

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
MEAUX
1ERE CHAMBRE**

**PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND
JUGEMENT DU VINGT SIX DECEMBRE DEUX MIL VINGT
QUATRE**

Date : 26 Décembre 2024

Minute n° 24/00060

Affaire : N° RG 24/04212 - N°
Portalis DB2Y-W-B7I-CDV64

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR

Monsieur Albert LIM
13 boulevard Archimède
77420 CHAMPS SUR MARNE

représenté par Me Magda ELBAZ, avocat au barreau de PARIS, avocat
plaidant

DEFENDERESSE

S.A. VILOGIA PREMIUM
197 rue du 8 mai 1945
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

représentée par Me Rachel HARZIC, avocat au barreau de PARIS, avocat
plaidant

Formule Exécutoire délivrée
le : 26-12-2024

à : Me Magda ELBAZ + dossier

Copie Conforme délivrée
le : 26-12-2024

à : Me Rachel HARZIC + dossier

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lors des débats et du délibéré : Madame Françoise CATTON, Vice-présidente
statuant selon la procédure accélérée au fond

DEBATS

A l'audience publique du 27 Novembre 2024,

GREFFIER

Lors des débats et du délibéré : Madame Béatrice BOEUF, Greffière

JUGEMENT

contradictoire, mis à disposition du public par le greffe le jour du délibéré,
Madame Françoise CATTON, Vice-présidente, ayant signé la minute avec
Madame Béatrice BOEUF, Greffière ;

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

L'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77) est
soumis au statut de la copropriété. Il a pour syndic la société anonyme
coopérative VILOGIA PREMIUM depuis le 1^{er} décembre 2020.

Par acte de commissaire de justice en date du 28 août 2023, Monsieur Albert LIM a fait délivrer une assignation à comparaître à la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM devant le président du tribunal judiciaire de Meaux, statuant selon la procédure accélérée au fond, aux fins, sur le fondement des articles 21 de la loi du 10 juillet 1965, du décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, des articles 4 et 6 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 et des articles 2 et 5 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, de voir condamner la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM à verser au syndicat des copropriétaires du 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77) la somme de 9300 euros, à parfaire au jour du jugement à intervenir, de lui voir ordonner la communication de l'ensemble des appels de fonds incluant les appels de fonds effectués par elle pour l'année 2021 sous astreinte de 15 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir des copropriétaires suivants : Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Rémus, M. Catrou et M. Meaux St Marc, et de la voir condamner à lui verser la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Après avoir été radiée à l'audience du 25 octobre 2023 en raison de l'absence des parties, l'affaire a été réinscrite au rôle de l'audience du 27 novembre 2024.

A cette audience, Monsieur Albert LIM a actualisé sa demande en paiement à la somme de 9930 euros arrêtée au 30 septembre 2023, a sollicité le rejet des demandes présentées par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM et a maintenu ses autres demandes.

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM a, *in limine litis*, sur le fondement de l'article 56 du code de procédure civile, demandé au président de prononcer la nullité de l'assignation. A titre subsidiaire, sur le fondement des articles 32, 122, 124, 416 et 750-1 du code de procédure civile et des articles 15 et 21 de la loi du 10 juillet 1965, de déclarer l'action engagée par Monsieur Albert LIM et ses demandes irrecevables, et en tout état de cause, sur le fondement des articles 15 et 21 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 et de l'article 9 du code de procédure civile, de rejeter les demandes de Monsieur Albert LIM et de le condamner à lui payer la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé à l'acte introductif d'instance et aux dernières écritures des parties pour un plus ample exposé de leurs prétentions et de leurs moyens.

L'affaire a été mise en délibéré au 26 décembre 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la nullité de l'assignation

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM fait valoir que Monsieur Albert LIM ne justifie pas qu'il bénéficie d'une délégation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires pour engager la présente action indemnitaire alors que l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 l'impose et que cet article s'applique lorsque le président du conseil syndical agit contre le syndic sur le fondement de l'article 21 de la même loi, comme c'est le cas en l'espèce. Elle ajoute qu'aucune somme ne peut être accordée au syndicat des copropriétaires dans la mesure où il n'est pas partie au procès.

Monsieur Albert LIM soutient que l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas lorsque le président du conseil syndical agit sur le fondement de l'article 21 de cette loi, qui institue une procédure spécifique.

Les alinéas 1 et 3 de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 disposent que le syndicat des copropriétaires a en principe qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense mais qu'en cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

L'alinéa 7 de l'article 21 de la même loi prévoit que :

« Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires ».

Contrairement à l'argument avancé par le syndic, l'action engagée par le président du conseil syndical sur le fondement de l'article 21 précité n'est pas une action en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires, mais une action qui vise à sanctionner le défaut de transmission de pièces par le syndic indépendamment de l'existence de tout préjudice subi de ce chef par le syndicat des copropriétaires.

Dès lors, le président du conseil syndical peut saisir le président du tribunal, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sans avoir reçu au préalable délégation expresse de l'assemblée générale pour agir. Cette action ne requiert pas que le syndicat des copropriétaires soit partie à la procédure.

L'assignation délivrée par Monsieur Albert LIM en qualité de président du conseil syndical de la copropriété litigieuse sans délégation expresse de l'assemblée générale n'encourt en conséquence aucune nullité de ce chef et la demande en ce sens de la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM sera donc rejetée.

Sur l'irrecevabilité de l'action et des demandes présentées par Monsieur Albert LIM

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM soutient que Monsieur Albert LIM ne justifie ni de sa qualité de président du conseil syndical à la date de délivrance de l'assignation, ni qu'il a reçu mandat du syndicat des copropriétaires ou des copropriétaires dont il réclame la communication des appels de fonds individuels pour agir en justice à leur nom, ni qu'il a intérêt à agir en son nom propre. Elle en déduit que son action n'est pas recevable au regard des exigences des articles 32, 122, 124 et 416 du code de procédure civile.

Monsieur Albert LIM fait valoir qu'il apporte la preuve qu'il est président du conseil syndical et qu'il n'a pas à justifier d'un mandat pour agir sur le fondement de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 122 du code de procédure civile dispose que constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 3 juillet 2023 mentionne en page 10 que « le conseil syndical est actuellement composé de M. CHEREF, Mme LIM, M. LIM, M. TICHIT » et que « les mandats de Mme LIM et M. LIM arrivent à échéance ». Il poursuit en indiquant que Monsieur Albert LIM a été désigné par cette assemblée générale en qualité de membre du conseil syndical de la copropriété litigieuse pour une durée de trois ans, de même que Mme LIM.

Le compte-rendu de réunion du 4 juillet 2023 du conseil syndical, composé de Haroun CHEREF, Albert et Céline LIM et Christophe TICHIT, mentionne que les membres du conseil syndical ont élu Monsieur Albert LIM en qualité de président du conseil syndical « jusqu'à ce qu'une nouvelle élection interne soit convoquée, actée par le compte-rendu de réunion ».

Au regard de ces éléments, il est démontré que Monsieur Albert LIM avait la qualité de président du conseil syndical lors de l'introduction de la présente instance.

Il ressort en outre des développements qui précèdent relatifs aux dispositions du septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 que l'action engagée sur ce fondement par le président du conseil syndical ne requiert aucun mandat préalable du syndicat des copropriétaires ou des copropriétaires concernés par les documents dont il demande la communication.

La fin de non-recevoir soulevée par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM sera en conséquence rejetée.

Sur la demande de communication de pièces

Monsieur Albet LIM soutient que le syndic a l'obligation légale de lui transmettre les pièces qu'il sollicite sur le fondement de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, que sa demande respecte les dispositions de l'article 6 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 et que la transmission de ces pièces est indispensable pour qu'il puisse procéder aux vérifications qu'il souhaite.

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM fait valoir que les dispositions du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 s'opposent à la transmission à Monsieur Albert LIM des documents qu'il sollicite car aucune obligation légale ne pèse sur celui-ci d'avoir à connaître des données à caractère personnel des copropriétaires et des appels de fonds individuels. Elle ajoute qu'il ne justifie pas avoir demandé aux copropriétaires concernés de lui communiquer directement leurs appels de fonds. Elle soutient enfin qu'elle a transmis au conseil syndical tous les documents utiles pour qu'il puisse procéder aux vérifications qu'il souhaitait faire.

Selon l'article 6 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, le traitement de données à caractère personnel est licite s'il est nécessaire au respect d'une obligation légale à laquelle le responsable du traitement est soumis.

Il résulte du septième alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précité que, contrairement à l'argumentation développée par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM, lorsque le conseil syndical lui en fait la demande, le syndic a l'obligation de lui permettre de prendre connaissance et copie de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à sa gestion et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le troisième alinéa de l'article 26 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précise qu'un ou plusieurs membres du conseil syndical peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic ne peut donc pas exciper du règlement européen précité pour refuser d'exécuter les obligations mises à sa charge par la disposition légale précitée.

Celle-ci ne limite pas les pièces qui peuvent être demandées au syndic par le conseil syndical. Il suffit qu'elles se rapportent à la gestion du syndic ou à l'administration de la copropriété pour qu'il ait l'obligation de les transmettre au conseil syndical lorsque celui-ci lui en fait la demande. Le syndic n'a par ailleurs pas la possibilité de refuser cette transmission au motif que les pièces demandées seraient selon lui inutiles pour le conseil syndical ou que celui-ci pourrait les obtenir par d'autres voies.

Or, les appels de fond émis par le syndic pour appeler les provisions pour charges et travaux conformément aux budgets prévisionnels votés par l'assemblée générale des copropriétaires se rapportent à la gestion du syndic.

Il a donc l'obligation de les transmettre au conseil syndical à sa demande, peu important à cet égard que le conseil syndical puisse également les obtenir directement des copropriétaires concernés et que le syndic ait pu lui transmettre d'autres pièces permettant selon lui de contrôler sa gestion.

Monsieur Albert LIM justifie, par les courriels des 7 et 8 novembre 2021 qu'il verse aux débats, qu'il a demandé au syndic, au nom du conseil syndical, la communication des appels de fonds de Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Capon, M. Catrou et M. Meaux St Marc mais que la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM a refusé de les lui transmettre.

Il était pourtant président du conseil syndical à cette date, comme il en justifie par le procès-verbal d'assemblée générale du 1^{er} décembre 2020 et le compte-rendu de réunion du conseil syndical de l'immeuble litigieux du 4 mars 2021.

Il a réitéré sa demande par courriel du 29 novembre 2021 puis à nouveau, s'agissant de Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Rémus, M. Catrou et M. Meaux St Marc, par lettre remise en main propre datée du 2 décembre 2021 puis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception datée du 7 juin 2022.

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM avait donc jusqu'au 7 décembre 2021 pour lui transmettre les documents qu'il sollicitait. Elle reconnaît qu'elle s'en est abstenue.

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précité et de l'article 2 du décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, elle sera donc condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77) la somme de 15 euros par jour de retard à compter du 7 décembre 2021 à titre de pénalité, soit la somme totale de 9930 euros (= 15 euros x 662 jours) arrêtée au 30 septembre 2023.

Elle sera en outre condamnée sur le même fondement à communiquer à Monsieur Albert LIM, en sa qualité de président du conseil syndical l'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77), les appels de fonds de l'année 2021 de Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Rémus, M. Catrou et M. Meaux St Marc, copropriétaires de cet immeuble. En application des articles L. 131-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, cette condamnation sera assortie d'une astreinte provisoire dans les conditions précisées au dispositif de la présente décision.

Sur les autres demandes

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM, qui succombe, sera condamnée aux dépens.

L'article 57 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que le président du conseil syndical exerce aux frais avancés du syndicat des copropriétaires la procédure judiciaire prévue au septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Il n'y aura donc pas lieu de condamner la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM à payer une somme à Monsieur Albert LIM sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En considération de l'équité, la demande de la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM fondée sur l'article 700 du code de procédure civile sera par ailleurs rejetée.

PAR CES MOTIFS

Le président, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe le jour du délibéré après débats en audience publique,

Rejette l'exception de procédure soulevée par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM,

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM,

Condamne la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77) la somme de 9930 euros à titre de pénalité arrêtée au 30 septembre 2023,

Condamne la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM à communiquer à Monsieur Albert LIM, en sa qualité de président du conseil syndical l'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77), les appels de fonds de l'année 2021 de Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Rémus, M. Catrou et M. Meaux St Marc, copropriétaires de cet immeuble, sous astreinte provisoire de 15 euros par jour de retard pendant 60 jours à compter de l'expiration d'un délai de quinze jours courant à compter de la signification de la présente décision,

Condamne la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM aux dépens,

Rejette les demandes des parties fondées sur l'article 700 du code de procédure civile,

Rappelle que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

Le Greffier,

Le Président,