Doctrine

Cour d'appel de Bordeaux, 1ère chambre civile, 1er juillet 2021, n° 20/05078

Chronologie de l'affaire

TJ Bordeaux
16 novembre 2020 > **CA Bordeaux**
Infirmation partielle
1 juillet 2021

Sur la décision

Référence : CA Bordeaux, 1re ch. civ., 1er juill. 2021, n° 20/05078

Juridiction : Cour d'appel de Bordeaux

Numéro(s) : 20/05078

Décision précédente : Tribunal judiciaire de Bordeaux, 16 novembre 2020, N° 20/01475

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

Sur les personnes

Président : Bérengère VALLEE, président

Avocat(s) : Sophie PASTURAUD, Stéphane GUITARD

Parties : S.A.R.L. ALTIMO

Texte intégral

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 01 JUILLET 2021

(Rédacteur : Bérengère VALLEE, conseiller,)

N° RG 20/05078 – N° Portalis DBVJ-V-B7E-L2ZM

A Y

c/

S.A.R.L. Z

Nature de la décision : AU FOND

APPEL D'UNE ORDONNANCE DE REFERE

Grosse délivrée le : 01 juillet 2021

aux avocats

Décision déférée à la cour : ordonnance référé rendue le 16 novembre 2020 par le Président du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX (RG : 20/01475) suivant déclaration d'appel du 17 décembre 2020

APPELANT :

A Y

né le [...] à [...], demeurant 49 rue Henri Fosse – 33400 X

Représenté par Maître Stéphane GUITARD de la SELARL STEPHANE GUITARD, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉE :

S.A.R.L. Z agissant en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social, sis [...]

Représentée par Maître Sophie PASTURAUD, avocat au barreau de BORDEAUX

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 912 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 27 mai 2021 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Bérengère VALLEE, conseiller, chargé du rapport,

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

Roland POTEE, président,

Vincent BRAUD, conseiller,

Bérengère VALLEE, conseiller,

Greffier lors des débats : Marie-Françoise DACIEN

ARRÊT :

— contradictoire

— prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

* * *

EXPOSE DU LITIGE

Le 15 décembre 2017, le règlement de copropriété de l'immeuble situé [...] à X, a désigné Monsieur A Y en qualité de syndic provisoire dans l'attente de la réunion générale de la première assemblée désignant le syndic.

Suivant procès verbal d'assemblée générale du 2 juin 2020, le cabinet Z a été désigné en qualité de syndic.

Monsieur Y n'a pas fait droit aux demandes du nouveau syndic, adressées par lettre recommandée dont il a accusé réception le 8 juillet 2020.

Le 15 septembre 2020, le cabinet Z a fait assigner en référé Monsieur A Y devant le tribunal judiciaire de Bordeaux, afin notamment de le voir condamné à lui remettre la situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, sous astreinte, et à lui payer la somme de 11.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi.

Par ordonnance réputée contradictoire du 16 novembre 2020, le juge des référés a :

— Condamné Monsieur A Y à remettre à la SARL Z es qualité de syndic de la Résidence VILLA 48 IJ, la situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles, et l'ensemble des documents et archives du syndicat, dans le délai de huit jours à compter de la signification de la présente ordonnance, sous astreinte passé ce délai, de 150 euros par jour de retard pendant deux mois.

— Condamné Monsieur A Y à payer à la SARL Z es qualité de syndic du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence VILLA 48 IJ la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts.

— Condamné Monsieur A Y aux dépens ainsi qu'à payer à la SARL Z es qualité de syndic de la Résidence VILLA 48 IJ la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur A Y a relevé appel de cette ordonnance par déclaration faite le 17 décembre 2020 et, par conclusions déposées le 12 mai 2021, il demande à la cour de:

— Déclarer Monsieur A Y recevable et bien fondé en ses demandes,

Y faisant droit,

— Infirmer l'ordonnance de référé rendue le 16 novembre 2020 en toutes ses dispositions, et notamment en ce qu'elle :

* Condamne Monsieur A Y à remettre à la SARL Z es qualité de syndic de la Résidence VILLA 48 LJ, la situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles, et l'ensemble des documents et archives du syndicat, dans le délai de huit jours à compter de la signification de la présente ordonnance, sous astreinte passé ce délai, de 150 € par jour de retard pendant deux mois;

* Condamne Monsieur A Y à payer à la SARL Z es qualité de syndic du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence VILLA 48 LJ la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts.

* Condamne Monsieur A Y aux dépens ainsi qu'à payer à la SARL Z es qualité de syndic de la Résidence VILLA 48 LJ la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Statuant à nouveau,

A titre principal :

— Débouter la SARL Z de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions;

A titre subsidiaire :

— Débouter la SARL Z de ses demandes indemnitaires;

— Réduire à de plus justes proportions le montant de l'astreinte sollicitée par la SARL Z;

En tout état de cause :

— Condamner, à titre reconventionnel, la SARL Z à payer à Monsieur Y la somme de 6.000 € au titre de provisions à valoir sur l'indemnisation de son préjudice,

— Condamner la SARL Z à verser à Monsieur Y A la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— Condamner la SARL Z aux entiers dépens.

Il fait valoir en substance que l'assemblée générale du 2 juin 2020 désignant la SARL Z en qualité de syndic est irrégulière aux motifs que :

— d'une part, seul le syndic en exercice a compétence pour convoquer une assemblée générale de copropriétaires ou, en cas d'inaction du syndic, le conseil syndical ou tout copropriétaire après mise en demeure infructueuse du syndic, ce qui fait défaut en l'espèce,

— d'autre part, l'absence de mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic porte atteinte à la régularité de sa révocation.

En outre, il fait valoir l'absence de préjudice pour la SARL Z et ajoute que l'ensemble des pièces de gestion de l'immeuble ont été transmises par RPVA.

Par conclusions déposées le 10 mai 2021, la S.A.R.L. Z demande à la cour de :

— Confirmer l'ordonnance de référé en date du 16 novembre 2020,

— Débouter Monsieur A Y de l'intégralité de ses demandes, fins et prétentions,

— Le condamner à remettre à la SARL Z, es qualité de syndic du SDC VILLA 48 RUE LOUIS JOUIS la situation de trésorerie, la totalité des fonds disponibles et l'ensemble des documents et archives du Syndicat des Copropriétaires sous astreinte de 1000 euros par jour de retard à compter de l'arrêt à intervenir,

— Le condamner à payer à la SARL Z la somme de 3000 euros à titre de provision à valoir sur les dommages et intérêts,

— Le condamner au paiement de la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 code de procédure civile,

— Le condamner aux entiers dépens.

Elle expose pour l'essentiel que :

— le mandat de M. Y en qualité de syndic était expiré depuis le 15 décembre 2018 ou le 30 juillet 2019 au plus tard, de sorte que la copropriété était dépourvue de syndic lorsqu'a été réunie l'assemblée générale du 2 juin 2020 au cours de laquelle la SARL Z a été élue à l'unanimité des copropriétaires,

— l'action en contestation de la régularité de la tenue de l'assemblée générale n'est réservée qu'aux seuls copropriétaires, de sorte que l'ancien syndic de copropriété est dépourvu de qualité à agir en contestation des décisions prises par l'assemblée générale,

— M. Y ne peut arguer d'un défaut de mise en concurrence,

— ce n'est que dans le cadre d'une communication de pièces effectuées le 5 mai 2021 par RPVA que M. Y a communiqué des pièces relatives à l'immeuble sis [...] à X, ce dont elle prend acte tout en émettant un doute quant à l'exhaustivité de leur restitution.

Au visa de l'article 905 du code de procédure civile, l'affaire a fait l'objet le 7 janvier 2021 d'une ordonnance de fixation à bref délai avec clôture de la procédure 15 jours avant la date de l'audience fixée au 27 mai 2021.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les demandes de la SARL Z

Selon l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable au litige, '*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.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts'.

Le débat en appel porte essentiellement sur la légitimité de la SARL Z à revendiquer les documents relatifs à la copropriété.

Au soutien de la demande, il a été produit en l'espèce le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété du 48 bis rue Jouis 33400 X en date du 2 juin 2020 aux termes duquel l'assemblée générale des copropriétaires a effectivement désigné la SARL Z en qualité de syndic.

L'intimée fait justement valoir que M. Y n'a pas qualité pour contester ni la régularité de la convocation de l'assemblée générale ni les décisions prises en assemblée générale.

M. Y n'a pas répondu aux demandes du nouveau syndic formées par lettres recommandées avec accusé de réception des 30 juin et 28 juillet 2020.

Il s'ensuit que la demande était parfaitement justifiée et que l'ordonnance entreprise a à bon droit ordonné, sous astreinte, la communication des pièces détaillées dans son dispositif.

Il convient de confirmer la décision entreprise étant précisé qu'il ressort des pièces versées aux débats et des explications des parties que l'appelante a, le 5 mai 2021, exécuté l'obligation de transmission mise à sa charge par l'ordonnance.

C'est en outre à bon droit que le premier juge a relevé que la copropriété ne dispose pas d'autre représentant que le syndic, ni d'autre trésorerie que les fonds détenus par ce dernier, de sorte que tout retard dans la transmission au nouveau syndic trouble la gestion et génère un préjudice

pour la collectivité. Le juge des référés ne pouvait cependant accorder de dommages et intérêts sans excéder les pouvoirs qui lui sont octroyés par l'alinéa 2 de l'article 835 du code de procédure civile. Il convient en conséquence d'infirmer l'ordonnance en ce qu'elle a condamné M. Y à payer à la SARL Z es qualités la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts et, statuant à nouveau, de la condamner à payer cette même somme à titre de provision à valoir sur les dommages et intérêts de l'intimée, ainsi que le réclame cette dernière.

Sur la demande reconventionnelle de M. Y

Invoquant les dispositions VII et VIII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, M. Y sollicite la somme provisionnelle de 6.000 euros à titre d'indemnisation pour révocation abusive.

Cependant, ainsi que le fait justement valoir l'intimée, une telle demande ne peut être formulée qu'à l'encontre du syndicat des copropriétaires lequel n'est pas partie à l'instance. Cette demande doit donc être rejetée.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Il y a lieu de confirmer l'ordonnance du 16 novembre 2020 en ses dispositions relatives aux dépens et à l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 696, alinéa premier, du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. Sur ce fondement, M. Y sera condamné aux dépens d'appel.

En application de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. M. Y sera condamné à payer à la SARL Z la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

CONFIRME l'ordonnance du 16 novembre 2020 sauf en ce qu'elle a condamné M. Y à payer à la SARL Z es qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence Villa 48 LJ la somme de 3000 euros à titre de dommages et intérêts,

Statuant à nouveau dans cette limite et y ajoutant,

CONDAMNE M. Y à payer à la SARL Z es qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence Villa 48 LJ la somme de 3000 euros à titre provisionnel,

CONSTATE que M. Y a satisfait à l'obligation de communication de pièces mise à sa charge par l'ordonnance entreprise,

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

CONDAMNE M. Y à payer à la SARL Z es qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence Villa 48 LJ la somme de 2000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE M. Y aux dépens d'appel.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Roland POTEE, président, et par Madame Marie-Françoise DACIEN, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président,