Doctrine

Cour d'appel de Paris, Pôle 1 - chambre 2, 24 juin 2021, n° 20/17546

Chronologie de l'affaire

TJ Paris 14 septembre 2020	>	**CA Paris** **Confirmation** **24 juin 2021**

Sur la décision

Référence : CA Paris, pôle 1 - ch. 2, 24 juin 2021, n° 20/17546

Juridiction : Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 20/17546

Décision précédente : Tribunal judiciaire de Paris, 14 septembre 2020, N° 19/58409

Dispositif : Confirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président : Hélène GUILLOU, président

Avocat(s) : Christophe PACHALIS, Hervé CASSEL, Rémy HUERRE

Cabinet(s) : HP & ASSOCIES, RECAMIER AVOCATS ASSOCIES

Parties : S.A.S. SOGESTIM, Syndic. de copro. 15-17 RUE CINO DEL DUCAS 75017 PARIS c/ S.A. LOISELET ET DAIGREMONT

Texte intégral

Copies exécutoires

REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 – Chambre 2

ARRET DU 24 JUIN 2021

(n° 265 , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/17546 – N° Portalis 35L7-V-B7E-CCX6X

Décision déférée à la Cour : Jugement du 14 Septembre 2020 -Président du Tribunal judiciaire de Paris – RG n° 19/58409

APPELANTES

Le cabinet X pris en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée par Me Rémy HUERRE de la SELARL HP & Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : J109

Assisté par Me Alexia LAURENT substituant Me Rémy HUERRE de la SELARL HP & Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : J109

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble […] représenté par le cabinet X, pris en la personne de son représentant légal

[...]

[...]

Représentée par Me Rémy HUERRE de la SELARL HP & Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : J109

Assisté par Me Alexia LAURENT substituant Me Rémy HUERRE de la SELARL HP & Associés, avocat au barreau de PARIS, toque : J109

INTIMEE

S.A. LOISELET père et fils ET Y prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[...]

[...]

Représentée par Me Christophe PACHALIS de la SELARL RECAMIER AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : K148

Assistée par Me Valentine VEN DEVOORDE substituant Me Hervé CASSEL, avocat au barreau de PARIS,

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 26 Mai 2021, en audience publique, rapport ayant été fait par Mme Hélène GUILLOU, Présidente de chambre conformément aux articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Hélène GUILLOU, Présidente de chambre

Thomas RONDEAU, Conseiller

Michèle CHOPIN, Conseillère

Greffier, lors des débats : Lauranne VOLPI

ARRÊT :

— CONTRADICTOIRE

— par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

— signé par Hélène GUILLOU, Présidente de chambre et par Lauranne VOLPI, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

Exposé du litige

Par contrat en date du 15 mars 2017, la SA Loiselet et Y a été nommée syndic du syndicat des copropriétaires Cino Del Luca jusqu'au 30 septembre 2018.

Par décision du 27 mars 2018, l'assemblée générale des copropriétaires a désigné la SAS X en qualité de syndic en remplacement de la société Loiselet et Y.

Soutenant que la société Loiselet Y avait indûment prélevé des honoraires à hauteur de 16 002,67 euros, et qu'elle n'avait pas remis à son successeur l'intégralité des documents de l'immeuble, par acte du 10 septembre 2019, la société X et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis […] ont assigné la société Loiselet et Y devant le tribunal judiciaire de Paris pour voir:

- condamner la société Loiselet et Y à remettre à la société X, dans ses locaux, les pièces suivantes appartenant au syndicat des copropriétaires :

• les appels de fonds des copropriétaires sur la période du 1er octobre 2008 au 28 mars 2018,

• les grands livres du Syndicat des copropriétaires pour la période du 1er octobre 2008 au 30 septembre 2016,

— condamner la société Loiselet et Y à payer au syndicat des copropriétaires Cino del Duca

la somme de 16 002,67 euros en remboursement du prélèvement de cette somme indûment retenue malgré la cessation du mandat de syndic,

— condamner la société Loiselet et Y à défaut de la remise de l'ensemble des pièces et du remboursement de la somme de 16 002,67 euros dans un délai de 15 jours à compter du

prononcé de la décision à intervenir à payer au syndicat des copropriétaires Cino Del Duca la somme de 500 euros par jour de retard,

— juger que cette astreinte sera due jusqu'à la remise complète et intégrale au syndic actuel à savoir la société X de l'ensemble des documents ci-dessus visés et du remboursement

intégrale de la somme de 16 002,67 euros,

— juger que pour la liquidation d'astreinte ou en cas de contestation lors de la liquidation de celle-ci, le juge l'ayant prononcé demeurera seul compétent pour en connaître,

— condamner la société Loiselet et Y à régler à la société X et au syndicat des copropriétaires Cino Del Duca à chacun la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour manquement à son obligation légale découlant de l'application des dispositions des articles 18 V et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965,

— débouter la société Loiselet et Y de l'ensemble de ses demandes,

— dire et juger que la demande reconventionnelle indemnitaire n'est pas fondée,

— condamner la société Loiselet et Y à régler à la société X et au syndicat des copropriétaires Cino Del Duca chacun la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

En défense, la société Loiselet et Y a formé une demande reconventionnelle en paiement de la somme provisionnelle de 15 980 euros correspondant à l'indemnité qu'elle s'estime en droit de recevoir pour révocation injustifiée et non motivée avant le terme initialement prévu.

Par jugement du 14 septembre 2019, le président du tribunal judiciaire de Paris, statuant selon la procédure accélérée au fond, a :

— condamné la société Loiselet et Y à remettre à la société X dans ses locaux les documents appelant les fonds des copropriétaires sur la période du 1er octobre 2008 au 28 mars 2018 et les grands livres du syndicat des copropriétaires pour la période du 1er octobre 2008 au 30 septembre 2016 et ce sous astreinte provisoire de 200 euros par jour de retard, pendant une durée de

90 jours, renouvelable le cas échéant, passé le délai de 10 jours à compter de la signification de l'ordonnance et ce jusqu'à la remise effective de l'ensemble de ces documents,

— dit n'y avoir lieu à se réserver la liquidation de l'astreinte ni les contestations y afférent,

— condamné la société Loiselet et Y à remettre au Syndicat des copropriétaires Cino del Duca la somme de 15 640 euros et ce avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision, sans qu'il n'y ait lieu d'assortir cette décision d'une astreinte,

— condamné la société Loiselet et Y à payer, par provision à la société X la somme de 300 euros à titre de dommages et intérêts,

— débouté le syndicat des copropriétaires Cino del Duca de sa demande de dommages et intérêts,

— condamné le syndicat des copropriétaires Cino del Duca à payer par provision à la société Loiselet et Y la somme de 15 980 euros avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision à titre de rupture abusive du mandat,

— débouté la société Loiselet et Y de sa demande de dommages et intérêts en ce qu'elle est formulée à l'égard la société X,

— débouté l'ensemble des parties de leur demande au titre des frais irrépétibles,

— condamné la société Loiselet et Y et le syndicat des copropriétaires Cino del Duca à payer chacun la moitié des dépens.

Le juge a estimé que la société Loiselet et Y n'avait pas prouvé qu'elle avait remis à la société X l'ensemble des documents administratifs et comptables de la copropriété et qu'elle n'était pas en droit de retenir une somme à titre d'honoraires après la fin de son mandat de syndic.

Cependant, le juge a retenu que la révocation du mandat de la société Loiselet et Y était abusive. Son préjudice correspond aux honoraires qu'elle aurait perçus si son mandat était allé à son terme.

Le 3 décembre 2020, la société X et le syndicat des copropriétaires Cino Del Duca ont fait appel de cette décision, critiquant le jugement en ce qu'il a :

• condamné la société Loiselet et Y à payer, par provision à la société X la somme de 300 euros à titre de dommages et intérêts ;

• débouté le syndicat des copropriétaires Cino del Duca de sa demande de dommages et intérêts,

• condamné le syndicat des copropriétaires Cino del Duca à payer par provision à la société Loiselet et Y la somme de 15 980 euros avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision à titre de rupture abusive du mandat,

• débouté la société Loiselet et Y de sa demande de dommages et intérêts en ce qu'elle est formulée à l'égard la société X ;

• débouté la société X et le syndicat des copropriétaires Cino Del Ducas de leur demande au titre des frais irrépétibles.

Par conclusions remises au greffe le 7 mai 2021, ils demandent à la cour de :

— juger le syndicat des copropriétaires Cino del Duca et la société X recevables et bien fondés en leur appel ;

— juger la société Loiselet et Y irrecevable et mal fondé en son appel incident,

Sur l'appel principal :

— infirmer le jugement en ce qu'il a

• condamné la société Loiselet et Y à régler à la société X la somme de 300 euros à titre de dommages et intérêts pour manquement à son obligation légale découlant de l'application des dispositions des articles 18 V et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

• débouté le syndicat des copropriétaires Cino Del Duca de sa demande de dommages et intérêts ;

• condamné le syndicat des copropriétaires Cino Del Duca à payer par provision à la société Loiselet et Y la somme de 15 980 euros à titre de rupture abusive du mandat ;

• débouté le Syndicat des copropriétaires Cino del Duca et la société X de leurs

demandes au titre des frais irrépétibles ;

— débouter la société Loiselet et Y de sa demande indemnitaire,

— condamner la société Loiselet et Y à régler à la société X et au syndicat des copropriétaires Cino del Duca à chacun, la somme de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour manquement à son obligation légale découlant de l'application des dispositions des articles 18 V et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965,

— condamner la société Loiselet et Y à régler à la société X et au syndicat des copropriétaires Cino de Duca, à chacun, la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la première instance et 3 000 euros en cause d'appel.

Sur l'appel incident :

— débouter la société Loiselet et Y de son appel accident,

— en tout état de cause, condamner la société Loiselet et Y aux entiers dépens de la première instance et de l'instance d'appel.

La société X et le Syndicat des copropriétaires Cino del Duca exposent en substance les éléments suivants :

Sur la restitutions de la somme retenue par la société Loiselet et Y :

— Conformément à l'article 18 V de la loi du 10 juillet 1965, un syndic ne peut pas toucher de rémunération après la fin de son mandat,

— Le mandat de la société Loiselet et Y a pris fin le 27 mars 2018, c'est donc à bon droit que le juge a retenu que la société Loiselet et Y n'avait pas le droit de prélever la somme de 15 640 euros le 23 avril 2018 et qu'elle devait la restituer,

Sur la transmission des pièces :

— L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 impose à l'ancien syndic de communiquer au nouveau syndic les documents comptables et administratifs de la copropriété,

— ces documents sont portables de telle sorte que la société Loiselet et Y n'avait pas le droit de demander à la société X de se tourner vers une société tierce (en l'espèce la société Pro Archives).

— dès le jugement prononcé, la société Loiselet et Y a communiqué les pièces litigieuses à la société X, preuve qu'ils étaient à sa disposition.

— c'est donc à bon droit que le premier juge a condamné la société Loiselet et Y à rendre ces documents.

Sur les dommages et intérêts :

— Le retard dans la délivrance des documents comptables par la société Loiselet et Y a empêché la société X de gérer les procédures de recouvrement des charges nécessaires pendant 20 mois, ce qui a nécessairement porté préjudice au syndicat des copropriétaires Cino del Duca,

— c'est donc à tort que le juge n'a condamné la société Loiselet et Y qu'à payer 300 euros de dommages et intérêts seulement et a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande.

Sur la prétendue révocation du mandat de syndic :

- la désignation de la société X a été faite par l'assemblée générale des copropriétaires, de telle sorte que la procédure a été respectée,

— c'est la société Loiselet et Y qui a mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 27 mars 2018 le renouvellement de son mandat dans un premier temps et le changement de syndic dans un second temps,

— Elle a ainsi 'remis en jeu' son mandat alors que celui-ci expirait le 30 septembre 2018,

— Il n'y a donc pas eu de révocation du mandat au sens de la loi du 10 juillet 1965,

— En tout état de cause, la société Loiselet et Y s'est revu refuser un quitus lors de cette l'assemblée générale, démontrant la perte de confiance des copropriétaires et la nécessité de nommer un nouveau syndic.

Par conclusions remises au greffe le 30 avril 2021, la société Loiselet et Y demande à la cour de :

— confirmer le jugement en date du 14 septembre 2020 en ce qu'il a :

• débouté le syndicat des copropriétaires Cino del Duca de sa demande de dommages et intérêts,

• condamné le Syndicat des copropriétaires Cino del Duca à payer par provision à la société Loiselet et Y la somme de 15 980 euros avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision à titre de rupture abusive du mandat,

Au titre de l'appel incident :

— infirmer le jugement en date du 14 septembre 2020 en ce qu'il a :

• condamné la société Loiselet et Y à payer par provision à la société X la somme de 300 euros à titre de dommages et intérêts,

— débouter la société X de sa demande de dommages et intérêts à l'encontre de la société Loiselet et Y,

— débouter le Syndicat des copropriétaires Cino del Duca et la société X de l'ensemble de leurs demandes,

— en tout état de cause, condamner solidairement, à défaut in solidum le syndicat des copropriétaires Cino Del Duca et la société X à payer à la société Loiselet et Y la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et aux entiers dépens de la première instance et de l'appel dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

La société Loiselet et Y expose en substance que:

Sur la communication des pièces et les dommages et intérêts afférents :

— selon le bordereau de remise de pièces en date du 24 avril 2018, admis sans réserves par la société

X, l'ensemble des pièces nécessaires avait été transmis à cette date,

— dès le 16 mai 2019, la société Loiselet et Y a indiqué à la société X qu'elle pouvait récupérer l'ensemble des documents comptables de la copropriété auprès de la société Pro Archives,

— si la société X n'a pas récupéré ces documents auprès de la société Pro Archives, c'est donc de son propre fait,

— la société X n'établit pas en quoi la non-communication de ces documents l'aurait empêchée de remplir sa mission de syndic et aurait causé un préjudice aux appelants, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'allouer des dommages-intérêts,

— il n'y a donc pas lieu d'attribuer des dommages et intérêts aux appelants.

Sur la révocation du mandat de syndic :

— selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, toute décision de l'assemblée générale nommant un nouveau syndic avant la fin du mandat du syndic actuel vaut révocation de ce mandat.

— la décision de l'assemblée générale du 27 mars 2018 de nommer syndic la société X vaut donc révocation du mandat de la société Loiselet et Y.

— les appelants prétendent que la société Loiselet et Y aurait 'remis en jeu' son mandat lors de l'assemblée générale et qu'il ne s'agirait donc pas d'une révocation.

— en réalité, la société Loiselet et Y demande chaque mois de mars la reconduction de son mandat de syndic, il ne s'agit donc pas de 'remettre en jeu' son mandat avant son terme,

— il ressort du PV de l'assemblée générale que cette révocation n'a été faite sans aucun motif.

— les appelants n'établissent aucun manquement de la société Loiselet et Y justifiant cette révocation,

— le simple refus de quitus et la prétendue 'perte de confiance des copropriétaires' ne peuvent justifier une révocation,

— c'est donc à bon droit que le juge a retenu qu'une indemnité correspondant aux honoraires que la société Loiselet et Y aurait perçu si son mandat de syndic était allé à son terme lui soit versée.

Il sera renvoyé aux conclusions susvisées pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'appel est limité et il n'a pas été interjeté appel s'agissant de la remise sous astreinte des documents.

Sur la demande de dommages-intérêts pour remise tardive de documents:

La société Loiselet Y expose qu'elle a toujours avisé son successeur de la disponibilité des documents demandés au sein de la société Pro archives. Mais il lui appartient de procéder à la transmission des pièces qu'elle détient en application de l'article 18-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 qui dispose que 'En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au

nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'alinéa 11 du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.'

L'obligation ainsi mise à la charge de l'ancien syndic est impérative et ce syndic ne peut s'en exonérer en indiquant simplement qu'il n'est plus en possession des pièces requises, sans s'expliquer dans le cadre d'un débat contradictoire, sur les motifs pour lesquels il ne serait plus en possession des dites pièces.

La société Loiselet Y ne peut davantage se décharger sur le prestataire des transmissions demandées et doit s'assurer de la transmission effective des documents. Elle ne peut davantage se contenter d'indiquer que 'toutes les archives ont été transmises', la seule attestation du prestataire de service selon laquelle 'l'ensemble des unités d'archives en notre possession' a été transmis au successeur ne suffit pas, sans autre précision, à établir le contenu des pièces remises.

S'agissant des appels de fonds, il s'agit de pièces spécifiques, par lesquelles sont réclamées les sommes dues auprès des copropriétaires, de sorte qu'ils ne sont pas contenus dans le grand livre des comptes et doivent être en possession de l'ancien syndic,

La société Loiselet et Y ne fait état d'aucune circonstance particulière, justifiant notamment de la perte des appels de fonds, qui ne sont pas mentionnés dans le bordereau comme ayant été remis.

Aussi, il y a donc lieu, dans ces circonstances, de confirmer la décision qui a ordonné la remise sous astreinte des appels de fonds des copropriétaires sur la période du 1er octobre 2008 au 28 mars 2018 et les grands livres du syndicat des copropriétaires du 1er octobre 2008 au 30 septembre 2016 qui ne paraissent pas davantage avoir été remis.

Le syndicat des copropriétaires ne justifie pas du préjudice résultant de ce retard mis dans la transmission de ces pièces, les actions en recouvrement de charges n'étant pas indispensables pour justifier d'une créance envers un copropriétaire, la production des procès-verbaux des assemblées générales, des décomptes et situations de compte individuels de charges actualisés et des décomptes définitifs de charges suffisant à établir la dette éventuelle.

Il ne verse d'ailleurs au débat aucune preuve d'une action qui aurait échoué ou qui aurait pris du retard en raison de la transmission tardive des documents.

En revanche, ainsi que l'a retenu le premier juge, la société X qui a dû multiplier les démarches pour en obtenir communication justifie d'un préjudice qui a été juste-

ment fixé à titre provisionnel par le premier juge à la somme de 300 euros.

Sur la restitution de la somme de 15 980 euros et la demande reconventionnelle en paiement d'une provision sur dommages-intérêts pour rupture abusive:

Ainsi que l'a relevé le premier juge, il n'est pas contesté que la société Loiselet Y a retenu

le 23 avril 2018 la somme de 15 640 euros à titre d'honoraire de gestion 'au titre des honoraires au 30 septembre 2018, date initialement fixée pour la fin de son mandat, et ce alors qu'elle n'était plus le syndic de l'immeuble à cette date, et ce en contravention de l'article 18 V de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable en l'espèce qui dispose que 'Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.'

La décision sera confirmée sur ce point.

C'est également à juste titre que le premier juge, constatant que le contrat de syndic liant les parties prévoit en son article 3 que la révocation du syndic doit être fondée sur un motif légitime et que la révocation n'étant pas motivée en l'espèce, aucune faute n'étant ni démontrée ni même alléguée, la société Loiselet Y est bien fondée à demander une provision sur le préjudice qui en résulte et que le premier juge a justement fixé, de manière incontestable à la somme de 15 980 euros représentant la rémunération qu'il aurait dû percevoir pour le second semestre auquel il pouvait prétendre en vertu du contrat signé.

C'est également à bon droit que constatant que la société X n'était pas à l'origine de cette révocation et aucune faute n'étant caractérisée à son égard, le jugement met cette provision à la seule charge du syndicat des copropriétaires.

Compte tenu de la confirmation de la décision de première instance, et des appels formés par toutes les parties, chacun d'elles gardera à sa charge ses frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

Confirme en toutes ses dispositions le jugement du 14 septembre 2020,

Y ajoutant

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit que chaque partie gardera la charge de ses dépens.

La Greffière, La Présidente,