Références

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 16 octobre 2013
N° de pourvoi: 12-20881
Publié au bulletin **Cassation**

M. Terrier (président), président
Me Haas, SCP Boutet, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ensemble l'article 1372 du code civil ;

Attendu, selon le jugement attaqué (juridiction de proximité de Versailles, 16 mars 2012) que la société Sergic, syndic dont le mandat a été résilié par une décision d'assemblée générale du 30 juin 2009 ayant désigné un nouveau syndic, a fait opposition à l'ordonnance d'injonction de payer l'ayant condamnée à payer la somme de 1 960,80 euros au profit du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Monnaies d'Europe (le syndicat) ;

Attendu que pour rejeter la demande en payement du syndicat, le jugement retient que le nouveau syndic n'ayant pas pris ses fonctions immédiatement après le 30 juin 2009, la société Sergic a été contrainte de continuer la gestion des affaires courantes pour le compte de la copropriété au titre de la gestion d'affaires et qu'elle se trouvait alors dans la même situation que si elle avait reçu un mandat exprès ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le mandat du syndic est exclusif de l'application des règles de la gestion d'affaires, la juridiction de proximité a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 16 mars 2012, entre les parties, par la juridiction de proximité de Versailles ; 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 la juridiction de proximité de Saint-Germain-en-Laye ;

Condamne la société Sergic Viroflay aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Sergic Viroflay à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Les Monnaies d'Europe la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Sergic Viroflay ;

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 seize octobre deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence les Monnaies d'Europe

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Monnaies d'Europe de sa demande tendant à ce que la société Sergic Viroflay soit condamnée à lui payer la somme de 1960,80 euros ;

AUX MOTIFS QU'il ressort des éléments versés aux débats que le mandat du syndic donné par le syndicat des copropriétaires à la société Sergic a été résilié le 30 juin 2009 tandis qu'un autre syndic a simultanément été élu ; que le nouveau syndic désigné par le syndicat des copropriétaires n'a pas immédiatement pris ses fonctions ; que la société Sergic a continué à assurer la gestion des affaires courantes jusqu'au 30 septembre 2009 comme en attestent les pièces comptables versées au dossier ; que parmi les opérations portées au crédit ou au débit du compte de copropriété pour le compte du syndicat des copropriétaires, la société Sergic a crédité une indemnité d'assurance de 3.249,40 euros versée par la MAF en règlement d'un sinistre ; que les pièces comptables et administratives n'ont été transmises au nouveau syndic qu'en août 2009 de même que le solde du compte de copropriété viré le 30 septembre 2009 ; qu'il apparaît que le nouveau syndic n'ayant pas pris ses fonctions immédiatement après le 30 juin 2009, la société Sergic a été contrainte de continuer la gestion des affaires courantes pour le compte du syndicat des copropriétaires jusqu'à la reprise de la gestion par le nouveau syndic fin août 2009, et ce, au titre de la gestion d'affaires visée par les articles 1372 et suivants du code civil, se trouvant alors dans la même situation que si elle avait reçu un mandat exprès conformément aux règles des articles 1372 et suivants du code civil. Il en résulte que l'encaissement de l'indemnité d'assurance litigieuse pour le compte du syndicat des copropriétaires est fondée ; que le détail du compte de gestion correspond à des opérations nécessaires et est justifié par les factures ou pièces comptables correspondantes de sorte qu'il ne peut être reproché à la société Sergic de faute dans la gestion ; qu'il en résulte que le solde du compte de 1.288,60 euros, transféré au nouveau syndic, vaut solde de tout compte dans les rapports entre Sergic et le syndicat des copropriétaires ; qu'en conséquence, le syndicat des copropriétaires n'est pas fondé à lui demander remboursement d'un quelconque reliquat ;

ALORS, 1°), QUE le mandat de syndic de copropriété, dont le contenu est défini par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, est exclusif de l'application des règles de la gestion d'affaires ; que, par suite, le syndic ne peut, postérieurement à la résiliation de son mandat et à son remplacement, continuer à assurer la gestion des affaires courantes de la copropriété ; que, par suite, en rejetant, sur le fondement de la gestion d'affaires, la demande tendant à ce que le syndic soit condamné à restituer dans son intégralité une indemnité d'assurance qu'il avait encaissée pour le compte du syndicat des copropriétaires postérieurement à la résiliation de son mandat et à son remplacement par un autre syndic, la juridiction de proximité a violé les articles 17 et 18 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1372 du code civil ;

ALORS, 2°), QUE le syndicat des copropriétaires qui, le même jour, résilie le mandat de son syndic et en désigne un autre, s'oppose nécessairement à ce que le syndic évincé continue à gérer les affaires courantes de la copropriété ; qu'en faisant dès lors, au profit de celui-ci, application des règles de la gestion d'affaires au titre de la période ayant précédé la prise de fonctions effective du nouveau syndic, la juridiction de proximité a violé les articles 17 et 18 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1372 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2013:C301154

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Juridiction de proximité de Versailles , du 16 mars 2012