

RÉSUMÉ :

En cas d'annulation de la décision d'assemblée générale ayant désigné un syndic, les honoraires perçus par celui-ci doivent être restitués au syndicat des copropriétaires

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300104

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 104

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

Audience publique du 27 février 2025

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 104 FS-B

Pourvoi n° A 23-14.697

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 27 FÉVRIER
2025

Mme [I] [V], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° A 23-14.697 contre le jugement rendu le 16 février 2023 par le tribunal judiciaire de Paris (pôle civil de proximité), dans le litige l'opposant :

1° / à la société Cabinet [N] [L], société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège est [Adresse 2],

2° / au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1], représenté par son syndic, la société Cabinet [N] [L], dont le siège [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de Mme [V], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 21 janvier 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseiller doyen, Mmes Grandjean, Grall, Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon le jugement attaqué (tribunal judiciaire de Paris, 16 février 2023), rendu en dernier ressort, et les productions, Mme [V], propriétaire d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble et son syndic, la société Cabinet [N] [L], en condamnation du syndic à créditer diverses sommes sur son compte individuel de charges pour les années 2018 à 2021, en raison d'erreurs d'imputation et de l'annulation, par un jugement du 16 septembre 2022, de l'assemblée générale du 25 novembre 2020 ayant désigné le syndic, et en indemnisation.

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

2. Mme [V] fait grief au jugement de juger irrecevables ses demandes en remboursement de charges, alors « que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires, et que tout copropriétaire est en droit de contester la conformité de son compte individuel à la répartition des charges stipulée au règlement de copropriété ; que dès lors, en relevant, pour juger irrecevables les demandes de Mme [V] tendant à la rectification d'erreurs de répartition entachant son compte individuel de copropriétaire et au remboursement des sommes correspondantes, que les comptes des années concernées avaient été approuvés, la cour d'appel a violé l'article 45-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 45-1, alinéa 1er, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

3. Selon ce texte, l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

4. Pour déclarer irrecevables les demandes de Mme [V] en remboursement de charges, le jugement retient que ces charges concernent la période allant de 2018 à 2021 et que le syndicat des copropriétaires et le syndic justifient de l'approbation des comptes par l'assemblée générale des copropriétaires pour ces années.

5. En statuant ainsi, alors que Mme [V] contestait les modalités de répartition des charges inscrites au débit de son compte individuel, le tribunal a violé le texte susvisé.

Et sur le second moyen

Enoncé du moyen

6. Mme [V] fait grief au jugement de rejeter ses autres demandes, et notamment sa demande en remboursement d'honoraires perçus par le syndic, alors « que le syndic professionnel ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations de gestion immobilière, que celles dont les conditions sont précisées dans sa désignation ou dans un mandat écrit préalable ; que l'annulation de l'assemblée générale qui a désigné le syndic interdit donc à celui-ci la perception de toute rémunération ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 29 du décret n° 67223 du 17 mars 1967, 6 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 66 du décret du 20 juillet 1972.
»

Réponse de la Cour

Vu les articles 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 66, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 :

7. Selon le premier de ces textes, le contrat de mandat du syndic précise les éléments de détermination de sa rémunération.

8. Selon les deux derniers, les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à l'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne peuvent demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont elles sont chargées, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées.

9. Il en résulte qu'en cas d'annulation de la décision d'assemblée générale ayant désigné le syndic, les honoraires perçus par celui-ci doivent être restitués au syndicat des copropriétaires.

10. Pour rejeter la demande de Mme [V] en remboursement, sur son compte individuel, des charges appelées au titre des honoraires du syndic pour la période allant du 24 septembre 2020 au 24 mai 2022, le jugement retient qu'il ne peut être procédé rétroactivement à l'annulation de ces honoraires, le syndic ayant régulièrement exécuté sa mission pendant cette période et son mandat ayant été renouvelé à plusieurs reprises.

11. En statuant ainsi, alors qu'il avait constaté que l'assemblée générale du 25 novembre 2020 ayant renouvelé le mandat du syndic avait été annulée par jugement du 16 septembre 2022, le tribunal a violé les textes susvisés.

Portée et conséquences de la cassation

12. La cassation du chef de dispositif rejetant la demande de Mme [V] en remboursement d'honoraires du syndic n'emporte pas celle du chef de dispositif du jugement rejetant sa demande en remboursement des frais de convocation à l'assemblée générale du 25 novembre 2020, fondée sur des motifs non critiqués.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande de Mme [V] en remboursement des frais de convocation à l'assemblée générale du 25 novembre 2020, le jugement rendu le 16 février 2023, entre les parties, par le tribunal judiciaire de Paris ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ce jugement et les renvoie devant le tribunal judiciaire de Paris, autrement composé ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] et la société Cabinet [N] [L] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] et la société Cabinet [N] [L] à payer à Mme [V] 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 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 février deux mille vingt-cinq.

Décision attaquée : Tribunal judiciaire Paris 2023-02-16 (Cassation)