

COUR D'APPEL DE PARIS  
Pôle 4 - Chambre 2  
ARRÊT DU 18 JANVIER 2012  
( n° , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 10/03244

Décision déferée à la Cour : Jugement du 14 Janvier 2010 - Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 08/05022

APPELANT

Syndicat des copropriétaires 26 RUE DE TOURTILLE 75020 PARIS représenté par son Syndic le Cabinet C. RINALDI lui même pris en personne de ses représentants légaux

3 Villa Dury Vasselon

75020 PARIS

représenté par la SCP BERNABE CHARDIN CHEVILLER, avoués à la Cour  
assisté de Maître Gaëlle VIZIOZ, avocat au barreau de Paris, Toque : E839

INTIMES

SOCIÉTÉ ALLIANZ IARD

87, rue de Richelieu

75002 PARIS

représentée par Maître Dominique OLIVIER, avoué à la Cour  
assistée de Maître Ariel GOLDMANN, avocat au barreau de Paris, Toque : A0266

Monsieur Maxime O. exerçant sous l'enseigne CABINET PARIS ILE DE FRANCE IMMOBILIER

5 rue Etienne Marcel

75001 PARIS

représenté par la SCP HARDOUIN, avoués à la Cour  
assisté de Maître Hélène TEIL Maître Philippe BUISSON, avocats au barreau de Paris, Toque : R293

COMPOSITION DE LA COUR :

Après rapport oral, l'affaire a été débattue le 31 Août 2011, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Jean DUSSARD, président

Madame Marie Paule RAVANEL, conseiller

Madame Denise JAFFUEL, conseiller

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Monsieur Dominique FENOGLI

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

- signé par Monsieur Jean DUSSARD, président et par Monsieur Dominique FENOGLI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le syndicat des copropriétaires du 26 rue de Tourtille à Paris, 20ème arrondissement, par déclarations du 18 février 2010 et du 4 mars suivant, a appelé d'un jugement contradictoire rendu le 14 janvier 2010 par le Tribunal de Grande Instance de Paris, 8ème Chambre, 2ème section, qui :

- le déclare irrecevable en ses demandes formées à l'encontre de Monsieur Maxime O., ancien syndic dudit syndicat exerçant sous l'enseigne Cabinet Paris Ile de France Immobilier, faute d'habilitation régulière du syndic à agir en justice,

- dit sans objet l'intervention forcée et l'appel en garantie formé par Monsieur Maxime O. à l'encontre de la compagnie AGF, son assureur,

- déboute les parties du surplus de leurs prétentions respectives dont celles formées en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire,

- condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble précité aux dépens recouvrables conformément à l'article 699 du code précité.

Les deux appels sont joints.

Les intimés ont 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 déferée et aux conclusions d'appel dont les dernières ont été signifiées dans l'intérêt :

- du syndicat des copropriétaires du 26 rue de Tourtille, le 24 juin 2011,

- de Monsieur Maxime O., le 29 juin 2011,

- de la compagnie Allianz Iard, nouvelle dénomination de la compagnie AGF IARD, le 29 juin 2011.

CELA ETANT EXPOSE, LA COUR,

#### I. SUR L'HABILITATION D'AGIR DONNÉE AU SYNDIC.

L'autorisation d'agir en responsabilité contre l'ancien syndic donnée au syndic en exercice par l'assemblée générale du 20 juin 2007 était trop imprécise pour satisfaire aux exigences de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 puisqu'elle ne définissait pas les dommages dont il était demandé réparation à raison des défaillances reprochées à Monsieur Maxime O..

Mais l'irrégularité de fond - ici, le défaut de pouvoir - affectant les actes de procédure du syndicat des copropriétaires a été couverte en appel, conformément à l'article 121 du code de procédure civile, ensuite de la décision d'assemblée générale du 28 juin 2010 qui comble les insuffisances de la résolution n° 9 de l'assemblée générale de juin 2007 dès lors :

- qu'en premier lieu, elle définit avec une précision suffisante l'objet de la demande en justice les fautes de gestion reprochées à l'ancien syndic, et les chefs de préjudice - chiffrés - dont la réparation est sollicitée, la Cour faisant référence expresse aux pages 6 et 7 des conclusions récapitulatives du syndicat des copropriétaires pour l'exposé du contenu de la résolution n° 13 de l'assemblée de juin 2010,

- qu'en deuxième lieu, la régularisation de la procédure pouvait intervenir en appel dans la mesure où aucune forclusion n'est intervenue,

- qu'enfin, les demandes introduites sont conformes à l'autorisation donnée.

La Cour, rejetant comme inopérantes les prétentions contraires, retient au regard des dispositions combinées des articles 117, 121 du code de procédure civile et 55 du décret précité que le syndicat des copropriétaires justifie désormais d'une habilitation régulière d'agir en justice donnée à son syndic en exercice et par voie de conséquence, infirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré le syndicat irrecevable en ses demandes - étant fait observer à titre surabondant que l'irrecevabilité prononcée procède d'une confusion entre exception de nullité et fin de non recevoir qui constituent pourtant des moyens de défense distincts.

Le syndicat des copropriétaires est recevable en sa demande dès lors qu'il justifie d'un intérêt à agir.

## II. SUR LA RESPONSABILITÉ ET LE PRÉJUDICE.

1°) Honoraires et frais de bureaux pour les années 2005 à 2007 : 10547, 82 euros.

L'assemblée générale réunie le 21 octobre 2005 n'a pas renouvelé le mandat de syndic de Monsieur Maxime O. et son mandat était d'ailleurs expiré depuis le 30 juin 2005.

En effet, l'assemblée générale du 30 juin 2003 avait décidé de renouveler le mandat de syndic de Monsieur Maxime O. pour une durée de deux années et jusqu'à l'assemblée appelée à approuver les comptes de l'an 2004 (...).

La référence à la future assemblée devant se prononcer sur les comptes de l'exercice 2004 ne peut en aucun cas proroger la durée du mandat au delà du 30 juin 2005.

A partir du 1er juillet 2005, Monsieur Maxime O. a été dépourvu de la qualité de syndic dudit syndicat.

Il est indifférent sur ce point qu'il ait continué de fait la gestion du syndicat des copropriétaires. Le syndic de fait qui n'a plus le moindre lien de droit avec le syndicat des copropriétaires n'a droit à aucune rémunération ou remboursement de frais à quelque titre que ce soit, même si sa gestion a pu être utile pour le syndicat.

Il appert de l'examen des pièces régulièrement produites aux débats que Monsieur Maxime O. a irrégulièrement perçu des honoraires et engagé des frais à hauteur de la somme réclamée dont le détail est récapitulé en page 8 des dernières conclusions d'appel du syndicat des copropriétaires.

Monsieur Maxime O. qui conteste cette demande sollicite subsidiairement la compensation de la somme précitée avec une prétendue créance de 5 800 euros qui correspondrait à une somme avancée pour le compte du syndicat dont il n'aurait pas perçu le remboursement.

Mais par cette affirmation insuffisamment détaillée et explicitée, non étayée par des pièces justificatives, l'ancien syndic échoue dans l'administration de la preuve de la créance alléguée.

La Cour ne retranchera donc aucune somme de celle sus allouée de 10547, 82 euros.

2°) Honoraires de Maître Hotte, administrateur provisoire (2 185, 47 euros).

Ce n'est pas la poursuite irrégulière des fonctions de syndic de Monsieur Maxime O. au delà du 30 juin 2005 qui a motivé la désignation de Maître Hotte, ès qualités, par ordonnance présidentielle du 12 mai 2006. Au demeurant, les deux copropriétaires requérants n'avaient pas invoqué à l'appui de leur requête l'expiration du mandat à la date précitée.

Ce n'est pas davantage la poursuite irrégulière des fonctions de syndic de Monsieur Maxime O. au-delà du 21 octobre 2005 qui justifiait la désignation d'un administrateur provisoire.

En effet, cette désignation s'imposait juridiquement pour une seule et unique raison : le fait que depuis l'assemblée générale du 21 octobre 2005, le syndicat des copropriétaires se trouvait dépourvu de syndic.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas de lien de causalité entre les fautes de Monsieur Maxime O. tentant de s'accrocher à un poste irrémédiablement perdu et la désignation d'un administrateur provisoire génératrice de frais.

En conséquence, la Cour rejette ce chef de demande mal fondé.

3°) Adaptation du règlement de copropriété (3 558 euros).

Cette dépense est causée par une résolution adoptée par l'assemblée générale du 30 juin 2003 décidant l'adaptation du règlement de copropriété aux normes législatives imposées par la loi SRU et votant un budget de 3 000 euros H. T. à cet effet.

La somme de 3 558 euros figure très lisiblement dans le relevé général des dépenses du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2004 approuvé par l'assemblée générale du 21 octobre 2005 qui a, par ailleurs donné quitus entier et sans réserve au syndic.

Et par courrier du 26 septembre 2006, Monsieur Maxime O. a remis à l'administrateur judiciaire, entre autres documents :

- le relevé général des dépenses sus évoqué plus factures correspondantes,
- le règlement de copropriété (ancien +nouveau + disquette) + PLANS.

Selon la Cour, l'ancien syndic justifie de l'exécution de la décision d'assemblée générale du 30 juin 2003 sur ce point. L'approbation des comptes de l'exercice suivant avec quitus la confirme.

Il n'est démontré de ce chef aucune faute de gestion.

La Cour rejette la demande formée à ce titre.

4°) Honoraires de Maître Falala (1 315, 60 euros)

Par arrêté du 11 janvier 2002, le préfet de Paris a déclaré l'immeuble insalubre remédiable.

Le syndic ès qualités a formé un recours devant le tribunal administratif confié à un avocat, ce qui ne lui est pas reproché en soi.

Mais en méconnaissance de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic n'avait pas sollicité l'habilitation de l'assemblée générale pour intenter cette action en justice, ce qui constitue une faute de sa part.

Et c'est précisément au visa du texte réglementaire précité que par son jugement du 22 juin 2004, le tribunal administratif de Paris a rejeté la requête sans examen de l'affaire au fond.

Il existe un lien de causalité direct et certain entre la faute commise par le syndic et l'exposition d'honoraires d'avocat.

La Cour fait ici droit à la demande du syndicat des copropriétaires.

5°) Remplacement d'un velux en toiture (884, 59 euros).

Le syndicat des copropriétaires qui ne produit pas le règlement de copropriété ne démontre nullement que le Velux en question soit une partie privative alors que cette démonstration est indispensable pour établir la faute de gestion de l'ancien syndic soutenant au contraire que cette ouverture est une partie commune comme étant située dans les combles permettant l'accès à la toiture.

Le fait que Vélux ait été installé à l'initiative d'un copropriétaire ne suffit pas à établir sa nature de partie privative.

La Cour rejette cette prétention mal fondée.

6°) Travaux de remise en état Palier WC et de réfection Mur (2649, 72 euros)

Il n'est pas fait grief au syndic d'avoir réalisé ces travaux indispensables. Il lui est reproché de ne pas avoir déclaré à l'assureur de l'immeuble les dégâts des eaux à l'origine de la détérioration de ces parties communes.

Mais la Cour peu informée sur ces dégâts des eaux n'ignore pas cependant le très mauvais état de

l'immeuble déclaré insalubre réparable par arrêté préfectoral du 11 janvier 2002 auquel était annexée une liste de travaux de sortie d'insalubrité comprenant notamment ceux de suppression durable des sources d'humidité.

Dans ces circonstances, il n'est nullement établi que les dégradations par effet d'eau des parties communes de cet immeuble vétuste et en mauvais état d'entretien auraient été prise en charge par l'assureur de l'immeuble s'il en avait été saisi, eu égard à leur nature difficilement qualifiable en événement accidentel.

Le caractère dommageable de la faute n'est pas établi.

La Cour rejette cette demande mal fondée.

7°) Surconsommation d'eau du 4ème trimestre 2004 au 2ème trimestre 2007 (8621 euros).

La désignation de l'administrateur provisoire a mis fin à la gestion de fait de Monsieur Maxime O. auquel il ne peut être rien réclamé au titre de la surconsommation postérieure au 2ème trimestre 2006.

L'ancien syndic n'a pu objectivement se convaincre d'une fuite importante qu'à compter de la réception de la facture du 25 novembre 2004 de la Compagnie des Eaux de Paris mentionnant une consommation des plus anormales de 3420 mètres cubes pendant la période allant du 1er septembre 2004 au 26 novembre 2004 d'une part, et du courrier du même jour de la même société attirant l'attention de Monsieur Maxime O. sur l'augmentation sensible de la consommation relevée le 26 novembre 2004, d'autre part.

La réduction massive de la consommation - restant malgré tout élevée - à compter du premier trimestre 2005 confirme que le syndic s'est montré diligent pour y remédier en faisant intervenir un plombier qui a colmaté la fuite affectant une alimentation en eau d'un magasin dont l'accès était difficile.

Pour la période postérieure aux travaux de remise en état du palier WC et du mur imbibé et s'arrêtant à l'ordonnance désignant l'administrateur provisoire, l'écart entre la consommation moyenne antérieure et la nouvelle consommation illustrée par le tableau figurant en page 14 des conclusions récapitulatives du syndicat auquel la Cour se réfère expressément, qui doit s'apprécier sur une période suffisamment longue pour pouvoir être interprétée utilement, n'est pas assez significatif pour révéler une surconsommation imputable à de nouvelles fuites non apparentes alors que la Compagnie des Eaux de Paris n'avait pas fait de nouveau signalement.

La Cour, rejetant les prétentions contraires, retiendra qu'il n'est pas démontré que la surconsommation d'eau soit imputable à faute à l'ancien syndic.

Le syndicat des copropriétaires est débouté de ce chef de demande mal fondé.

8°) Récapitulation du préjudice imputable à faute à Monsieur O..

\* 10 547, 82 euros (honoraires et frais de gestion),

\* 1 315, 60 euros (honoraires d'avocat).

### III. SUR LA DEMANDE DIRIGÉE CONTRE LA COMPAGNIE ALLIANZ.

1°) Le syndicat des copropriétaires ne produit pas en appel ses conclusions de première instance alors qu'il ne ressort pas des énonciations du jugement entrepris qu'il avait sollicité la condamnation de l'assureur du responsable.

Au contraire, ledit jugement précise en page 4 que le syndicat (...) N a engagé lui même aucune procédure à l'encontre de l'assureur du Cabinet Paris Ile de France'.

Il s'ensuit que la demande de condamnation de l'assureur - in solidum avec l'assuré responsable – est une prétention nouvelle prohibée par l'article 564 du code de procédure civile.

2°) Le contrat d'assurance exclut de la garantie de l'assureur les contestations relatives aux frais et honoraires de l'assuré'.

Il s'ensuit que l'appel en garantie exercé par l'assuré portant sur la condamnation au paiement de la somme de 10 547, 82 euros ne peut qu'être rejeté.

A l'inverse, l'autre indemnité mise à la charge de l'assuré et toutes les condamnations accessoires prononcées contre lui doivent être supportées par son assureur de responsabilité en application du contrat d'assurance.

#### IV. SUR LES DEMANDE ACCESSOIRES.

Les dépens de première instance et d'appel pèsent sur l'ancien syndic responsable, sous la garantie de son assureur de responsabilité.

L'équité commande de condamner Monsieur Maxime O. - pareillement garanti - à payer 2 500 au syndicat des copropriétaires en application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS, LA COUR,

INFIRME le jugement entrepris,

Statuant à nouveau et ajoutant :

Vu l'assemblée générale des copropriétaires du 28 juin 2010,

DIT régulière l'habilitation du syndic du syndicat des copropriétaires du 26 rue de Tourtille à Paris 20ème arrondissement pour agir en justice,

DIT le syndicat des copropriétaires dudit immeuble recevable en sa demande dirigée contre Monsieur Maxime O. exerçant sous l'enseigne Cabinet Paris Ile de France Immobilier,

Vu l'article 564 du code de procédure civile,

DIT ce même syndicat irrecevable en appel en sa demande dirigée contre la compagnie Allianz, nouvelle dénomination des AGF IART,

CONDAMNE Monsieur Maxime O. exerçant sous l'enseigne Cabinet Paris Ile de France Immobilier à payer au syndicat des copropriétaires du 26 rue de Tourtille 75020 Paris, les sommes suivantes :

\* 10 547, 82 euros à titre de restitution d'honoraires et de frais de bureau indus,

\* 1 315, 60 euros à titre de remboursement d'honoraires d'avocat,

\* 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

REJETTE l'appel en garantie formé par Monsieur Maxime O. contre la Compagnie Allianz en ce qu'il porte sur la condamnation au paiement de la somme de 10 547, 82 euros,

FAIT DROIT pour le surplus à cet appel en garantie,

En conséquence,

CONDAMNE la compagnie Allianz à garantir Monsieur Maxime O. des autres condamnations prononcées contre lui (1 315, 60 euros plus 2 500 euros plus dépens de première instance et d'appel),

CONDAMNE Monsieur Maxime O. aux dépens de première instance et d'appel recouvrables conformément à l'article 699 du code de procédure civile, sous la garantie de la Compagnie Allianz,

REJETTE les demandes autres, plus amples ou contraires.

Le Greffier, Le Président,

Dominique FENOGLI Jean DUSSARD

Composition de la juridiction : Monsieur Jean DUSSARD, Syndic, Gaëlle VIZIOZ, Maître Philippe BUISSON, Maître Hélène TEIL, Maître Ariel Goldmann, Maître Dominique OLIVIER

Décision attaquée : TGI Paris, Paris 2010-01-14