

Arrêt du 18 janvier 2006

no 05/11561

Synd, des copr, du 90, rue Pasteur à Fontenay sous Bois

Delaplace

Faits:

Par ordonnance du 2 mars 2005, le juge des référés du Tribunal de grande instance de Créteil:

- “constatait qu'il existe une contestation sérieuse quant à la qualité pour agir du Cabinet PERLAT” agissant en demande “en tant que syndic des copropriétaires du 90 rue Pasteur”,
- “se déclarait en conséquence, incompétent pour statuer” sur la demande du Cabinet PERLAT nouveau syndic, tendant à obtenir de l'ancien -Patrick Delaplace - la remise des documents et archives du syndicat

Le syndicat des copropriétaires du 90 rue Pasteur interjetait appel le 25 mai 2005.

L'ordonnance de clôture était rendue le 7 décembre 2005.

Prétentions et moyens du syndicat des copropriétaires:

Par dernières conclusions du 2 décembre 2005 auxquelles il convient de se reporter, le syndicat des copropriétaires soutient:

- que l'assemblée générale du 23 juin 2004 n'a pas reconduit Monsieur DELAPLACE et a nommé le Cabinet PERLAT,
- que le procès-verbal de cette assemblée est régulièrement signé,
- qu'il n'y a donc aucune contestation sérieuses sur la “qualité à agir” du Cabinet PERLAT,
- que Monsieur DELAPLACE n'a pas qualité à agir pour contester le procès-verbal du 23 juin 2004, qui a été signé par tous les copropriétaires,
- que conformément à l'article 18-2 de la loi de 1965, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau toutes les archives.

Il demande en conséquence,

- l'infirmité de l'ordonnance,
- la condamnation sous astreinte de Monsieur Patrick DELAPLACE à lui remettre les archives de la copropriété,
- 2.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile en première instance et 1.500 € au titre de la procédure d'appel.

Cette partie entend bénéficier des dispositions de l'article 699 du Nouveau code de procédure civile.

Prétentions et moyens de Monsieur Patrick DELAPLACE:

Par dernières conclusions du 7 décembre 2005 auxquelles il convient de se reporter, Monsieur DELAPLACE soutient:

- avoir transmis au Cabinet PERLAT les pièces réclamées (page 3 des conclusions),
- avoir vainement tenté d'organiser chez lui un rendez-vous avec PERLAT,
- avoir le 17 avril 2004 remis les “archives actives” à Monsieur SIMONNET, salarié du Cabinet PERLAT, ce dernier refusant “les archives mortes”,

- avoir depuis “tout remis” (page 4 des conclusions),
- que le Cabinet PERLAT “n'a pas qualité à agir” puisqu'il est irrégulièrement nommé et qu'il ne peut représenter le syndicat,
- que la nomination d'un nouveau syndic n'était pas à l'ordre du jour,
- que le Cabinet PERLAT ne démontre pas être titulaire de la carte professionnelle,
- que le syndicat des copropriétaires n'avait “pas qualité” pour tenter l'action, seul le syndic ayant celle-ci,
- avoir tout transmis sauf des “archives mortes”.

Il demande:

- que soit déclaré irrecevable le procès-verbal d'assemblée générale transmis par le syndicat des copropriétaires,
- que soit constatée l'absence de qualité à agir du Cabinet PERLAT,
- la confirmation de l'ordonnance en ce qu'elle a constaté l'existence d'une contestation sérieuse,
- à titre subsidiaire, que soit constatée l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires,
- à titre très subsidiaire, que soit constatée une contestation sérieuse,
- à titre reconventionnel, la condamnation du syndicat des copropriétaires à lui payer 1.127,81 € à titre d'honoraires, 3.000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, 700 € au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile en première instance et 700 € en cause d'appel.

Cette partie entend bénéficier des dispositions de l'article 699 du Nouveau code de procédure civile,

SUR QUOI LA COUR:

Considérant que l'incompétence alléguée par le juge du premier degré est en réalité une irrecevabilité puisque seuls sont concernés les pouvoirs du juge des référés;

Considérant qu'un procès-verbal du 23 juin 2004 régulièrement signé, et non contesté par les parties, établit que l'assemblée générale de la copropriété décidait le non renouvellement de Monsieur DELAPLACE;

Considérant que le Cabinet PERLAT communique un procès-verbal - régulièrement signé - d'assemblée générale du même jour, (assemblée tenue à la suite de la précédente et hors la présence de Monsieur DELAPLACE mais en présence du Cabinet PERLAT) désignant, à l'unanimité des 5 copropriétaires présents sur 6 (représentant 8282/10.000 de copropriété), ledit Cabinet PERLAT;

Considérant qu'il résulte de l'article 42 alinéa 2 de la loi no 65-567 du 10 juillet 1964, que le syndic, en l'occurrence Monsieur DELAPLACE, n'a pas qualité pour contester ni le contenu, ni la régularité de cette décision d'assemblée générale;

Que le Cabinet PERLAT a, en l'absence de toute remise en cause de la décision de cette assemblée générale, le pouvoir de représenter le syndicat des copropriétaires (même si l'on ignore si le Cabinet PERLAT est une personne physique ou une société !);

Considérant que si l'assignation introductive d'instance a été délivrée par le syndicat des copropriétaires - et non pas par le syndic - il résulte de l'ordonnance même, que cette irrecevabilité a été régularisée puisque le syndic apparaît comme demandeur;

Considérant que selon l'article 18-2 de la loi no 65.557 du 10 juillet 1965, “l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic dans le délai de 3 mois à compter de la cessation de ses fonctions la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat... et dans le délai de 2 mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus,... le solde des fonds disponibles après apurement des comptes... l'état des

comptes des copropriétaires.... et du syndicat”;

Considérant qu'il résulte de l'alinéa 3 de l'article susvisé et de l'article 34 no 67.167 du 17 mars 1967, qu'après mise en demeure, par LRAR, ou par acte d'huissier, restée infructueuse pendant 8 jours, le syndic ou le président du conseil syndical peut demander au juge des référés la remise sous astreinte des pièces et des fonds... ainsi que les intérêts de retard à compter de la mise en demeure;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la procédure prévue par cet article a été suivie et que les délais de celui-ci sont aujourd'hui expirés;

Considérant que la loi prévoit donc d'une part, la remise des pièces par l'ancien syndic au nouveau -ce qui signifie que ce n'est pas au nouveau à aller quérir celles-ci pièces) et d'autre part, la remise de toutes les pièces qu'elles soient baptisées “archives vivantes” ou archives mortes”;

Considérant que si les affirmations de Monsieur DELAPLACE sur la remise des documents du syndicat des copropriétaires sont imprécises voire parfois contradictoires, il résulte cependant de celles-ci que le dit Monsieur DELAPLACE a encore en sa possession des “archives mortes”;

Considérant que les pièces déjà communiquées comportent le “compte annuel du syndicat des copropriétaires” pour chacune des années 2001, 2002 et 2003; que même si les documents apparaissent a priori succincts, il n'est pas démontré, aujourd'hui, qu'il en existe de plus complets;

Considérant en revanche qu'il manque le compte annuel 2004, tout comme l'état des comptes des copropriétaires; que toutes les factures n'ont manifestement pas été communiquées puisque manquent les factures EDF, d'eau...;

Qu'il convient, dans ces conditions, de condamner Monsieur DELAPLACE à remettre ces documents comme il sera précisé dans le dispositif;

Considérant que la demande provisionnelle de Monsieur DELAPLACE, est au vu des pièces qu'il communique, sérieusement contestable;

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat des copropriétaires les frais non compris dans les dépens; qu'il y a lieu de lui accorder 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile au titre de la première instance et 1.500 € en cause d'appel;

PAR CES MOTIFS,

Infirme l'ordonnance entreprise;

Statuant à nouveau,

Reçoit le syndicat des copropriétaires et le Cabinet PERLAT en leurs demandes;

Condamne Monsieur Patrick DELAPLACE à remettre au syndic de la copropriété du 90 rue Pasteur, le Cabinet PERLAT:

- le compte annuel 2004, arrêté au 23 juin 2004,
- l'état des comptes des copropriétaires,
- toutes les factures,
- toutes les archives,
- et tout autre document concernant la copropriété,

dans les 10 jours de la signification du présent arrêt sous astreinte de 100 € par jour de retard et ce pendant 60 jours;

Y ajoutant,

Condamne Monsieur DELAPLACE à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Nouveau code de procédure civile;

Condamne Monsieur DELAPLACE aux dépens de première instance et d'appel qui pourront être recouvrés selon les dispositions de l'article 699 du Nouveau code de procédure civile.