats par la société Gacon Immobilier, nouveau syndic, que ces assemblées générales ont approuvé la nomination de la société Sati en qualité de syndic pour une durée de trois années aux conditions de rémunération résultant du contrat joint à la convocation, le procès-verbal précisant que « la mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions » ; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans s'expliquer sur ces procès-verbaux démontrant l'existence au moins à partir de juin 1996, d'un mandat écrit conforme aux exigences légales, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970, 66 du décret du 20 juillet 1972 et 29 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction applicable à la cause ;

2°- ALORS QU'il appartenait au syndicat des copropriétaires, demanderesse à l'action en restitution des honoraires versés au syndic, de démontrer le bien fondé de sa demande, et par conséquent de produire aux débats l'ensemble des procès-verbaux des assemblées générales desquels il résulterait que la société Sati n'aurait jamais été nommée en qualité de syndic sur le fondement d'un contrat écrit approuvé par l'assemblée générales des copropriétaires ; qu'en faisant peser le risque de cette preuve sur la société Alfaga Sati, ancien syndic, qui faisait valoir qu'elle avait remis l'ensemble des procès-verbaux entre les mains du nouveau syndic de la copropriété, la Cour d'appel a violé l'article 1315 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les fins de non recevoir tirées du défaut d'habilitation du syndic à agir en justice, du caractère nouveau de la demande et de la prescription, d'avoir déclaré le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Parking des Villards recevable en sa demande dirigée contre la société Alfaga Sati, dit que la société Alfaga Sati est responsable des conséquences préjudiciables pour le syndicat des copropriétaires d'une gestion opérée sans mandat, et de l'avoir condamnée in solidum avec la société Axa France Iard, celle-ci dans la limite du plafond de garantie, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 37.770,44 euros en remboursement des honoraires perçus, 20.580,62 euros à titre de surcoût de frais d'assurance, 13.720,41 euros à titre de surcoût de frais d'entretien de l'immeuble, 2.058,06 euros à titre de surcoût de frais d'ascenseur, 5000 euros de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers découlant des sommes trop versées et les intérêts de retard sur les sommes allouées depuis l'assignation du 30 juin 1999 à titre de dommages et intérêts complémentaires et de l'avoir déboutée de sa demande tendant à voir condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Parking Villards à lui rembourser par compensation, la valeur de ses prestations ;

AUX MOTIFS QUE la Sati soutient que la demande de restitution de sommes versées du fait de l'omission de formalités protectrices du mandant est une action en nullité relative qui se prescrit par cinq ans par application des dispositions de l'article 1304 du Code civil ; mais que la prescription quinquennale ne concerne que les actions en nullité d'une

convention et n'est pas opposable en l'absence d'acte ; que selon l'article 6 de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités en matière immobilière, les conventions conclues avec les personnes qui se livrent aux opérations de gestion immobilière doivent être rédigées par écrit et préciser notamment les conditions de détermination de la rémunération ;
que l'article 66 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de cette loi précise que le mandataire ne peut demander ni recevoir de rémunération à l'occasion des opérations dont il est chargé, autres que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination ; que l'article 29 du décret du 17 mars 1967 y compris dans sa rédaction applicable au litige, impose en outre l'approbation par l'assemblée générale des conditions de rémunération du syndic ; qu'or la Sati qui, se défendant d'avoir violé les textes applicables en prétendant tenir son mandat de l'approbation des assemblées générales de copropriétaires, supporte par application des dispositions de l'article 1315 du Code civil la charge de la preuve des faits qu'elle invoque n'est pas en mesure de produire les procès verbaux d'assemblées générales dont elle tiendrait son mandat ; que l'irrégularité de la perception d'honoraires par la Sati fondée sur l'inexistence de mandat n'est pas une irrégularité formelle mais une nullité de fond qui se prescrit par 30 ans par application des dispositions de l'article 2262 du Code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008 ; que le délai de prescription a été interrompu par l'assignation délivrée le 30 juin 1999 ; que la Sati ne justifie 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 n'était pas en droit de percevoir des honoraires ; que par application des dispositions de l'article 1315 du Code civil il incombe à la Sati qui prétend avoir régulièrement convoqué et réuni des assemblées générales d'en rapporter la preuve, ce qu'elle n'est pas en mesure de faire ; que la cession commerciale invoquée ne saurait justifier une dépossession de ses archives, dont il lui incombait de conserver copie ; que dans ces circonstances la Cour est amenée à tenir pour exact le fait qu'aucune assemblée générale de la copropriété Parking des Villards n'a été convoquée et donc réunie de 1980 à 1996 ; que la gestion de la copropriété opérée sans mandat est constitutive d'une faute ; que faute de communication des pièces nécessaires à leur information, les copropriétaires n'ont pas été en mesure de détecter et d'apprécier les conséquences de la gestion opérée par la Sati et le préjudice en résultant pour la collectivité ; que la Sati est nécessairement responsable des conséquences préjudiciables pour le syndicat des copropriétaires d'une gestion opérée pendant 18 ans sans respect des règles impératives de la profession ; que s'agissant du préjudice subi, la copropriété est fondée en sa demande de remboursement de toutes les sommes indûment perçues par la Sati à titre d'honoraires en violation des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970, 66 du décret du 20 juillet 1972 et 29 du décret du 17 mars 1967 ; que le décompte établi par le syndicat des copropriétaires n'est pas contesté quant aux sommes perçues au cours des exercices 1982 à 1998 représentant un total de 37.770,44 euros ; qu'en l'absence de contrat de syndic prévoyant sa rémunération régulièrement soumis à l'assemblée générale c'est en vain que la Sati prétend aux honoraires relatifs aux exercices 1996/1997 et 1997/1998 au motif que sa rémunération aurait été débattue et approuvée lors de l'assemblée générale, celle de 1995 ayant été ultérieurement annulée ; que l'action en répétition de l'indu n'est pas soumise aux conditions d'exercice de l'action en responsabilité et n'impose pas la démonstration d'une faute de sorte que le syndicat des copropriétaires est fondé à exiger la restitution de l'intégralité des honoraires indûment perçus par la Sati ; que la Sati ne peut par application des textes sus-cités prétendre à compensation au titre des prestations dont a bénéficié le syndicat des copropriétaires ; que le syndicat est également bien fondé à demander le remboursement des surcoûts des prestations ;

1°- ALORS QUE le mandat du syndic qui ne répond pas aux exigences des articles 6 de la loi du 2 janvier 1970, 66 du décret du 20 juillet 1972 et 29 du décret du 17 mars 1967, faute de d'écrit et de décision de nomination de l'assemblée générale fixant sa rémunération préalablement à l'accomplissement de sa mission n'est pas inexistant, mais simplement frappé de nullité ; qu'en décidant que la gestion de la copropriété aurait été opérée « sans mandat », la Cour d'appel a violé les articles 29 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction antérieure au décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, les articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 66 du décret du 20 juillet 1972, 1108 et 1304 du Code civil ;

2°- ALORS QUE l'obligation sans cause ne peut avoir aucun effet ; que l'obligation de la copropriété de payer une rémunération au syndic constitue la cause de l'obligation réciproque du syndic d'exercer son mandat de gestion ; que dès lors, la nullité des rémunérations dues au syndic faute d'écrit entache le contrat de mandat tout entier de nullité pour absence de cause ; qu'à supposer que la Cour d'appel ait entendu retenir la seule nullité de l'obligation de verser des honoraires, l'arrêt attaqué serait alors entaché d'une violation des articles 1108 et 1131 du Code civil ;

3°- ALORS QUE les restitutions consécutives à une annulation du contrat ne relèvent pas de la répétition de l'indu mais seulement des règles de la nullité ; qu'en énonçant que le syndicat des copropriétaires serait fondé à exiger la restitution des honoraires perçus par le syndic sur le fondement de la répétition de l'indu, la Cour d'appel a violé les articles 1376, 1304 et 1108 du Code civil ;

4°- ALORS QUE la restitution du prix après annulation du contrat n'a pas un caractère indemnitaire ; qu'en condamnant le syndic à restituer toutes les sommes perçues à titre d'honoraires en exécution du contrat litigieux à titre de réparation d'un préjudice, la Cour d'appel a violé les articles 1108, 1304 et 1382 du Code civil ;

5°- ALORS QUE l'exigence d'un mandat écrit et d'une décision de nomination de l'assemblée générale ayant fixé la rémunération du syndic préalablement à l'accomplissement de sa mission qui a pour finalité la protection des copropriétaires est sanctionnée par une action en nullité relative soumise à la prescription quinquennale prévue par l'article 1304 du Code civil qui s'applique à toute action en nullité relative quel qu'en soit le fondement ; qu'en écartant l'application de la prescription quinquennale à l'action tendant à obtenir sur le fondement de la méconnaissance prétendue de l'exigence d'un mandat écrit fixant une rémunération et par conséquent de la nullité de ce mandat, la restitution de ses honoraires par un syndic de copropriété, la Cour d'appel a violé les articles 29 du décret du 17 mars 1967 dans sa rédaction antérieure au décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, les articles 6 de la loi du 2 janvier 1970 et 66 du décret du 20 juillet 1972 et 1304 du Code civil ;

6°- ALORS QU'en toute hypothèse, dans le cas où un contrat nul a été cependant exécuté, les parties doivent être remises dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant cette exécution ; que lorsque cette remise en état s'avère impossible, la partie qui a bénéficié d'une prestation qu'elle ne peut restituer doit s'acquitter du prix qui correspond à cette prestation selon sa valeur réelle ; qu'en l'espèce, si la nullité du mandat devait entraîner la restitution des honoraires versés, il n'en demeure pas moins que le syndic avait droit à la restitution de ses prestations selon leur valeur réelle qu'il appartenait aux juges du fond d'évaluer ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé l'article 1108 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la société Alfaga Sati est responsable des conséquences préjudiciables pour le syndicat des copropriétaires d'une gestion opérée sans mandat, et de l'avoir condamnée in solidum avec la société Axa France Iard, celle-ci dans la limite du plafond de garantie, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 20.580,62 euros à titre de surcoût de frais d'assurance, 5000 euros de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers découlant des sommes trop versées et les intérêts de retard sur les sommes allouées depuis l'assignation du 30 juin 1999 à titre de dommages et intérêts complémentaires ;

AUX MOTIFS QUE la gestion de la copropriété opérée sans mandat est constitutive d'une faute ; que faute de communication des pièces nécessaires à leur information les copropriétaires n'ont pas été en mesure de détecter et d'apprécier les conséquences de la gestion opérée par la Sati et le préjudice en résultant pour la collectivité ; que la Sati est nécessairement responsable des conséquences préjudiciables pour le syndicat des copropriétaires d'une gestion opérée pendant 18 ans sans respect des règles impératives de la profession ; que sur la demande en remboursement du surcoût des prestations, la Sati n'a pas soumis à une assemblée générale les modalités de la police d'assurance souscrite ; qu'elle n'est pas en mesure de produire le contrat d'assurance ; que le syndicat des copropriétaires justifie avoir payé des primes d'assurance de 41.862F, 42.493F et 42.499F au titre des trois exercices ayant suivi la nomination d'un nouveau syndic alors que le dernier montant facturé à ce titre par la Sati s'élevait à 51.830 F ; qu'alors que le syndicat des

copropriétaires n'est pas en mesure de reconstituer le montant des primes payées entre 1980 et 1998, la Cour dispose des éléments suffisants pour estimer le préjudice subi à ce titre à 135.000F (sur la base d'une perte moyenne de 7500 F pendant 18 ans) soit 20.580,62 euros ;

1°- ALORS QUE la souscription d'un contrat d'assurance pour l'immeuble relève du pouvoir du syndic chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien ; qu'en reprochant à la société Sati de n'avoir pas soumis le contrat d'assurance de l'immeuble à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, la Cour d'appel a violé l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°- ALORS QUE la société Alfaga Sati faisait valoir que la société Gacon Immobilier, nouveau syndic, avait souscrit le nouveau contrat d'assurance de l'immeuble auprès d'une société de son groupe, la société Gacon Assurances, ce qui avec le changement d'assureur pouvait expliquer les tarifs plus avantageux obtenus ; qu'en se bornant à relever une différence de montant entre les primes du contrat d'assurance souscrit par le nouveau syndic et celles du contrat d'assurance souscrit par la société Sati, sans constater le caractère anormalement élevé du coût du contrat souscrit par la société Sati au regard des prestations proposées, ni l'existence d'une faute imputable à la société Sati à l'origine de la différence de tarif constatée, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

3°- ALORS QU'à supposer que l'on puisse considérer que la société Sati a géré la copropriété sans mandat et qu'il n'y aurait pas matière à responsabilité contractuelle, les motifs de l'arrêt attaqué ne caractérisent pas non plus l'existence d'une faute délictuelle commise par la société Sati à l'origine du prétendu surcoût du contrat d'assurance et procèdent par conséquent d'une violation de l'article 1382 du Code civil.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la société Alfaga Sati est responsable des conséquences préjudiciables pour le syndicat des copropriétaires d'une gestion opérée sans mandat, et de l'avoir condamnée in solidum avec la société Axa France Iard, celle-ci dans la limite du plafond de garantie, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 13.720,41 euros à titre de surcoût de frais d'entretien de l'immeuble, 5000 euros de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers découlant des sommes trop versées et les intérêts de retard sur les sommes allouées depuis l'assignation du 30 juin 1999 à titre de dommages et intérêts complémentaires ;

AUX MOTIFS QUE s'agissant des frais d'entretien de l'immeuble, la Sati faisait appel à « l'US du Charvet » qui a facturé à la copropriété la somme de 26.176,34F au titre de l'exercice 1995/1996 pour 656 heures ; que ce contrat n'a jamais été soumis à l'assemblée générale des copropriétaires ;
que le syndicat des copropriétaires produit un devis de 14.894,10F ; que la Cour dispose des éléments suffisants pour estimer le préjudice subi à ce titre à 90.000F (sur la base d'une perte moyenne de 5000F pendant 18 ans)
soit 13.720,41 euros ;

1°- ALORS QU'en se bornant à relever une différence de montant entre le coût du contrat d'entretien souscrit par la société Sati et un devis produit par le syndicat des copropriétaires, sans constater le caractère anormalement élevé du coût du contrat souscrit par la société Sati au regard des prestations proposées, sans même comparer les prestations proposées, la Cour d'appel n'a pas caractérisé l'existence d'une faute imputable à la société Sati à l'origine du prétendu surcoût en violation de l'article 1147 du Code civil ;

2°- ALORS QU'à supposer que l'on puisse considérer que la société Sati a géré la copropriété sans mandat et qu'il n'y aurait pas matière à responsabilité contractuelle, les motifs de l'arrêt attaqué ne caractérisent pas non plus l'existence d'une faute délictuelle commise par la société Sati à l'origine du prétendu surcoût du contrat d'entretien et procèdent par conséquent d'une violation de l'article 1382 du Code civil.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la société Alfaga Sati est responsable des conséquences préjudiciables pour le syndicat des copropriétaires d'une gestion opérée sans mandat, et de l'avoir condamnée in solidum avec la société Axa France Iard, celle-ci dans la limite du plafond de garantie, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.058,06 euros à titre de surcoût de frais d'ascenseur, 5000 euros de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers découlant des sommes trop versées et les intérêts de retard sur les sommes allouées depuis l'assignation du 30 juin 1999 à titre de dommages et intérêts complémentaires ;

AUX MOTIFS QUE le contrat d'entretien des ascenseurs, commun avec la copropriété Le Fevet, n'a jamais été soumis à l'assemblée des copropriétaires ; que le syndicat des copropriétaires justifie que la société Schindler a spontanément proposé une réduction de 30% du prix antérieurement facturé à la Sati ; que la cour dispose des éléments suffisants pour estimer le préjudice subi à ce titre à 13.500 F (sur la base d'une part des dépenses égale à 53,76% incombant à la copropriété Parking des Villards et d'une perte moyenne en résultant de 750F pendant 18 ans) soit 2.058,06 euros ;

1°- ALORS QUE la société Alfaga Sati faisait valoir qu'ainsi que l'avait relevé le jugement déféré, le courrier de l'entreprise d'entretien Schindler proposant une remise de 30% est adressé en 1994 à un syndic totalement distinct, et lui propose en contrepartie du maintien des contrats souscrits par ce dernier, une remise de 30%, sans qu'il soit démontré que le niveau des tarifs offerts à la copropriété de l'immeuble Parking des Villards aurait pu justifier une remise identique de la part de cette entreprise ; qu'en ne répondant pas à ces conclusions déterminantes, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°- ALORS QU'en se bornant à constater une remise de 30% sur le prix du contrat d'entretien des ascenseurs par la société Schindler, sans constater que cette remise aurait été justifiée par le prix anormalement élevé du contrat souscrit par la société Sati au regard des prestations proposées et non par un geste commercial en contrepartie du maintien des contrats souscrits, la Cour d'appel n'a pas caractérisé l'existence d'une faute imputable à la société Sati à l'origine du prétendu surcoût en violation de l'article 1147 du Code civil ;

3°- Alors qu'à supposer que l'on puisse considérer que la société Sati a géré la copropriété sans mandat et qu'il n'y aurait pas matière à responsabilité contractuelle, les motifs de l'arrêt attaqué ne caractérisent pas non plus l'existence d'une faute délictuelle commise par la société Sati à l'origine du prétendu surcoût du contrat d'entretien des ascenseurs et procèdent par conséquent d'une violation de l'article 1382 du Code civil.

SEPTIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que la société Alfaga Sati est responsable des conséquences préjudiciables pour

le syndicat des copropriétaires d'une gestion opérée sans mandat, et de l'avoir condamnée in solidum avec la société Axa France Iard, celle-ci dans la limite du plafond de garantie, à payer au syndicat des copropriétaires la somme 5000 euros de dommages et intérêts en réparation des préjudices financiers découlant des sommes trop versées et les intérêts de retard sur les sommes allouées depuis l'assignation du 30 juin 1999 à titre de dommages et intérêts complémentaires ;

AUX MOTIFS QUE la Cour estime devoir allouer au syndicat des copropriétaires la somme globale et forfaitaire de 5000 euros en réparation du préjudice financier complémentaire résultant de la perte de rendement qu'aurait pu leur procurer les sommes versées à tort ; que le point de départ des intérêts sera fixé à titre de dommages complémentaires à la date de l'assignation introductive d'instance dans laquelle les demandes étaient formulées et chiffrées ;

ALORS QU'en allouant des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance, sans constater que la société Sati aurait causé par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant du retard apporté au paiement, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1153 alinéa 4 du Code civil.