

S.A. Logim 93

Syndicat des copropriétaires 154 rue de la République — 93700 Drancy

Par déclaration du 7 mai 2010, la société LOGIM 93 a appelé d'un jugement contradictoire rendu le 24 mars 2010 par le Tribunal de Grande Instance de Bobigny, Chambre 5, section 3, qui :

— décide que la société LOGIM 93 engage sa responsabilité contractuelle du fait des fautes commises dans l'exercice de sa mission de syndic de l'immeuble en copropriété du 154, rue de la République à Drancy,

— décide que la société LOGIM 93 a indûment perçu des honoraires et des frais de gestion durant l'exercice de sa mission de syndic de ladite copropriété,

— la condamne à rembourser audit syndicat les sommes suivantes à titre de frais indûment perçus :

* 5 568 euros pour surconsommation de fuel,

* 2 568,71 euros pour l'installation d'une cuve provisoire,

* 4 145,59 euros au titre des charges de copropriété impayées de Madame G. arrêtées au 2ème trimestre 2005 inclus,

* 3 089,47 euros au titre des frais exposés dans le cadre de la procédure contre Madame G.,

* 598 euros pour frais de remise de dossier,

* 742,41 euros pour frais de mise en place du nouveau plan comptable,

* 519,08 euros du chef des frais d'audit des conditions de travail de l'employée d'immeuble,

* 717,60 euros au titre des frais de tenue du carnet d'entretien,

* 1 160,20 euros pour la mise à jour du règlement de copropriété,

* 340 euros du chef des frais relatifs à la constitution du dossier technique amiante,

— condamne la société LOGIM 93 à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble précité les sommes suivantes à titre de dommages et intérêts :

* 1 000 euros pour préjudice de jouissance,

* 1 000 euros pour la gestion du dossier de Madame G.,

* 1 000 euros pour non respect des dispositions relatives à la tenue du fichier des copropriétaires,

* 1 000 euros du chef de l'absence de répartition des charges pour l'exercice allant du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007,

— dit n'y avoir lieu à remise de documents sous astreinte,

— condamne la société LOGIM 93 à payer audit syndicat 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— la condamne aux dépens recouvrables conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

L'intimé a constitué avoué.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause, des procédures, des prétentions, moyens et arguments dont elle est saisie, la Cour fait référence expresse à la décision déférée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

— du Cabinet LOGIM 93, syndic du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 154 rue de la République, de 2002 jusqu'à son remplacement par le Cabinet BERNARD DUMESNIL désigné syndic par l'assemblée générale du 23 juin 2008, le 3 septembre 2010,

— du syndicat des copropriétaires de l'immeuble précité, le 10 février 2011.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR

I. SUR LES DEMANDES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

1o) Surconsommation de fuel pour la période 2006/2007

Les sommes réclamées correspondent essentiellement aux commandes de carburant de mars et de juin 2007, étant précisé :

— qu'au 5 février 2007, la consommation annuelle moyenne de l'ordre de 15 000 litres était déjà atteinte, voire dépassée (16 000 litres),

— qu'après la livraison de juin (2 001 mètres cubes), la consommation annuelle s'est élevée à 23 002 euros, ce qui correspond à une hausse de 48 %, par rapport à la consommation annuelle moyenne,

— que ni un sinistre, ni une contingence climatique telle qu'une période anormalement froide ne peuvent expliquer cette surconsommation.

Le syndic qui commande et règle les factures de carburant de la copropriété était parfaitement à même de se convaincre, dès février 2007, du caractère anormal de la consommation. Avant cette date, il n'avait commis aucune faute à l'origine de la surconsommation qu'il ne pouvait qu'ignorer.

La résolution de l'assemblée générale des copropriétaires du 24 octobre 2007 prise sous le point 29 de l'ordre du jour décidant de constituer un dossier de mise en place d'un chauffage individuel (électricité et gaz) n'est pas de nature à justifier l'inertie du syndic justement retenue par le premier juge puisque la surconsommation qu'il lui est demandé de supporter, est antérieure (mars et juin 2007) à cette assemblée.

La passivité de l'entreprise chargée de la maintenance de l'installation de chauffage n'est pas une cause exonératoire de la responsabilité contractuelle du syndic, mandataire du syndicat, dès lors qu'il appartenait à celui ci d'intervenir de façon pressante auprès de l'entreprise, de mettre en demeure celle ci, ou de consulter un autre technicien en cas de carence du premier pour détecter le plus rapidement possible la cause de la surconsommation et cela fait, de convoquer en urgence une assemblée générale pour décision à prendre.

Or, le syndic n'a rien fait d'utile avant février 2008 pour solutionner cette difficulté pourtant connue depuis un an.

Sa réaction a été trop tardive.

En revanche, compte tenu du niveau de consommation atteint en février 2007, une surconsommation annuelle était inévitable même si ce syndic avait été diligent.

En effet, en considération du temps nécessaire et incompressible inhérent :

* en premier lieu, à l'intervention d'un spécialiste diligent pour déceler la cause technique de la surconsommation,

* en second lieu, à la convocation même à bref délai pour cause d'urgence d'une assemblée générale pour prendre connaissance de l'étude technique du professionnel mandaté, décider des travaux à mettre en oeuvre tels que l'installation d'une cuve provisoire (en l'attente du changement du système

de chauffage à décider ultérieurement) ou l'achat d'une cuve neuve, et budgéter la dépense correspondante,

* en troisième lieu, à la mise en oeuvre des travaux décidés,

la Cour estime que la poursuite de la surconsommation de fuel bien au delà d'un délai d'un mois depuis février 2007 était inexorable.

Dans ces circonstances, la Cour estime que la surconsommation de carburant rattachable aux fautes commises par le syndic dans l'exercice de son mandat doit être arrêtée, non à 8 000 litres, mais à la moitié.

Par réformation partielle, l'indemnité accordée de ce chef sera donc ramenée à $5\,568/2 = 2\,789$ euros.

2o) Installation d'une cuve provisoire

Si le syndic a engagé sa responsabilité professionnelle en tardant à intervenir pour mettre fin à la surconsommation de fuel, il n'est nullement en revanche démontré que ledit mandataire ait engagé une quelconque responsabilité dans le mauvais état de la cuve de l'immeuble devenue fuyarde.

En l'espèce, l'installation d'une cuve provisoire est une prestation qui n'est pas imputable à faute au Cabinet LOGIM 93.

La Cour, rejetant comme inopérantes et/ou injustifiées les prétentions contraires, retiendra que cette dépense doit rester à la charge définitive du syndicat des copropriétaires et infirmera la décision contraire du premier juge.

3o) Privation temporaire d'eau chaude

La Cour, rejetant comme injustifiées et/ou inopérantes les prétentions contraires, retiendra avec le premier juge que cette privation, constitutive d'un trouble collectif puisque subie par tous les copropriétaires, est en relation causale directe et certaine avec l'inertie dont a fait preuve le Cabinet LOGIM 93 dans le traitement de la surconsommation de combustible.

La condamnation prononcée de ce chef est confirmée.

4o) Charges de copropriété impayées de Madame G.

Au soutien de son appel portant sur ce point, le Cabinet LOGIM 93 réitère sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile les moyens auxquels le premier juge a répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

Il convient d'ajouter que la perte de la créance de charges du syndicat des copropriétaires à l'égard du copropriétaire dont s'agit résultant de l'arrêt de la Cour du 6 juillet 2006 est imputable à faute au syndic dès lors que celui ci a préparé un dossier contentieux manifestement incomplet.

Cette condamnation est confirmée.

5o) Gestion du dossier de Madame G. et frais exposés dans le cadre de la procédure engagée contre cette copropriétaire

La Cour confirme les condamnations au paiement :

* de la somme de 3 089,47 euros correspondant aux frais de procédure engagés en pure perte à raison de la carence du syndic dans la préparation du dossier contentieux,

* de celle de 1 000 euros pour mauvaise gestion.

Les prétentions contraires, inopérantes, sont rejetées.

6o) Absence d'appels de fonds pour travaux futurs

Le premier juge a, par des motifs pertinents et exacts, défini et caractérisé les fautes commises à ce

titre par le syndic mais n'a pas tiré les conséquences de ses propres constatations en retenant qu'aucun préjudice n'était démontré.

En effet, l'absence d'appels de fonds a indéniablement privé le syndicat des copropriétaires d'une partie des liquidités dont il avait besoin pour financer des travaux.

La Cour dispose des éléments suffisants pour fixer à 300 euros la réparation de l'entier préjudice lié à cette privation partielle de fonds.

Le jugement est réformé en ses dispositions contraires.

7o) Absence de mise en oeuvre des décisions d'assemblée relatives aux travaux à engager

Il s'agit, non pas de décisions d'exécution de travaux mais de décisions de constitution de dossier en vue de la mise en oeuvre de travaux, comme le fait observer l'appelant à juste titre.

Pour le surplus, le Cabinet LOGIM 93 réitère sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, les moyens auxquels le premier juge a répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

La condamnation prononcée de ce chef est confirmée.

8o) Non respect des dispositions relatives à la tenue du fichier des copropriétaires

C'est par de justes motifs adoptés par la Cour que le premier juge a retenu les fautes commises à ce titre par l'ancien syndic.

En revanche et comme le soutient celui ci, l'indemnité de 3 000 euros accordée à ce titre excède la réparation intégrale du préjudice lié à la faute.

La Cour, réformant de ce chef, ramène à 150 euros la condamnation prononcée à ce titre.

9o) Frais de remise de dossier au nouveau syndic

La facturation au profit du syndic dont le mandat n'a pas été renouvelé des frais de remise des dossiers de la copropriété au nouveau syndic, même prévue au contrat de syndic, est abusive.

Le syndic sortant, nonobstant toute clause contraire abusive de son contrat, n'a droit à aucune rémunération spécifique au titre de la remise des dossiers au successeur, quelles que fussent les conditions — bonnes ou mauvaises — dans lesquelles s'est opérée cette transmission.

Une telle remise est en effet une obligation légale qui pèse sur le syndic sans contrepartie financière.

Bien que le jugement entrepris dise le contraire dans ses motifs (page 9) il a condamné la société LOGIM 93 à rembourser de ce chef au syndicat des copropriétaires la somme de 598 euros au titre des frais de remise de dossier, ce qui est énoncé expressément au dispositif du jugement, alors que l'autorité de chose jugée s'attache non aux motifs mais au seul dispositif de la décision de justice au regard de l'article 480 du code de procédure civile.

En conséquence, la Cour confirme le jugement de ce chef mais par substitution de motifs.

10o) Frais de mise en place du nouveau plan comptable

La mise en place de ce nouveau plan comptable est une obligation légale qui ressortit à la gestion dite courante du syndicat.

Elle ne peut pas dès lors faire l'objet de facturations complémentaires d'honoraires de syndic nonobstant toute clause contraire — abusive — du contrat de syndic.

La Cour, rejetant les prétentions contraires injustifiées du Cabinet LOGIM 93, confirme le jugement de ce chef (717,60 euros).

11o) Frais d'audit des conditions de travail de l'employée d'immeuble

L'audit des conditions de travail de l'employée d'immeuble est une obligation légale pesant sur le syndic qui n'a droit à aucune rémunération de ce chef, étant au surplus relevé que la prestation invoquée ne relève pas des prestations particulières prévues au contrat de syndic qui ouvrent droit à une rémunération supplémentaire.

La Cour confirme le remboursement de la somme de 519,08 euros perçue à ce titre décidé par le premier juge.

12o) Frais de tenue du carnet d'entretien

Cette prestation relève de celles de gestion courante et ne justifie pas de rémunération particulière, nonobstant toute clause contraire insérée dans le contrat de syndic.

La Cour confirme le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné le remboursement de la somme indue de 717,60 euros.

13o) Frais de mise à jour du règlement de copropriété

La Cour confirme par adoption de motifs le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé condamnation à restitution de la somme de 1 160,20 euros.

14o) Frais de constitution du dossier technique de l'amiante

Au soutien de son appel portant sur ce point, le Cabinet LOGIM 93 ne fait que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, les moyens auxquels le premier juge a répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

La condamnation à restitution prononcée de ce chef est confirmée.

15o) Absence de répartition des charges de l'exercice 2006/2007

La société LOGIM 93 au soutien de son appel principal et le syndicat des copropriétaires au soutien de son appel incident, portant tous deux sur ce point, réitèrent sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, les moyens auxquels le premier juge a répondu par des motifs pertinents et exacts que la Cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

La condamnation prononcée de ce chef est confirmée tant en son principe qu'en son quantum.

16o) Demande de remise de documents sous astreinte

La Cour retiendra que, contrairement aux allégations du syndicat des copropriétaires, le syndic a remis à son successeur les pièces et documents qui étaient en sa possession.

Déchargé de son mandat il ne peut plus être tenu d'effectuer les prestations qu'il n'avait pas faites pendant le cours de son mandat dont le syndicat s'est plaint à juste titre et qui, si elles avaient été accomplies en temps utile auraient abouti à la remise d'un dossier plus complet.

La Cour confirme par substitution partielle de motifs le rejet de cette demande mal fondée.

II. SUR LA DEMANDE DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS DU CABINET LOGIM 93

L'ancien syndic qui échoue en ses prétentions essentielles d'appel ne démontre pas le caractère abusif et vexatoire qu'il prête à l'action du syndicat des copropriétaires.

III. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

Le jugement est confirmé du chef des dépens et frais hors dépens.

Les dépens d'appel pèsent sur la société LOGIM 93, partie perdante, qui, l'équité le commandant, réglera au syndicat des copropriétaires 2 000 euros au titre des frais hors dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS, LA COUR

CONFIRME le jugement entrepris à l'exception de ses dispositions sur les demandes portant sur :

- * la surconsommation de fuel,
- * l'installation d'une cuve provisoire,
- * le non respect des dispositions relatives à la tenue du fichier des copropriétaires,
- * l'absence d'appels de fonds pour travaux futurs,

LE REFORME pour le surplus et statuant à nouveau :

CONDAMNE la société LOGIM 93 à payer au syndicat des copropriétaires du 154 rue de la République 93700 DRANCY, les sommes suivantes :

- * 2 789 euros au titre de la surconsommation de fuel (fioul),
- * 150 euros au titre du non respect des dispositions relatives à la tenue du fichier des copropriétaires,
- * 300 euros au titre de l'absence d'appels de fonds pour travaux futurs,

REJETTE la demande du syndicat des copropriétaires formée au titre de l'installation d'une cuve provisoire,

Ajoutant :

CONDAMNE la société LOGIM 93 à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble précité la somme de 2 000 euros au titre des frais hors dépens d'appel,

REJETTE les demandes autres, plus amples ou contraires,

CONDAMNE la société LOGIM 93 aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.