

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 31 octobre 2012

N° de pourvoi: 11-10.590

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Odent et Poulet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué statuant comme en matière de référé (Paris, 17 novembre 2010), que le mandat de la société cabinet Balzano (le cabinet Balzano), syndic du syndicat des copropriétaires du 20-22 avenue de Choisy (le syndicat), n'a pas été renouvelé lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 mai 2008 ; qu'aucun syndic n'ayant été élu, un administrateur provisoire, désigné par ordonnance du président du tribunal de grande instance, a convoqué une assemblée générale laquelle a, le 18 novembre 2008, élu la société Foncière Lelièvre en qualité de syndic ; que par acte du 11 février 2010, le syndicat a assigné le cabinet Balzano pour obtenir la transmission sous astreinte de pièces et archives ;

Attendu que le cabinet Balzano fait grief à l'arrêt de déclarer le syndicat recevable à agir en ce qu'il avait qualité pour ce faire, alors, selon le moyen, que l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 réserve au syndic nouvellement désigné et au président du conseil syndical la faculté de demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds du syndicat ainsi que le versement de dommages et intérêts ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a affirmé que le titulaire du droit d'agir était le syndicat des copropriétaires, de sorte que son syndic pouvait agir, ès qualités, à cet effet ; qu'en statuant ainsi, quand seul le syndic agissant en son nom personnel et le président du conseil syndical sont titulaires de cette action, la cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

Mais attendu que l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui permet au nouveau syndic ou au président du conseil syndical d'agir contre l'ancien syndic pour obtenir la remise des pièces du syndicat, n'excluant pas l'action du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a, à bon droit, retenu que le syndicat avait qualité à agir ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que le cabinet Balzano fait grief à l'arrêt de déclarer le syndicat recevable à agir en ce qu'il avait intérêt pour ce faire, alors, selon le moyen, que seul le syndic sortant est tenu de remettre au nouveau syndic les pièces et fonds visés par l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; qu'il en résulte qu'un syndic antérieur au syndic sortant ne peut être visé par la procédure en transmission de pièces et de fonds prévue par ce texte ; qu'en l'espèce, il ressort des constatations de l'arrêt attaqué que le nouveau syndic succédait à un administrateur provisoire qui, selon le syndicat des copropriétaires, aurait remis au nouveau syndic l'intégralité des documents et archives en sa possession ; qu'en affirmant cependant que l'action du syndicat des copropriétaires contre un syndic antérieur, la société cabinet Balzano, était recevable, la cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu que l'article 18-2, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 visait l'ancien syndic, c'est-à-dire tout ancien syndic, et non pas seulement le syndic précédent et qu'il n'y avait pas lieu de distinguer là où la loi ne distinguait pas, la cour d'appel, qui a relevé que le syndicat soutenait que l'administrateur provisoire de la copropriété lui avait remis l'intégralité des documents et archives en sa possession, a pu en déduire qu'il avait intérêt à agir contre le cabinet Balzano auquel l'administrateur avait succédé ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que le cabinet Balzano fait grief à l'arrêt de le condamner à remettre divers documents sous astreinte ainsi qu'au paiement d'une certaine somme provisionnelle à titre de dommages et intérêts, alors, selon le moyen :

1°) Que la procédure instituée par l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n'est destinée qu'à organiser la transmission au nouveau syndic des pièces administratives et comptables détenues par l'ancien et n'a pas pour objet de contraindre ce dernier à établir postérieurement à son dessaisissement des documents qu'il ne détient pas ; qu'en l'espèce, pour condamner, sous astreinte, un ancien syndic à remettre au nouveau syndic

un ensemble de pièces relatives à un syndicat de copropriétaires, l'arrêt attaqué a retenu que l'ancien syndic ne pouvait soutenir ne plus disposer de ces pièces, car il lui appartenait de se les faire remettre ou de les reconstituer ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

2°) Que le manquement à une obligation de faire ne peut se résoudre qu'en dommages et intérêts lorsque son exécution est impossible ; qu'en l'espèce, la société cabinet Balzano soutenait avoir remis à son successeur l'intégralité des pièces en sa possession appartenant au syndicat des copropriétaires dont il avait assuré la gestion ; que le procès-verbal de constat d'huissier du 22 juillet 2008, établi lors de cette transaction, énonçait que lors de son arrivée au cabinet Balzano, l'huissier avait " noté qu'on été préparés et placés dans les boîtes archives, l'ensemble des documents représentant les archives et pièces comptables de la copropriété, selon ce que nous indiquent les représentants du cabinet Balzano qui ont pris soin d'établir un bordereau de l'ensemble des pièces ", que " le recatement complet de ce bordereau intitulé liste des dossiers remis a été fait sous mon contrôle " et, enfin, que " les représentants du cabinet Balzano se sont efforcés de répondre aux questions aussi complètement que possible en y apportant les précisions nécessaires " ; qu'en condamnant la société cabinet Balzano à remettre un ensemble de documents au nouveau syndic, sans constater que cette société les détenait encore et que l'exécution de cette obligation était donc possible, la cour d'appel a violé l'article 1142 du Code civil, ensemble l'article 33 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 ;

Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu que la charge de la preuve de ce que l'ancien syndic avait rempli l'obligation légale lui incombant en vertu de l'article 18-2 reposait sur ce dernier, qui ne saurait prétendre être libéré par la seule allégation selon laquelle il ne disposerait plus des pièces ou les aurait remises à un tiers ou, comme en l'espèce, à l'administrateur provisoire qui lui a immédiatement succédé, la cour d'appel, qui a souverainement relevé que le cabinet Balzano ne prouvait pas être dans l'incapacité de satisfaire à ses obligations, a, abstraction faite d'un motif surabondant, légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société cabinet Balzano aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société cabinet Balzano à payer la somme de 2 500 euros au syndicat des copropriétaires du 20-22 avenue de Choisy Paris 13ème ; rejette la demande du Cabinet Balzano ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un octobre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils pour la société Le cabinet Balzano

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 20-22 avenue de Choisy à Paris 13ème, représenté par son syndic, la SAS FONCIÈRE LELIÈVRE, recevable à agir en ce qu'il avait qualité pour ce faire et, en conséquence, d'AVOIR condamné la SAS CABINET BALZANO à remettre à la société FONCIÈRE LELIÈVRE, en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 20-22 avenue de Choisy PARIS 13ème : les balances et grands livres des écritures comptables pour les exercices 2000 à 2005, le double des appels de charges (charges courantes, travaux, appels de fonds exceptionnels ...) pour la période du 1er janvier 2000 au 4ème trimestre 2007 compris, les comptes de charges de répartition des exercices 2000 à 2006 inclus, les états des dépenses pour les années 2000 à 2006 inclus, les factures d'honoraires du CABINET BALZANO imputés sur les comptes copropriétaires : frais de relance, mise en demeure, suivi de procédure, saisie immobilière, honoraires de mutation ... depuis 2000, les copies des relances et courriers de mise en demeure adressés aux copropriétaires par le CABINET BALZANO depuis 2000 à l'exception de ceux adressés à M. X..., M. et Mme Y...et Melle C..., les contrats de syndic du CABINET BALZANO signés par le Président de séance, pour les années 2000 à 2004, 2006 et 2007, ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard, passé un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt ainsi que d'AVOIR condamné la SAS CABINET BALZANO à payer au dit syndicat la somme provisionnelle de 4 232, 45 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « selon l'article 18-2, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009, applicable en la cause, “ après mise en demeure infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts “ ; Considérant que les pièces et fonds visés par ce texte sont ceux appartenant au syndicat, lequel, de ce fait, est le titulaire du droit à agir, ce dont il résulte que l'article 18-2 vise nécessairement le syndic, ès qualités, c'est-à-dire en qualité de représentant du syndicat, habilité à le représenter.... en justice, conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi précitée ; Que l'action ayant été introduite par “ le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, la FONCIERE LELIEVRE SAS “, elle est, en conséquence, recevable au regard de la qualité à agir » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « la S. A. S. CABINET BALZANO soutient que la demande est irrecevable, le syndicat des copropriétaires n'ayant pas qualité à agir en justice. Si l'article 18-2 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne “ le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical “, comme pouvant demander en

justice la remise des pièces, rien n'interdit au syndicat des copropriétaires d'exercer lui-même l'action, les documents à remettre appartenant à ce dernier. La fin de nonrecevoir sera, en conséquence, écartée » ;

ALORS QUE l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 19 65 réserve au syndic nouvellement désigné et au président du conseil syndical la faculté de demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds du syndicat ainsi que le versement de dommages et intérêts ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a affirmé que le titulaire du droit d'agir était le syndicat des copropriétaires, de sorte que son syndic pouvait agir, ès qualités, à cet effet ; qu'en statuant ainsi, quand seul le syndic agissant en son nom personnel et le président du conseil syndical sont titulaires de cette action, la Cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 20-22 avenue de Choisy à Paris 13ème, représenté par son syndic, la SAS FONCIÈRE LELIÈVRE, recevable à agir en ce qu'il avait intérêt pour ce faire et, en conséquence, d'AVOIR condamné la SAS CABINET BALZANO à remettre à la société FONCIÈRE LELIÈVRE, en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 20-22 avenue de Choisy PARIS 13ème : les balances et grands livres des écritures comptables pour les exercices 2000 à 2005, le double des appels de charges (charges courantes, travaux, appels de fonds exceptionnels ...) pour la période du 1er janvier 2000 au 4ème trimestre 2007 compris, les comptes de charges de répartition des exercices 2000 à 2006 inclus, les états des dépenses pour les années 2000 à 2006 inclus, les factures d'honoraires du CABINET BALZANO imputés sur les comptes copropriétaires : frais de relance, mise en demeure, suivi de procédure, saisie immobilière, honoraires de mutation ... depuis 2000, les copies des relances et courriers de mise en demeure adressés aux copropriétaires par le CABINET BALZANO depuis 2000 à l'exception de ceux adressés à M. X..., M. et Mme Y...et Melle C..., les contrats de syndic du CABINET BALZANO signés par le Président de séance, pour les années 2000 à 2004, 2006 et 2007, ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard, passé un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt ainsi que d'AVOIR condamné la SAS CABINET BALZANO à payer au dit syndicat la somme provisionnelle de 4 232, 45 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « l'article 18-2, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 vise l'ancien syndic, c'est-à-dire tout ancien syndic, et non pas seulement le syndic précédent ; qu'il n'y a pas lieu de distinguer là où la loi ne distingue pas, et qu'il est donc indifférent qu'il y ait eu un administrateur judiciaire entre l'ancien et le nouveau syndic ; Que le syndicat de copropriétaires, qui invoque le fait que Me Michèle Z..., en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété, lui a remis l'intégralité des documents et archives en sa possession, a intérêt à agir contre la société BALZANO, à laquelle cette dernière a succédé ; que l'action du syndicat est encore recevable, au regard de l'intérêt à agir » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « l'article 18-2 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 visant " l'ancien syndic " et non seulement le syndic précédent, la demande est recevable bien qu'il y ait eu dans l'intervalle un administrateur judiciaire, sans qu'il soit nécessaire d'assigner celui-ci » ;

ALORS QUE seul le syndic sortant est tenu de remettre au nouveau syndic les pièces et fonds visés par l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; qu'il en résulte qu'un syndic antérieur au syndic sortant ne peut être visé par la procédure en transmission de pièces et de fonds prévue par ce texte ; qu'en l'espèce, il ressort des constatations de l'arrêt attaqué que le nouveau syndic succédait à un administrateur provisoire qui, selon le syndicat des copropriétaires, aurait remis au nouveau syndic l'intégralité des documents et archives en sa possession ; qu'en affirmant cependant que l'action du syndicat des copropriétaires contre un syndic antérieur, la société CABINET BALZANO, était recevable, la Cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION invoqué à titre subsidiaire des précédents

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SAS CABINET BALZANO à remettre à la société FONCIÈRE LELIÈVRE, en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 20-22 avenue de Choisy PARIS 13ème : les balances et grands livres des écritures comptables pour les exercices 2000 à 2005, le double des appels de charges (charges courantes, travaux, appels de fonds exceptionnels ...) pour la période du 1er janvier 2000 au 4ème trimestre 2007 compris, les comptes de charges de répartition des exercices 2000 à 2006 inclus, les états des dépenses pour les années 2000 à 2006 inclus, les factures d'honoraires du CABINET BALZANO imputés sur les comptes copropriétaires : frais de relance, mise en demeure, suivi de procédure, saisie immobilière, honoraires de mutation ... depuis 2000, les copies des relances et courriers de mise en demeure adressés aux copropriétaires par le CABINET BALZANO depuis 2000 à l'exception de ceux adressés à M. X..., M. et Mme Y...et Melle C..., les contrats de syndic du CABINET BALZANO signés par le Président de séance, pour les années 2000 à 2004, 2006 et 2007, ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard, passé un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt et d'AVOIR condamné la SAS CABINET BALZANO à payer au dit syndicat la somme provisionnelle de 4 232, 45 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la charge de la preuve de ce que l'ancien syndic a rempli l'obligation légale, qui lui incombe en vertu de l'article 18-2, repose sur ce dernier, qui ne saurait prétendre être libéré par la seule allégation selon laquelle il ne disposerait plus des pièces ; ou les aurait remises à un tiers ou, comme en l'espèce, à l'administrateur provisoire qui lui a immédiatement succédé ; Qu'il lui appartient de se les faire remettre par ce tiers ou, au besoin, de les reconstituer ; Qu'il lui incombe, en tout état de cause, d'être précis dans la description des documents remis à son successeur et, le cas échéant, d'appeler ce dernier en la cause ; Considérant que le 22 juillet 2008, la société BALZANO a remis à Me Michèle Z..., " agissant en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété de l'immeuble situé Tour Puccini 20/ 22 avenue de Choisy à Paris 13ème ", des documents d'archives et des pièces comptables de la copropriété ; qu'un huissier de

justice a listé ces documents et établi un procès-verbal de constat à l'occasion de cette remise ; Que le 5 décembre 2008, a été établi, pour la même copropriété, un bordereau de remise de pièces au cabinet FONCIERE LELIEVRE ; Qu'au pied de la liste des pièces remises audit cabinet FONCIERE LELIEVRE, il est mentionné : " copie du procès-verbal de constat établi par la SCP SIMONIN-LE MAREC, Huissier de justice, le 22 juillet 2008, lors de la remise des dossiers de la copropriété par le Cabinet BALZANO à Maître Z...-liste des documents remis-et totalité des documents figurant sur ce document " ; Que les documents transmis par Me Z..., ès qualités, étant ceux-là mêmes que l'administrateur judiciaire a reçus de la société BALZANO, cette réception étant attestée par le constat d'huissier du 22 juillet 2008, il y a lieu de se reporter à ce constat aux fins d'examen de la bonne exécution, par la société BALZANO, de ses obligations ; Que sur ledit bordereau figure uniquement le " Grand livre du 01/ 01/ 2005 au 17/ 07/ 2008 " ; que les pièces demandées, afférentes à la période 2000 à 2005, donc, antérieure, ne figurent pas dans la liste des pièces comptables remises ; Qu'au titre de la " comptabilité " remise le 22 juillet 2008 ont été transmis les " Journaux appels de fonds et appels travaux des 1er et 2ème trimestres 2008 " ; que cette mention est exclusive des appels de charges pour la période du 1er janvier 2000 au 4ème trimestre 2007 inclus ; qu'en revanche, ceux afférents au 1er trimestre 2008 ont été transmis ; Que les comptes de charges de répartition des exercices 2000 à 2006 ne sont pas indiqués dans le bordereau du 22 juillet 2008 ; que l'appelante, qui a la charge de la preuve, se borne à indiquer, sans en justifier, et alors que la liste des pièces remises a été établie par huissier de justice, qu'ils se trouvaient dans les boîtes d'archives intitulées " Dossiers AG de 1999 à 2008 ", en faisant valoir que les charges réparties " sont toujours jointes aux convocations d'assemblées générales ", sans s'expliquer de manière précise sur l'objection du SDC, selon laquelle " ces documents, établis après l'approbation des comptes par l'assemblée générale, ne figurent pas dans les dossiers Assemblées Générales " ; qu'il appartenait, le cas échéant, au syndic sortant de faire préciser à l'huissier l'existence de la remise des comptes de répartition, dont la relation avec des " Dossiers AG " ne s'inscrit dans aucune logique, l'huissier ayant, par ailleurs, " noté certains échanges d'informations ", concernant, notamment les " Dossiers AG 1999 à 2008 ", par exemple, le fait qu'un " PV du 27/ 05/ 2005 n'était pas signé " ou " qu'étaient ajoutées à ces dossiers d'assemblée générale des versions de procès-verbaux non signés édités directement à partir de l'informatique du cabinet BALZANO " (3 PV énumérés) ; Que la même observation peut être faite en ce qui concerne les factures d'honoraires imputées directement sur le compte des copropriétaires, dont la société BALZANO ne peut se contenter d'imputer au syndicat le fait qu'il n'aurait pas " pris le peine de lire les documents contenus dans le carton " Dossier Procédures de 2000 à 2008 " et les dossiers " Factures " transmis le 22 juillet 2008 ; que si l'appelante ajoute que son avocat disposait de l'ensemble des dossiers de recouvrement, il lui appartenait d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour en obtenir la communication de la part de ce tiers ; Que le syndicat précise, devant la Cour, qu'il demande communication de l'intégralité des relances et courriers de mise en demeure adressés aux copropriétaires par la société BALZANO depuis 2000, à l'exception de celles adressés à M. X..., M. Mme Y...et Melle C... ; que, là encore, l'ancien syndic ne peut se borner à renvoyer, sans autre précision, aux " Dossiers courriers copropriétaires 2000/ 2008 " figurant sur le bordereau du 22 juillet 2008 ; que la demande concernant M. A...est justifiée, alors même que ce copropriétaire a été condamné par jugement du 15 avril 2010 à payer au syndicat une certaine somme au titre des charges de copropriété impayées du 1er avril 2008 au 1er janvier 2010, la juridiction relevant précisément le " défaut de production d'éléments suffisamment probants s'agissant des appels de charges antérieurs au 01/ 04/ 2008 ", au titre desquels les demandes du SDC ont été rejetées ; Que la liste des pièces remises comporte encore le " Relevé général des dépenses du 1er juillet 2008 au 17 juillet 2008 + factures correspondantes " ; que la réclamation du SDC portant sur " les états des

dépenses pour les années 2000 à 2006 inclus “ est fondée ; Qu’est, de même, justifiée la demande des contrats de syndic de la société BALZANO, qui ne figure pas sur la liste des documents remis à Me Z..., ès qualités, et dont l’huissier n’a pas relevé qu’ils se trouvaient dans les boîtes d’archives “ Dossiers AG de 1999 à 2008 “, le seul fait, invoqué par l’appelante, qu’il ne pouvait être contesté qu’elle avait exercé les fonctions de syndic entre 2000 et le 27 mai 2008 ne pouvant pallier l’absence d’indications sur la teneur des contrats en cause ; qu’en tout état de cause, la contestation sur l’utilité de la communication de ces contrats est inopérante, s’agissant de documents et archives du syndicat, dont la remise est obligatoire, en vertu de l’article 18-2 ; Considérant, en conséquence, qu’au regard des principes susvisés, il y a lieu de confirmer l’ordonnance entreprise, sauf en ce qui concerne les appels de charges afférents au 1er trimestre 2008, et les relances et courriers de mise en demeure adressés à M. X..., M. Mme Y...et Melle C... ; Qu’eu égard à la carence persistante de la société BALZANO, qui ne prouve pas être dans l’incapacité de satisfaire à ses obligations-peu important sa bonne foi à cet égard, le législateur entendant également sanctionner la négligence –, l’astreinte sera portée à 500 euros par jour de retard, passé un délai de deux mois à compter de la signification du présent arrêt ; Sur la provision : Considérant que le SDC demande des dommages et intérêts, et ce, à titre provisionnel, en réparation de préjudices subis à raison de la carence de la société BALZANO ; Qu’il justifie que, par jugement du 15 avril 2010, le tribunal d’instance de Paris 15ème a rejeté sa demande en paiement, par M. A..., de charges échues antérieurement au 1er avril 2008, au motif du “ défaut de production d’éléments suffisamment probants s’agissant des appels de charges antérieurs au 01/ 04/ 2008 “ ; que le montant des sommes réclamées devant cette juridiction, à ce titre, et qui constitue un préjudice en lien direct avec le comportement fautif de la société BALZANO, est de 2 124, 07 euros ; Que par jugement du 4 mai 2010, la juridiction de proximité de Paris 13ème a rejeté la demande du SDC, de condamnation de M. B...au paiement des charges antérieures au 2ème trimestre 2008, soit une somme de 808, 38 euros, au motif que le syndicat n’avait versé aux débats ni les relevés de compte détaillant le montant de la dette du défendeur ni les appels de fonds avant le 2ème trimestre 2008 ; Que le préjudice subi par le syndicat pour le recouvrement de charges impayées s’élève donc, à une somme totale de 2 932, 45 euros ; Considérant que le SD demande encore la condamnation de la société BALZANO au paiement d’une somme de 500 euros, en invoquant à juste titre le fait que, le syndic ayant, aux termes du contrat conclu entre les parties, été rémunéré, sur la base d’un montant annuel d’honoraires perçus de 31 574, 40 euros TTC, incluant la “ transmission des archives et des dossiers au successeur “, et cette obligation contractuelle n’ayant pas été exécutée correctement, une partie de ces honoraires a été payée indûment ; Considérant, au surplus, que la facturation des frais de transmission du dossier au successeur est indue, s’agissant d’une obligation légale imposée au syndic ; Que l’évaluation de ce préjudice, à 500 euros, apparaît fondée ; qu’il y a lieu d’accueillir cette demande ; Considérant, enfin qu’il sera fait droit à la demande du syndicat, en paiement de la somme de 800 euros, à laquelle peut effectivement être évalué le préjudice qu’il a incontestablement subi, résultant des difficultés de gestion liées à la non transmission de l’intégralité des pièces requises ; Qu’en conséquence, l’ordonnance entreprise sera infirmée, en ce qu’elle a rejeté la demande provisionnelle de dommages et intérêts formée par le syndicat, auquel il sera alloué une somme globale de 4 232, 45 euros à ce titre » » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU’« en application de l’article 33 du décret du 17 mars 1967, “ le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er et 3 ci dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l’immeuble

et au syndicat. Il détient, en particulier (...) les documents comptables du syndicat “. Le syndicat des copropriétaires est, en conséquence, fondé à demander la communication sous astreinte : * des balances et grands livres des écritures comptables pour les exercices 2000 à 2005, En effet sur le bordereau de remise des pièces figure uniquement “ le Grand livre du 01/ 01/ 2005 au 17/ 07/ 2008 “ , les pièces demandées étant afférentes à la période antérieure (...). Ont été transmis “ les journaux appels de fonds et appels travaux des 1er et 2ème trimestres 2008 “. Concernant la période du 1er janvier 2000 au 4ème trimestre 2007, aucune pièce n’a été communiquée (...) ; * des comptes de charges de répartition des exercices 2000 à 2006 inclus. Aucun des comptes de charges établis pour chaque copropriétaire pour la répartition des charges 2000 à 2006 n’est listé. Ces documents, établis après l’approbation des comptes par l’Assemblée Générale, n’ont aucune raison de figurer dans les dossiers Assemblées Générales. * des états des dépenses pour les années 2000 à 2006 inclus. Seul le relevé général des dépenses “ du 01/ 01/ 2008 au 17/ 07/ 2008 “ a été transmis. * des factures d’honoraires du CABINET BALZANO imputés sur les comptes copropriétaires : frais de relance, mise en demeure, suivi de procédure, saisie immobilière, honoraires de mutation... depuis 2000. Les dossiers factures contiennent uniquement les factures imputées sur le compte du syndicat des copropriétaires. Or ces frais de relance, mise en demeure ont été facturés par la S. A. S. CABINET BALZANO directement sur le compte de copropriétaires. * des copies des relances et courriers de mise en demeure adressés aux copropriétaires par le CABINET BALZANO depuis 2000. Les dossiers procédures remis ne contiennent pas toutes les mises en demeure, factures, commandements... adressés aux copropriétaires et concernent uniquement quelques copropriétaires (...) En tout état de cause, le syndic en exercice doit pouvoir disposer de l’intégralité des correspondances et actes adressés aux copropriétaires. * des contrats de syndic du CABINET BALZANO signés par le Président de séance, pour les années 2000 à 2004, 2006 et 2007. Le syndic est tenu de constituer les documents dont s’agit, puis de les transmettre, il sera fait droit à la demande de ce chef, sous astreinte, comme il sera précisé au dispositif ci-après, la S. A. S. CABINET BALZANO n’établissant pas, en l’état, avoir remis lesdites pièces ou être dans l’incapacité de les transmettre » ;

1°/ ALORS QUE la procédure instituée par l’article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n’est destinée qu’à organiser la transmission au nouveau syndic des pièces administratives et comptables détenues par l’ancien et n’a pas pour objet de contraindre ce dernier à établir postérieurement à son dessaisissement des documents qu’il ne détient pas ; qu’en l’espèce, pour condamner, sous astreinte, un ancien syndic à remettre au nouveau syndic un ensemble de pièces relatives à un syndicat de copropriétaires, l’arrêt attaqué a retenu que l’ancien syndic ne pouvait soutenir ne plus disposer de ces pièces, car il lui appartenait de se les faire remettre ou de les reconstituer ; qu’en statuant ainsi, la cour d’appel a violé l’article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

2°/ ALORS QUE le manquement à une obligation de faire ne peut se résoudre qu’en dommages et intérêts lorsque son exécution est impossible ; qu’en l’espèce, la société CABINET BALZANO soutenait avoir remis à son successeur l’intégralité des pièces en sa possession appartenant au syndicat des copropriétaires dont il avait assuré la gestion ; que le procès-verbal de constat d’huissier du 22 juillet 2008, établi lors de cette transaction, énonçait que lors de son arrivée au cabinet BALZANO, l’huissier avait “ noté qu’on été préparés et placés dans les boîtes archives, l’ensemble des documents représentant les archives et pièces comptables de la copropriété, selon ce que nous indiquent les représentants du cabinet BALZANO qui ont pris soin d’établir un bordereau

de l'ensemble des pièces “ (v. procès-verbal p. 2), que “ le recatement complet de ce bordereau intitulé liste des dossiers remis a été fait sous mon contrôle “ (v. procès-verbal p. 2 in fine) et, enfin, que “ les représentants du cabinet BALZANO se sont efforcés de répondre aux questions aussi complètement que possible en y apportant les précisions nécessaires “ (v. procès-verbal p. 3) ; qu'en condamnant la société CABINET BALZANO à remettre un ensemble de documents au nouveau syndic, sans constater que cette société les détenait encore et que l'exécution de cette obligation était donc possible, la cour d'appel a violé l'article 1142 du code civil, ensemble l'article 33 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 17 novembre 2010