

**TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS**



8ème chambre 3ème  
section

N° RG :

N° MINUTE :

**JUGEMENT  
rendu le 15 Février 2013**

Assignation du :  
30 Septembre 2010

**DEMANDEUR**

**Syndicat des copropriétaires  
représenté par son syndic, la SAS**

**PARIS  
sise**

PARIS.

représenté par Me Séverine VIELH, avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaçant et postulant , vestiaire #C2171

**DÉFENDERESSES**

**S.A.S**

PARIS

représentée par Me . , avocat au barreau de PARIS,  
avocat plaçant et postulant , vestiaire #

**S.A.R.L.**

PARIS

représentée par Me . avocat au barreau de  
PARIS, avocat plaçant et postulant , vestiaire #

**Expéditions  
exécutoires  
délivrées le:**

## **COMPOSITION DU TRIBUNAL**

M. JAVELAS, Vice-Président  
Monsieur GUYOT, Vice-Président  
Madame BELKAID, Juge

assisté de Stéphanie SOTTAS, Greffier,

## **DÉBATS**

A l'audience du 12 Décembre 2012 tenue en audience publique devant M. JAVELAS, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seul l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile.

## **JUGEMENT**

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de Procédure Civile

Contradictoire  
premier ressort

Signé par Monsieur Philippe JAVELAS, Vice président, et par Madame Stéphanie SOTTAS, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

## **EXPOSE DU LITIGE**

Vu les dernières conclusions du syndicat des copropriétaires de l'immeuble du \_\_\_\_\_ à Paris ( \_\_\_\_\_ ), notifiées par la voie électronique le 17 septembre 2012 ;

Vu les dernières conclusions de la société \_\_\_\_\_, notifiées par la voie électronique le 3 novembre 2011 ;

L'immeuble sis \_\_\_\_\_ à Paris ( \_\_\_\_\_ ) est soumis au statut de la copropriété.

Il fut géré par la société \_\_\_\_\_ en qualité de syndic, jusqu'au 23 juin 2009, date à laquelle lui a succédé la société \_\_\_\_\_

L'assemblée générale du 20 juin 2007 a voté des travaux de ravalement de la façade sur avenue de l'immeuble, de rénovation et remise en peinture des volets.

Ces travaux ont été confiés par le syndic \_\_\_\_\_ à la société \_\_\_\_\_ pour un montant total de 35 975, 50 euros.

La société \_\_\_\_\_ s'est également vu confier, suite à un dégât des eaux, des travaux de plomberie et de réparation de la loge de la gardienne.

Estimant que les travaux de rénovation des volets avaient donné lieu à un trop-perçu d'un montant de 7 761, 80 euros, et les travaux de réparation de la loge à des facturations ne correspondant pas aux prestations effectuées, le syndicat a tenté d'obtenir le remboursement des sommes qu'il considérait comme indûment payées auprès de la société et de la société ..

Faute d'y parvenir, il a, par acte d'huissier de justice du 30 septembre 2010, fait assigner son ancien syndic, la société et la société en paiement de la somme de 10 841, 80 euros.

La société ayant été placée en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce de Paris du 30 août 2011, le syndicat des copropriétaires déclare se désister de l'ensemble des demandes formées à l'encontre de cette société.

La société estimant n'avoir commis aucune faute, conclut au débouté du syndicat de l'ensemble de ses demandes et sollicite, à titre subsidiaire, la garantie de la société pour l'ensemble des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

La société a constitué avocat mais n'a pas conclu.

## **EXPOSE DES MOTIFS**

### **I) Sur le désistement du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société**

Le syndicat des copropriétaires entend se désister de l'ensemble des demandes formées à l'encontre de la société

Cette société, bien que régulièrement constituée, n'ayant présenté aucune défense au fond ou fin de non-recevoir, il y a lieu de constater ce désistement comme parfait, en application des dispositions de l'article 395, alinéa2, du Code de procédure civile.

### **II) Sur la responsabilité de la société et la demande en paiement de la somme de 10 841, 80 euros formée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société**

Aux termes de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, il appartient au syndic d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

A ce titre, il incombe au syndic de gérer les fonds du syndicat et toute négligence dans la gestion de ces fonds, consistant notamment en des règlements erronés ou abusifs, engage sa responsabilité.

En l'espèce, le syndicat justifie au titre de la rénovation des volets de l'immeuble, la société a remis à la société six chèques, pour un montant total de 43737, 30 euros, alors que cette dernière avait émis deux factures d'un montant de 21 469,25 euros (facture n°17112008) et de 14506,25 euros (facture n°0752008).

Il en résulte pour la société un trop-perçu de 7 761, 80 euros.

En réglant à la société des sommes plus importantes que celles qui lui étaient dues, le syndic a commis une faute engageant sa responsabilité.

S'agissant, en deuxième lieu, des travaux de plomberie, il apparaît que les factures de la société du 15 janvier 2008 (facture n°15012008) d'un montant de 1 266 euros et du 19 janvier 2008 (facture n°19012008), d'un montant de 2 743 euros, faisaient double emploi en ce qu'elles concernaient toutes deux les mêmes travaux de dépose de la fonte existante aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages de l'immeuble et de pose de nouvelles fontes. Il s'ensuit que la somme de 1 266 euros a été perçue indûment par la société .

En omettant de vérifier les deux factures émises par la société et notamment les postes de travaux qu'elles visaient, avant de procéder à leur règlement, la société a commis une faute engageant sa responsabilité.

Enfin, il apparaît que le syndic a fait procéder de sa propre initiative à des travaux de réparation de la loge de la gardienne par la société et a procédé au règlement de la facture d'un montant de 2 532 euros, alors même que cette facture ne correspondait pas aux prestations effectuées ainsi que l'a constaté l'expert diligenté par l'assureur de la copropriété, qui a réduit la facture de la société qualifiée de "fausse facture", à la somme de 718 euros. La société a ainsi facturé 9 m<sup>2</sup> de faux plafond, alors qu'elle n'en a remplacé que 2 m<sup>2</sup> et des frais de changement de spots électriques inexistant dans la loge.

Il s'ensuit que le syndicat des copropriétaires a indûment réglé une somme de 1814 euros (2 532 euros - 718 euros) à la société

En omettant de vérifier que la facture présentée par la société correspondait aux prestations effectuées et en engageant des travaux sans s'être au préalable assuré du montant qui serait versé par l'assureur de l'immeuble, le syndic a commis une faute engageant sa responsabilité.

La société ne saurait prétendre qu'elle n'est pas en mesure d'assurer sa défense pour avoir remis à son successeur, comme la loi lui en fait obligation, l'ensemble des documents afférents aux paiements litigieux, dès lors que les documents, qui établissent la responsabilité de la société, ont été versés aux débats par le syndicat et ont fait l'objet d'échanges contradictoires.

Les paiements erronés et abusifs effectués par la société ont causé un préjudice au syndicat des copropriétaires, qui, du fait de la mise en liquidation judiciaire de la société ayant réalisé les travaux, ne peut récupérer les sommes indûment versées auprès de cette dernière. Le lien de causalité entre les fautes commises par le syndic et le préjudice subi par le syndicat est donc établi, contrairement aux allégations de la société ]

Par suite, la société sera condamnée à payer au syndicat des copropriétaires la somme totale de 10 841, 80 euros (7 761, 80 + 1 266 + 1 814).

**III) Sur l'appel en garantie formée par la société à l'encontre de la société** =

Il résulte des dispositions de l'article L 621-40-1 du Code de commerce que le jugement d'ouverture suspend ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement audit jugement et tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent. Cette règle est rendue applicable à la procédure de liquidation judiciaire, par les articles L 641-3, alinéa 1 et L 641-4, alinéa 3 du Code de commerce.

En l'espèce, la société a été placée en liquidation judiciaire par jugement du tribunal de commerce de Paris du 30 août 2011 et la demande formée à son encontre par la société tend au paiement d'une somme d'argent pour une cause antérieure à l'ouverture de la procédure collective.

Dès lors, elle sera jugée irrecevable.

**IV) Sur les demandes accessoires**

Il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat demandeur les frais irrépétibles non compris dans les dépens qu'il a exposés pour faire valoir ses droits.

Il lui sera, en conséquence, alloué une indemnité de 5 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

La société, qui succombe, sera condamnée aux entiers dépens.

Enfin l'exécution provisoire de la présente décision, qui est compatible avec la nature de l'affaire, sera ordonnée sur le fondement des dispositions de l'article 515 du Code de procédure civile.

## PAR CES MOTIFS

Le tribunal,

Constate comme parfait le désistement d'instance et d'action du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris ) à l'encontre de la société

Condamne la société à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris ( ) la somme de 10 841, 80 euros ;

Déclare irrecevable la demande de la société ; tendant à être relevée et garantie par la société de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre par le présent jugement :

Condamne la société aux entiers dépens ;

Admet Mme Séverine VIELH-MEUNIER, avocat en ayant fait la demande, au bénéfice des dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Condamne la société à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris ( ) la somme de 5 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

Fait et jugé à Paris le 15 Février 2013

Le Greffier

Le Président