

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

JUGEMENT PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND

31 JUILLET 2025

N° RG 23/01387 - N° Portalis DB22-W-B7H-RQCB
Code NAC : 711

DEMANDEUR :

Monsieur Yannick PAYMAL agissant en qualité de Président du conseil syndical du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 3-5 avenue Gay Lussac 78990 ELANCOURT, dénommé RESIDENCE LE STENDHAL, né le 30 janvier 1973 à METZ (57), de nationalité française, demeurant 5 avenue Gay Lussac 78990 ELANCOURT,

Comparant, représenté par Maître Chantal DE CARFORT de la SCP BUQUET-ROUSSEL-DE CARFORT, avocat postulant au barreau de VERSAILLES et par Maître Magda ELBAZ, avocat plaidant au barreau de PARIS.

DÉFENDERESSES :

1/ La SOCIETE D'ADMINISTRATION ET DE GERANCE IMMOBILIERES (SOCAGI), société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 385 213 293 dont le siège social est situé 10 rue Alfred Couturier 78160 MARLY-LE-RO et prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Non comparante, représentée par Maître François BLANGY du Cabnet CORDELIER & ASSOCIES, avocat plaidant au barreau de PARIS et par Maître Mélina PEDROLETTI, avocat postulant au barreau de VERSAILLES.

2/ La société QBE EUROPE SA/NV recherchée en sa qualité d'assureur de la société SOCAGI (numéro de police : 093N1100024), société anonyme de droit belge immatriculée en Belgique sous le numéro de TVA BE 0690.537.456, dont le siège social est sis 1050 Bruxelles (Belgique), prise en sa succursale sis Bastion Tower 10 place du Champ de Mars, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 842 689 556, dont l'établissement principal est Tour CBX - 1 passerelle des Reflets - 92913 PARIS LA DEFENSE et représentée par ses dirigeants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège,

Non comparante, représentée par Maître Patrick MENEGHETTI de la SELARL MENEGHETTI AVOCAT, avocat plaidant au barreau de PARIS et par Maître Katell FERCHAUX-LALLEMENT de la SELARL BDL AVOCATS, avocat postulant au barreau de VERSAILLES.

* * * * *

DÉBATS TENUS À L'AUDIENCE DU : 12 MAI 2025

Nous, Lucile CELIER-DENNERY, Vice-Présidente, assistée de Carla LOPES DOS SANTOS, Greffier,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil, à l'audience du 12 Mai 2025, l'affaire a été mise en délibéré au 11 Juillet 2025 prorogé au 31 Juillet 2025 pour surcharge magistrat, date à laquelle le jugement suivant a été rendu.

* * * * *

EXPOSE DU LITIGE

Par acte du 9 août 2023, M. Yannick PAYMAL a fait assigner la société d'administration et de gérance immobilières (ci-après SOCAGI) devant le président du tribunal judiciaire de Versailles en procédure accélérée au fond au visa notamment de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 afin de voir condamner celle-ci à payer au syndicat des copropriétaires de la copropriété située 3-5 avenue de Gay Lussac à Elancourt (78990) la somme de 60.705 euros et à ordonner la communication de pièces réclamées au conseil syndical.

Par acte du 13 février 2024, M. PAYMAL a fait assigner en intervention forcée la société QBE EUROPE en sa qualité d'assureur responsabilité civile de la société SOCAGI. L'affaire a été enregistrée sous le N° RG 24/00221.

L'affaire enregistrée sous le N° RG 24/00221 a été jointe au dossier principal N° RG 23/01387 par décision du 30 septembre 2024.

Par jugement en date du 28 novembre 2024, le président du tribunal statuant selon la procédure accélérée au fond a :

- reçu la constitution de Maître Katell FERCHAUX-LALLEMENT pour représenter la société QBE EUROPE,
- rappelé que la jonction des instances enregistrées sous les numéros RG 23/01387 et 24/00221 avait été ordonnée par jugement du 30 Septembre 2024,
- déclaré irrecevables les demandes de M. PAYMAL portant sur la transmission des pièces,
- invité sur ce point M. PAYMAL à se pourvoir devant la juridiction des référés conformément aux dispositions de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable au litige,
- ordonné la réouverture des débats sur la question des pénalités réclamées à la société SOCAGI sur le fondement de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et sur celle de la garantie éventuelle de la société QBE EUROPE,
- renvoyé l'affaire à l'audience procédure accélérée au fond du 12 Mai 2025 à 14h00,
- invité les parties à produire la police d'assurance souscrite par la société SOCAGI auprès de la société QBE EUROPE,
- réservé les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de ses conclusions notifiées par la voie électronique le 9 mai 2025 et soutenues oralement à l'audience du 12 mai 2025, M. PAYMAL demande au président du tribunal statuant selon la procédure accélérée au fond de :

- le déclarer recevable et bien-fondé en son action, fins et prétentions ès qualités de président du conseil syndical de la copropriété sise 3 - 5 Avenue Gay-Lussac à Elancourt.

Ce faisant,

- ordonner la jonction de la présente instance avec celle en cours enrôlée sous la référence RG 24/00221,
- condamner la société SOCAGI à verser au syndicat des copropriétaires du 3 - 5 Avenue Gay-Lussac à Elancourt la somme de 64.170 euros au titre de la pénalité de retard due par application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965,
- condamner la société QBE à relever et garantir la société SOCAGI de toutes condamnations prononcées à son encontre, principal, frais, intérêts et article 700 du code de procédure civile,
- débouter la société SOCAGI de toutes ses demandes, fins et prétentions,
- débouter la société QBE de toutes ses demandes, fins et prétentions,
- condamner *in solidum* la société SOCAGI et la société QBE à verser au syndicat des copropriétaires du 3 - 5 Avenue Gay-Lussac à Elancourt, la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Aux termes de ses conclusions notifiées par la voie électronique le 9 mai 2025 et soutenues oralement à l'audience du 12 mai 2025, la société SOCAGI demande au président du tribunal statuant selon la procédure accélérée au fond de :

- se déclarer incompétent pour connaître de la demande de transmission des documents sous astreinte sur le fondement de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 au profit du président du tribunal judiciaire de Versailles statuant en référé ;

- déclarer irrecevable la demande de M. PAYMAL tendant à obtenir la transmission de documents sous astreinte pour défaut de droit d'agir ;
- déclarer irrecevable la demande de M. PAYMAL relative aux pénalités de retard sur le fondement de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 pour défaut de droit d'agir et défaut de qualité à défendre de la société SOCAGI ;

En tout état de cause,

- débouter M. PAYMAL de l'intégralité de ses demandes ;
- débouter la société QBE de l'intégralité de ses demandes formulées à l'encontre de la société SOCAGI ;

A titre subsidiaire,

- condamner la société QBE, assureur responsabilité civile professionnelle de la société SOCAGI, à relever et garantir la société SOCAGI de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre ;

En tout état de cause,

- condamner M. PAYMAL à verser à la société SOCAGI la somme de 5.000 euros, au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Aux termes de ses conclusions notifiées par la voie électronique le 12 mai 2025 et soutenues oralement à l'audience du 12 mai 2025, la compagnie d'assurances QBE EUROPE demande au président du tribunal statuant selon la procédure accélérée au fond de :

In limine litis :

- se déclarer incompétent pour connaître de la demande de transmission des documents sous astreinte sur le fondement de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 au profit du président du tribunal judiciaire de Versailles statuant en référé ;

Subsidiairement, toujours in limine litis :

- déclarer irrecevable la demande de M. PAYMAL tendant à obtenir la transmission de documents sous astreinte pour défaut de droit d'agir ;

Sur le fond, à titre principal :

- débouter M. PAYMAL de toutes ses demandes dirigées contre la société SOCAGI ;

À titre subsidiaire :

- débouter la société SOCAGI de toutes ses demandes dirigées contre la compagnie QBE EUROPE SA/NV ;

En tout état de cause,

- condamner tout succombant à payer à la compagnie QBE EUROPE SA/NV la somme de 5.000 euros, au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner tout succombant aux dépens de l'instance que Maître LALLEMENT recouvrera conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Pour un exposé exhaustif des moyens et prétentions des parties, il sera renvoyé à leurs écritures conformément à leurs déclarations à l'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 11 juillet 2025. A cette date, le délibéré a été prorogé au 31 juillet 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

A titre liminaire, il sera rappelé que les questions de la jonction entre la présente instance et celle enrôlée sous le RG n°24/00221, et de l'incompétence du président du tribunal statuant selon la procédure accélérée au fond s'agissant de la demande de transmission de pièces ont déjà été tranchées. Il ne sera donc pas statué sur ces points.

Sur la demande de condamnation aux pénalités de retard

L'article 21 alinéa 7 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose :

« 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 ».

L'article 2 du décret du 7 octobre 2020 prévoit que « le montant de la pénalité mentionnée au septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est fixée à 15 euros par jour de retard ».

Sur la recevabilité de la demande formée par M. PAYMAL

La société SOCAGI soutient que M. PAYMAL serait irrecevable en sa demande relative aux pénalités de retard sur le fondement de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 pour défaut de droit d'agir et défaut de qualité à défendre de la société SOCAGI.

M. Yannick PAYMAL fait valoir qu'il a été désigné président du conseil syndical de la copropriété sise 3 - 5 Avenue Gay-Lussac à Elancourt à la suite de la réunion du conseil syndical du 18 décembre 2021.

Il verse aux débats un courrier adressé à la SOCAGI le 3 janvier 2022 l'informant de ce que "le conseil syndical de la résidence Le Stendhal a élu M. Yannick PAYMAL comme président du conseil syndical de la résidence Le Stendhal suite au mandat donné par l'assemblée générale du 30 juin 2021 par défaut pour 3 ans."

Il est ainsi démontré que M. PAYMAL avait la qualité de président du conseil syndical lors de l'introduction de la présente instance.

Si la société SOCAGI n'était en effet plus le syndic de la résidence à la date de l'assignation, cela n'empêche pas la saisine du président du tribunal statuant selon la procédure accélérée au fond en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, s'agissant de mises en demeure adressées au syndic antérieurement à la fin de son mandat.

La fin de non-recevoir soulevée par la société SOCAGI sera en conséquence rejetée.

Sur le fond

Les pénalités prévues par les articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 2 du décret du 7 octobre 2020, susvisés, sont applicables pour la période où le syndic dispose d'un mandat.

En effet, elles sont prévues dans le cadre du rôle d'assistance et de contrôle de la gestion du syndic par le conseil syndical.

Pour mémoire, au terme de son mandat, le syndic a l'obligation de remettre à son successeur les documents de la copropriété. L'imputation des pénalités de retard sur la rémunération du syndic confirme le cadre temporel du mandat. Le montant total de ces pénalités ne peut dépendre de la diligence de celui qui en réclame le paiement.

En l'espèce, les premiers courriers adressés par M. PAYMAL à la SOCAGI indiquant expressément qu'il s'agit de mises en demeure et mentionnant l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ont été reçus par la société SOCAGI le 07 juin 2021 (lettre recommandée concernant les conventions banques et les relevés et lettre recommandée concernant le contrat de la lettre électronique et sa gestion). Le délai d'un mois pour la transmission des pièces réclamées a expiré le 7 juillet 2021 à 24 heures.

Il résulte des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des 21 mai 2019, 16 décembre 2020 et 30 juin 2021 que M. Yannick PAYMAL était bien membre du conseil syndical depuis le 21 mai 2019, de sorte qu'il avait qualité pour solliciter la transmission de documents sur le fondement de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

L'engagement de la présente instance intervient plus de 10 mois après le terme du mandat de la société SOCAGI intervenu le 30 septembre 2022, et non le 30 juin 2022, tel qu'il résulte de la facture d'honoraires pour le troisième trimestre 2022 versée aux débats par le demandeur.

La société SOCAGI ne produit pas d'éléments établissant qu'elle ait déféré aux mises en demeure en cause.

Elle est donc redevable de pénalités de retard au syndicat de copropriétaires de la copropriété sise 3 - 5 Avenue Gay-Lussac à Elancourt pour la période du 8 juillet 2021 au 30 septembre 2022 correspondant à 449 jours, soit un montant de 6.735 euros (15x449).

En revanche, contrairement à ce que soutient le demandeur, chacune des mises en demeure adressées au syndic aux fins de solliciter la transmission de documents ne saurait faire partir de nouvelles pénalités. M. PAYMAL sera donc débouté du surplus de ses demandes.

Sur l'appel en garantie de la compagnie d'assurances QBE EUROPE

La société SOCAGI sollicite la condamnation de son assureur responsabilité civile professionnelle, la société QBE EUROPE, à la relever et garantir de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre. Elle soutient que la société QBE EUROPE ne produit pas les conditions générales et particulières signées par la société SOCAGI de sorte qu'elle ne démontre pas que les conditions produites lui ont été transmises et ont été acceptées par elle. Elle ajoute qu'en tout état de cause, il appartient à l'assureur de démontrer l'existence d'une faute intentionnelle ou dolosive et que la faute intentionnelle n'est caractérisée que lorsque l'assuré a voulu le dommage tel qu'il s'est réalisé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

M. PAYMAL fait également valoir que la société QBE devra mobiliser sa garantie, dont elle est contractuellement tenue envers la société SOCAGI

La société QBE EUROPE soutient pour sa part qu'aux termes des stipulations des conventions spéciales de sa police d'assurance, il est expressément stipulé que sont exclues de la garantie les conséquences des fautes intentionnelles ou dolosives commises par un assuré. Elle précise que ces exclusions ont bien été portées à la connaissance de la société SOCAGI qui a signé électroniquement les conditions particulières (avenant de renouvellement) de la police QBE n°093N11000244 en date du 15 avril 2020. Elle ajoute que la société SOCAGI s'est volontairement abstenue de déférer aux diverses mises en demeure qui lui ont été adressées, et de communiquer les documents sollicités. Enfin, elle fait valoir que sont en tout état de cause exclues de la garantie les astreintes, amendes et pénalités de retard.

L'article L. 113-1 du code des assurances dispose que "Les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police. Toutefois, l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré."

En l'espèce, il est constant que la société SOCAGI est assurée auprès de la compagnie QBE pour la responsabilité civile professionnelle via la police d'assurance n°093N11000244.

Il appartient à la compagnie d'assurances QBE, qui oppose à la société SOCAGI une clause d'exclusion de garantie, de démontrer l'existence effective dans les documents contractuels signés par son assurée d'une clause d'exclusion qui lui soit opposable.

Si la compagnie QBE verse aux débats un document intitulé “dispositions particulières N°093N11000244 - Votre avenant de renouvellement Responsabilité civile des Transactionnaires / Gestionnaires immobiliers” signé par le gérant de la société SOCAGI le 15 avril 2020, ce document ne contient aucune clause d'exclusion de garantie.

Les autres documents contractuels versés aux débats, à savoir les Conditions Générales Responsabilité Civile et les Conventions Spéciales Responsabilité Civile Transactionnaires et Gestionnaires immobiliers ne sont pas signés par la société SOCAGI.

Toutefois, l'avenant signé mentionne effectivement “votre contrat est composé : des conditions Générales Responsabilité Civile Professionnelle QBEFR78 et des Conventions Spéciales QBE France RC Professionnelles des Transactionnaires / Gestionnaires immobiliers QBEFR91 qui vous sont fournis avec cette proposition”.

Or les documents susvisés versés aux débats par la compagnie QBE comportent effectivement les numéros QBEFR78 et QBEFR91, de sorte que la société SOCAGI ne peut prétendre ne pas être tenue par ces dispositions contractuelles.

Le document intitulé Conventions Spéciales Responsabilité Civile Transactionnaires et Gestionnaires immobiliers (QBEFR91) contient notamment en page 4 la clause suivante : “sont exclues de la garantie, y compris les frais de défense :

2.2.1 Les conséquences de :

- Fautes intentionnelles ou dolosives commises par un assuré ou avec sa complicité. [...]
- Violations délibérées de la part de l'assuré (ou de la part de la direction de l'entreprise lorsqu'il s'agit d'une personne morale) des dispositions légales ou réglementaires applicables à la profession, des règlements définis par la profession, ou de dispositions contractuelles”.

Il convient de rappeler que la faute intentionnelle est celle qui implique la volonté de son auteur de créer le dommage tel qu'il est survenu tandis que la faute dolosive s'entend d'un acte délibéré de l'assuré commis avec la conscience du caractère inéluctable de ses conséquences dommageables. Pour que la faute dolosive soit caractérisée, il ne suffit pas que par son comportement délibéré, l'assuré ait eu conscience de créer un risque. Il est nécessaire qu'il ait eu conscience que son comportement rendait inéluctable le dommage.

En l'espèce, si la société SOCAGI a commis une faute en ne déférant pas aux mises en demeure de transmettre des documents au conseil syndical, la compagnie QBE EUROPE ne démontre pas que cette faute ait été intentionnelle ni dolosive, aucun élément ne permettant de retenir que la société SOCAGI ait pu avoir conscience de ce que son absence de réponse aux mises en demeure rendait inéluctable le dommage.

Par conséquent, la compagnie QBE EUROPE sera condamnée à garantir la société SOCAGI de la condamnation prononcée à son encontre sur le fondement de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur les autres demandes

La société SOCAGI et la compagnie QBE EUROPE, qui succombent, seront condamnées *in solidum* aux dépens.

La société SOCAGI et la compagnie QBE EUROPE seront par ailleurs condamnées *in solidum* à verser la somme de 2.000 euros au syndicat des copropriétaires du 3 - 5 Avenue Gay-Lussac à Elancourt (78990) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant selon la procédure accélérée au fond, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la société d'administration et de gérance immobilières (SOCAGI),

Condamne la société d'administration et de gérance immobilières (SOCAGI) à verser au syndicat des copropriétaires du 3 - 5 Avenue Gay-Lussac à Elancourt (78990) la somme de 6.735 euros à titre de pénalité arrêtée au 30 septembre 2022,

Condamne la compagnie d'assurances QBE EUROPE SA/NV à garantir, en sa qualité d'assureur responsabilité civile professionnelle, la société d'administration et de gérance immobilières (SOCAGI) de la condamnation susvisée,

Condamne *in solidum* la société d'administration et de gérance immobilières (SOCAGI) et la compagnie d'assurances QBE EUROPE SA/NV aux dépens,

Condamne *in solidum* la société d'administration et de gérance immobilières (SOCAGI) et la compagnie d'assurances QBE EUROPE SA/NV à verser la somme de 2.000 euros au syndicat des copropriétaires du 3 - 5 Avenue Gay-Lussac à Elancourt (78990) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toutes demandes plus amples et contraires.

Prononcé par mise à disposition au greffe le 31 JUILLET 2025 par Lucile CELIER-DENNERY, Vice-Présidente, assistée de Carla LOPES DOS SANTOS, Greffier, lesquelles ont signé la minute de la présente décision.

LE GREFFIER

LA VICE-PRÉSIDENTE