

Arrêt du 14 mars 2011

RG : no 09/09040

Sté Axa France Iard

c/ Synd. copr. de la résidence du Val d'argent IV Vu le jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 20 octobre 2009 qui a statué ainsi qu'il suit :

— déclare le syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV représenté par son syndic, le cabinet DELAPORTE GESTION, recevable en son action en responsabilité à l'encontre de la S.A.S. SERGIC mais irrecevable en sa demande relative à la communication des documents comptables et archives de la copropriété ;

— condamne la S.A.S. SERGIC à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV les sommes de 53.357,16 euro et 12.752,06 euro en réparation de son préjudice matériel ;

— déboute le syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV de sa demande en paiement de la somme de 10.000 euro à titre de dommages-intérêts ;

— condamne la compagnie AXA IARD à garantir, dans les limites de la police souscrite, la S.A.S. SERGIC de l'intégralité des condamnations prononcées à son encontre au profit du syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV ;

— ordonne l'exécution provisoire ;

— condamne la S.A.S. SERGIC aux dépens ;

— condamne la S.A.S. SERGIC à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV la somme de 1.500 euro au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu l'appel de la société AXA FRANCE IARD en date du 23 novembre 2009 ;

Vu ses dernières conclusions du 15 novembre 2010 ;

Vu les dernières conclusions de la société SERGIC en date du 17 novembre 2010 ;

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV à Argenteuil (Val-d'Oise) du 24 août 2010 ;

Considérant que la cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, à la décision déferée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

Qu'il suffit de rappeler que le 12 septembre 2003, l'assemblée générale des copropriétaires a donné mandat à son syndic, le cabinet DELAPORTE GESTION, d'agir en justice à l'encontre de la société SERGIC, son précédent syndic, en raison de différentes fautes constatées dans sa gestion ; que le syndicat des copropriétaires reproche à la société SERGIC d'avoir commis des erreurs dans le calcul de la rémunération des gardiens de l'immeuble, ce qui a occasionné un préjudice financier à la copropriété à la suite de la transaction intervenue avec eux ; que le syndicat des copropriétaires fait également grief à la société SERGIC de ne pas avoir respecté une résolution votée par l'assemblée générale du 21 janvier 1999 validant un devis d'un montant de 52.736,54 euro pour l'installation d'antennes paraboliques en décidant, sans avoir recueilli l'accord de la copropriété, de modifier le projet initialement voté ; que le syndicat des copropriétaires fait valoir également qu'il ne parvient pas à récupérer la totalité de ses archives, ce qui lui pose de nombreux problèmes, notamment en ce qui concerne le règlement des charges impayées ; que, plus généralement, le syndicat des copropriétaires invoque la mauvaise exécution par le syndic de son mandat ;

Que le syndicat des copropriétaires a assigné la société SERGIC le 12 octobre 2005 et que le tribunal de grande instance de Pontoise a dans ces circonstances rendu le 20 octobre 2009 le jugement susvisé, aujourd'hui attaqué ;

#### CELA ÉTANT EXPOSÉ, LA COUR

Considérant qu'il est indifférent que le mandat donné au cabinet DELAPORTE GESTION lors de l'assemblée générale du 12 décembre 2003 vise une action à introduire devant le tribunal d'instance de Pontoise et non devant le tribunal de grande instance de la même ville ; que la suite de la résolution est suffisamment explicite quant à l'action à entreprendre puisqu'il s'agit `d'obtenir l'indemnisation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires du fait des multiples fautes et erreurs commises dans l'administration de la copropriété, de la mise en place des antennes paraboliques, de la gestion du sinistre tempête survenu le 26 décembre 1999, du suivi du dossier contentieux, etc, sans que ladite liste soit limitative' ; que la décision des premiers juges déclarant le syndicat des copropriétaires recevable en son action en responsabilité doit donc être confirmée sur ce chef ;

Considérant que l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 fait obligation à l'ancien syndic, en cas de changement de syndic, de remettre au nouveau syndic dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions l'ensemble des documents et archives du syndicat ; que le même article, dans sa rédaction antérieure à la loi du 25 mars 2009, prévoyait in fine qu'après une mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pouvait demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise de ces pièces ; que cette disposition n'excluait pas la possibilité, pour le syndicat des copropriétaires représenté par son actuel syndic, d'exercer lui-même cette action d'autant que le juge des référés n'avait pas compétence pour prononcer une condamnation à dommages-intérêts, ce qui obligeait le syndicat des copropriétaires à porter sa demande de dommages-intérêts devant le tribunal de grande instance saisi au fond ; que la décision des premiers juges déclarant le syndicat des copropriétaires irrecevable à solliciter la restitution de ses archives doit donc être infirmée sur ce chef et la société SERGIC condamnée sous astreinte de 100 euro par jour de retard à compter du huitième jour suivant la signification de l'arrêt à restituer au syndicat des copropriétaires les documents litigieux, dont la liste figure sous le no 41 du bordereau des pièces communiquées par le syndicat des copropriétaires au soutien de ses prétentions ;

Considérant que la société SERGIC a engagé en qualité de gardiens M. & Mme LEROY, selon contrats de travail séparés, le 27 juin 1994, en application des dispositions de l'article 31 du décret du 17 mars 1967 ; que, dénonçant les erreurs commises par la société SERGIC pour le calcul de leur rémunération, ces époux ont saisi le conseil de prud'hommes d'Argenteuil qui, par deux jugements en date du 26 juin 2001, a condamné le syndicat des copropriétaires à leur payer des rappels de salaire, d'ancienneté, de salaire complémentaire conventionnel, de congés payés, de 13ème mois ainsi que des indemnités sur les repos non pris ; que M. & Mme LEROY ont en outre obtenu chacun l'allocation de la somme de 2.500 euro sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Que le syndicat des copropriétaires était tenu au versement des ces rappels et indemnités de repos non pris, conformément à la convention collective ; que son seul préjudice est constitué par les indemnités accordées aux époux LEROY sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et par les frais de justice ; que ce préjudice est direct et certain ; qu'il résulte d'une faute commise par la société SERGIC qui n'a pas respecté les dispositions de la convention collective des gardiens d'immeubles ; que le lien de causalité entre la faute et le préjudice est établi ;

Que tant M. & Mme LEROY le 19 juillet 2001 que le syndicat des copropriétaires le 24 juillet 2001 ont relevé appel de ces décisions ; qu'un protocole d'accord transactionnel est alors intervenu ; qu'il n'est pas daté mais que son exécution est certaine ; que M. & Mme LEROY qui avaient respectivement obtenu du conseil de prud'hommes les sommes de 30.455,39 euro et 8.348,67 euro soit au total 38.804,06 euro hors indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile ont transigé pour une somme de 53.356,16 euro ; que le montant des frais de procédure n'est pas indiqué par le syndicat des copropriétaires ; qu'il convient donc, en réformant sur ce point le jugement entrepris, de condamner la société SERGIC à rembourser au syndicat des copropriétaires la seule somme de 5.000 euro (2.500 euro  $\times$  2) représentant l'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile qui a été allouée à M. & Mme LEROY ; que la société SERGIC, qui n'a pas été partie au protocole transactionnel, ne saurait supporter le coût de cette transaction notablement supérieur aux sommes allouées par le conseil de prud'hommes ;

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé d'assurer l'exécution des délibérations de l'assemblée générale ; que le 21 janvier 1999, l'assemblée générale a voté, par sa résolution 14, la mise en place d'antennes paraboliques pour chaque bâtiment ; que par une note du 22 avril 1999, le syndic a signalé aux copropriétaires que des modifications devaient intervenir dans l'installation prévue et votée le 21 janvier 1999, le conseil syndical ayant constaté que le matériel actuellement disponible sur le marché ne permettait pas de recevoir les signaux des deux satellites TELECOM 2A et 2B en `stéréo NICAM' ; que, pour garantir une réception en `stéréo NICAM' des six chaînes terrestres, les paraboles dirigées sur TELECOM 2A et 2B seront remplacées par deux antennes hertziennes à grand grain, associées à des amplificateurs à filtres sélectifs, le reste de l'installation restant inchangé ; que pour l'utilisateur, cette modification d'ordre technique est sans inconvénient, le coût de l'installation étant inchangé, les performances attendues comparables, le schéma d'installation proposé lors de l'assemblée générale restant globalement le même (deux antennes remplacent les deux paraboles prévues pour recevoir les six chaînes terrestres) ; que cette modification procure, en revanche deux avantages : la réception des chaînes terrestres en `stéréo NICAM' et la possibilité de recevoir gratuitement quatre chaînes supplémentaires au lieu de deux sur le câble d'antenne actuel ;

Que c'est une décision du conseil syndical qui est à l'origine des modifications litigieuses ; que le syndicat des copropriétaires ne justifie d'aucun préjudice, notamment en ce qui concerne le coût de l'installation retenue puisque l'ordre de service a été passé sur la base d'un montant inférieur au montant initialement retenu ; que les travaux finalement entrepris correspondent à de simples adaptations techniques bénéficiant entièrement au syndicat des copropriétaires ; qu'il ne saurait être reproché au syndic de ne pas avoir fait de nouveau délibérer les copropriétaires à l'occasion de l'assemblée générale suivante sur ces modifications techniques ; qu'il convient donc sur ce point d'infirmar la décision entreprise et de débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande d'indemnisation de la somme de 12.752,06 euro somme qui, au surplus, est afférente à des travaux postérieurs réalisés en 2005 et qui sont sans lien avec ceux réalisés en 1999 ;

Considérant que les premiers juges ont, à juste titre, débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages-intérêts, celui-ci ne justifiant pas d'autres manquements de la société SERGIC ;

Considérant que l'assurance de responsabilité civile professionnelle souscrite par la société SERGIC auprès de la société AXA FRANCE IARD garantit 'les dommages incorporels causés à autrui et résultant d'erreur, d'omission, négligence, de faute commise par l'assuré, ses collaborateurs ou préposés' (page 10 du contrat, titre II, chapitre 1, article 5) ; qu'il convient de confirmer dans son principe la décision entreprise en ce qu'elle a dit que la société AXA FRANCE IARD devra garantir dans les limites du contrat, à savoir en faisant application de la franchise qui y est prévue, la société SERGIC de la condamnation prononcée à son encontre, étant précisé — et la décision des premiers juges étant réformée sur ce point — qu'il s'agit de la seule condamnation à rembourser le syndicat des copropriétaires de l'indemnité accordée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile qu'il a dû payer aux époux LEROY ;

Que l'obligation de faire, à savoir l'obligation imposée à la société SERGIC de restituer sous astreinte la partie manquante de ses archives au syndicat des copropriétaires, ne peut être garantie par l'assureur ; que l'assurance ne peut concerner que des condamnations pécuniaires ; que lorsque l'assuré, condamné sous astreinte, n'exécute pas volontairement sa condamnation, il détruit tout aléa dans l'obligation de payer qui pèse sur lui ; que l'astreinte a pour but de contraindre le débiteur assuré à exécuter une décision judiciaire et que, un tel risque n'étant pas au nombre de ceux qui sont garantis par le contrat, l'assureur n'a pas à prendre en charge la condamnation à une astreinte due au comportement de l'assuré ;

Considérant qu'en raison de la nature indemnitare de la condamnation prononcée, les intérêts au taux légal ne commencent à courir qu'à compter de cet arrêt ;

Considérant que des raisons tirées de l'équité ou liées au sens de cet arrêt conduisent à ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant contradictoirement,

Confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré le syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV à Argenteuil (Val-d'Oise) recevable en son action en responsabilité à l'encontre de la société SERGIC, débouté le syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV à Argenteuil (Val-d'Oise) de sa demande en paiement de la somme de 10.000 euro à titre de dommages-intérêts, condamné la société AXA FRANCE IARD à garantir, dans les limites de la police souscrite, la société SERGIC, la nature et le montant de la condamnation garantie étant précisés ci-après, et condamné la société SERGIC aux dépens de première instance ;

L'infirmant pour le surplus et statuant à nouveau,

Déclare le syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV à Argenteuil (Val-d'Oise) recevable dans sa demande de restitution de ses archives ;

Condamne en conséquence la société SERGIC à restituer au syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV à Argenteuil (Val-d'Oise), sous astreinte de 100 euro par jour de retard à compter du huitième jour suivant la signification du présent arrêt, la partie manquante de ses archives, telle que précisée dans la liste figurant sous le no 41 du bordereau de pièces communiquées par le syndicat des copropriétaires ;

Condamne la société SERGIC à rembourser au syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV à Argenteuil (Val-d'Oise) la somme de 5.000 euro représentant l'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile qui a été allouée à M. & Mme LEROY ;

Condamne la société AXA FRANCE IARD à garantir la société SERGIC, dans les limites de la police souscrite, de la condamnation prononcée à l'encontre de celle-ci à rembourser la somme de 5.000 euro au syndicat des copropriétaires de la résidence du Val d'Argent IV à Argenteuil (Val-d'Oise) ;

Condamne de la résidence du Val d'Argent IV à Argenteuil (Val d'Oise) aux dépens d'appel ;

Admet les avoués intéressés qui en ont fait la demande au bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Rejette toute autre demande, notamment sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

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 au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.