

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**

■
8ème chambre 1ère
section

N° RG :

N° MINUTE :

Assignation du :
02 Décembre 2010

**JUGEMENT
rendu le 26 Juin 2012**

DEMANDEUR

**Syndicat des copropriétaires
représenté par son syndic,
l'enseigne**

**PARIS
exercçant sous
SAS**

PARIS

représenté par Maître Ariane SIC SIC, avocat au barreau de PARIS,
avocat postulant, vestiaire #C1477 et par Maître Emmanuelle
LEFEVRE, avocat plaidant, barreau de VERSAILLES

DÉFENDERESSE

S.A.S

75008 PARIS

représentée par Maître
barreau de PARIS, avocat plaidant, vestiaire / , avocat au

**Expéditions
exécutoires
délivrées le : 27 JUIN 2012**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Alain PALAU, Vice Président ayant fait rapport à l'audience
Pascale BRUSTON, Vice-Président
Antoinette LE GALL, Juge

assistés de Clémentine PIAT, Greffier,

DEBATS

A l'audience du 03 Avril 2012
tenue en audience publique au cours de laquelle les avocats ont été
avisés de la date du délibéré

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire
en premier ressort

* * *

La Sas a été svndic du Syndicat des copropriétaires
de l'immeuble situé à Paris du 26 janvier
2006 au 9 juillet 2008.

Par acte du 2 décembre 2010, le Syndicat des
copropriétaires de l'immeuble situé a fait assigner la
Sas

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie
électronique en vue de l'audience du 22 novembre 2011, le Syndicat
des copropriétaires sollicite la condamnation du à lui
payer les sommes de :

2.484,08 Euros au titre des frais de désignation de
l'administrateur provisoire

2.589,68 Euros du chef des honoraires de l'administrateur
provisoire

1.382,38 Euros au titre des frais engagés par l'administrateur
provisoire

197,07 Euros au titre du coût de l'assemblée générale du 9
juillet 2008

4.612,54 Euros au titre des frais et honoraires facturés par le
Cabinet du 14 mai au 31 décembre 2007

2.624,17 Euros au titre des frais et honoraires facturés par ledit
Cabinet en 2008.

Il demande que ces sommes soient majorées des intérêts légaux
à compter du 2 décembre 2010.

Il sollicite le paiement d'une somme de 5.000 Euros en
application de l'article 700 du Code de procédure civile et le
bénéfice de l'exécution provisoire.

Le Syndicat expose que l'assemblée tenue le 14 mai 2007 a
renouvelé les fonctions du jusqu'au 30 juin 2008
sans le dispenser d'ouvrir un compte séparé, que le conseil syndical a
réclamé vainement les comptes de l'exercice et la confirmation de
l'ouverture d'un compte séparé et que le syndic a attendu le 18 juin
2008, peu avant l'expiration de son mandat, pour convoquer les
copropriétaires à une assemblée fixée au 9 juillet 2008.

Il déclare que le délai de 21 jours imposé par l'article 9 du
décret du 17 mars 1967 n'a pas été respecté.

Il indique que le mandat du Cabinet n'a pas été renouvelé aux motifs qu'il a laissé expirer son mandat le 30 juin 2008, qu'il n'a pas respecté le délai de convocation, que les comptes n'ont pu être vérifiés par le conseil syndical et que l'ouverture d'un compte bancaire séparé n'a pas été justifiée. Il ajoute qu'un administrateur provisoire, Maître a été désigné le 18 juillet 2008 et qu'il a convoqué une assemblée le 18 décembre 2008 qui a élu un nouveau syndic.

Le Syndicat soutient que le mandat du Cabinet est devenu nul de plein droit le 14 mai 2007 en l'absence d'ouverture trois mois après sa désignation d'un compte bancaire séparé. Il rappelle que cette nullité est d'ordre public et qu'aucune ratification ou régularisation ne peut intervenir. Il indique que cette nullité rétroagit au jour de la désignation du syndic. Il excipe de divers arrêts.

Il rappelle que le compte bancaire séparé doit comprendre toutes les écritures du Syndicat et seulement celles du Syndicat. Il affirme que le Cabinet a fonctionné avec un seul compte non séparé jusqu'au 1^{er} septembre 2007 puis avec deux comptes différents. Il indique que, jusqu'au 1^{er} septembre, il a utilisé un compte ouvert dans les livres de la banque qui n'était pas un compte séparé mais un compte du Cabinet intitulé "Cabinet

et ses mandants" et qu'à compter du 1^{er} septembre, après le délai requis, il a ouvert un compte 020465800001. Il affirme qu'il n'a jamais été prouvé que ce compte était un compte séparé et soutient que le Cabinet a utilisé également l'autre compte ainsi que le démontre Le Grand Livre 2008. Il souligne que c'est le RIB de ce compte non séparé qui a été donné à un copropriétaire qui souhaitait payer ses charges par virement ce qu'il a fait en janvier et avril 2008.

Il en conclut à la nullité de plein droit du mandat et à l'existence d'une faute qui a entraîné l'absence de syndic et la nécessité de recourir à un administrateur. Il estime établi le lien de causalité entre la faute et le dommage.

Il reproche au syndic d'avoir tardé à convoquer l'assemblée générale malgré la demande du conseil syndical en date du 14 avril 2008, d'avoir refusé de laisser le conseil de vérifier les comptes et de n'avoir ni justifié de l'ouverture d'un compte séparé ni respecté les délais de convocation ni présenté la carte professionnelle de son représentant à l'assemblée. Il affirme que ces fautes l'ont contraint à ne pas renouveler le mandat du syndic et ont donc nécessité la nomination d'un administrateur provisoire.

Le SDC réclame le paiement des frais exposés au titre de l'administration provisoire. Il fait valoir que ces frais doivent être remboursés par le syndic et invoque divers arrêts. Il rappelle que la réparation doit être intégrale, observe qu'il peut ne pas avoir recours à un syndic professionnel et souligne que la période de mise sous administration judiciaire ne peut être comparée à une période de gestion normale, celle-ci étant provisoire et seules des mesures d'urgence étant prises. Il en infère que la rémunération du syndic et celle de l'administrateur provisoire ne peuvent être comparées et qu'il existe un surcoût induit par la faute du syndic et uniquement destiné à permettre une représentation légale du SDC. Il excipe de jugements et arrêts.

Il réclame le remboursement des frais de l'assemblée générale du 9 juillet 2008 dont les délais de convocation n'ont pas été respectés et qui était, ainsi, annulable.

Il demande le remboursement des honoraires perçus par le syndic en l'absence de mandat. Il se prévaut de jugements et arrêts écartant la gestion de fait, le mandat apparent, la gestion d'affaires ou l'enrichissement sans cause du Syndicat. Il affirme justifier des sommes perçues par le défendeur.

Dans ses dernières écritures notifiées en vue de l'audience du 13 septembre 2011, la Sas Cabinet conclut au rejet des demandes et réclame le paiement d'une somme de 3.000 Euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Elle déclare qu'un compte bancaire séparé a été ouvert le 11 juillet 2007 dans les livres de la banque

Elle soutient que les frais occasionnés par la désignation d'un administrateur judiciaire ne peuvent être mis à sa charge et invoque un arrêt. Elle fait valoir que le Syndicat a décidé de sa propre initiative de ne pas la renouveler et de faire désigner un administrateur provisoire. Elle estime que le Syndicat ne peut exciper d'un simple risque d'annulation de l'assemblée générale pour non respect du délai de convocation et fait valoir qu'il a créé son propre préjudice en ne proposant pas d'autre contrat de syndic. Elle conclut que le non respect du délai de convocation n'a pas eu pour effet de priver le Syndicat de syndic et que s'il n'était pas satisfait de sa gestion, il lui appartenait de prévoir d'autres contrats de syndic, son imprévoyance étant alors la cause de la nomination d'un administrateur.

Subsidiairement, le défendeur conteste le préjudice. Il relève que l'assemblée générale tenue le 9 juillet 2008 n'a pas été annulée et réfute la demande de remboursement de son coût.

Il critique le montant, 2.000 Euros, des frais d'avocat pour déposer la requête en désignation d'un administrateur provisoire et affirme que seul le surcoût de l'administrateur provisoire peut être indemnisé soit en l'espèce 604, 28 Euros.

La clôture est intervenue le 24 janvier 2012.

* * *

Attendu que l'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires tenue le 14 mai 2007 a renouvelé le mandat du Cabinet mais rejeté la demande de dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé ;

Attendu qu'en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le Cabinet devait ouvrir un compte bancaire ou postal séparé avant l'expiration d'un délai de trois mois ;

Attendu que la banque a attesté avoir ouvert, le 11 juillet 2007, un compte séparé sous le numéro "020465800001 SDC Paris" ; que le Cabinet produit l'historique des mouvements du compte depuis le 11 juillet 2007 ; que les premiers mouvements portés sont en date du 10 septembre ; qu'il établit donc l'ouverture d'un compte bancaire séparé dans les délais requis ;

Mais attendu qu'une telle ouverture est insuffisante si la gestion du Syndicat n'est pas conforme à celle résultant de l'ouverture d'un compte ouvert à son nom ; que toutes les opérations concernant le Syndicat doivent être portées sur ce compte ;

Attendu que le Cabinet disposait d'un compte ouvert dans les livres de la même banque sous le numéro 202857CV66E sous l'identité "Cabinet SAS Mandants" ;

Attendu que Mademoiselle copropriétaire dans l'immeuble, a émis des ordres de virement de 236,72 Euros, en date des 9 janvier et 3 avril 2008, sur ce compte en paiement de charges ; que le Cabinet a communiqué les coordonnées de ce compte en mentionnant "le RIB de votre copropriété" ; qu'il résulte de ces documents que le compte "Mandants" a été utilisé, plusieurs mois

après l'ouverture du compte séparé, pour des opérations concernant le Syndicat ;

Attendu que le Grand Livre Immeuble fait apparaître, sur ce compte, des opérations régulières du 31 décembre 2007 au 18 juillet 2008, date de la désignation d'un administrateur provisoire; qu'il en ressort que certaines opérations concernant le Syndicat demandeur ont été réalisées sur le compte non séparé ouvert ;

Attendu que le nombre et la durée de ces opérations ne permettent pas de considérer que celles-ci ont un caractère exceptionnel et résultent d'erreurs ponctuelles ;

Attendu qu'ainsi, le Cabinet a ouvert un compte séparé qui a enregistré l'essentiel des opérations du Syndicat mais a continué à utiliser son compte général durant de nombreux mois pour le compte du Syndicat ; qu'il n'a donc pas utilisé ce compte séparé conformément à la loi ;

Attendu qu'en conséquence, le défendeur n'a pas respecté l'article 18 précité ; que, dès lors, son mandat est devenu, de plein droit, nul à compter du 15 août 2007 ; que cette nullité rétroagit à la date de la désignation du syndic ;

Attendu que la nullité de plein droit du mandat du Cabinet rendait nécessaire, sans qu'il y ait lieu d'examiner les fautes qui lui sont reprochées par le Syndicat ou les conséquences de la décision de celui-ci de ne pas le renouveler, la désignation d'un administrateur provisoire ;

Attendu que la désignation de cet administrateur est donc due à la carence du syndic qui n'a pas tiré toutes les conséquences du rejet de la demande de dispense d'ouverture de compte séparé ; que le défendeur doit réparer l'entier préjudice subi par le Syndicat de ce chef ;

Attendu que ce préjudice est constitué des frais exposés au titre de la désignation d'un administrateur provisoire ; que, dans la mesure où le Syndicat justifie de ceux-ci et d'un lien de causalité avec la faute commise, le Cabinet ne peut utilement les considérer comme excessifs ; qu'au regard des missions respectives du syndic et de l'administrateur, il ne peut pas davantage déduire les honoraires qu'il aurait réclamés ;

Attendu que la réclamation au titre des frais de désignation de l'administrateur, de ses honoraires et de la tenue d'une assemblée convoquée par lui pour élire un syndic est donc justifiée ; qu'une somme de 6.456,14 Euros sera allouée au Syndicat ;

Attendu que l'assemblée du 9 juillet 2008 n'a pas été annulée ; que les frais de tenue de celle-ci resteront donc à la charge du Syndicat ;

Attendu qu'en raison de la nullité de plein droit de son mandat, le syndic ne peut percevoir d'honoraires ; qu'en raison de l'effet rétroactif de cette nullité, le Cabinet devra rembourser les honoraires perçus depuis le 14 mai 2007 soit la somme, non contestée, de 7.236,71 Euros ; qu'il sera donc condamné au paiement de cette somme ;

Attendu qu'en raison de leur nature, ces sommes porteront intérêts légaux à compter du 2 décembre 2010, date de l'assignation ;

Attendu que l'exécution provisoire de ces chefs est justifiée par l'ancienneté des faits ;

Attendu que le défendeur versera la somme de 2.500 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,
Par jugement contradictoire, en premier ressort, publiquement par mise à disposition au greffe,

Condamne la Sas à naver au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé à somme de 13.692,85 Eros outre intérêts légaux à compter du 2 décembre 2010.

Ordonne l'exécution provisoire de ce chef.

Condamne le Cabinet à payer au Syndicat la somme de 2.500 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Rejette les autres demandes.

Condamne la société aux dépens.

Autorise Maitre Vielh-Meunier à recouvrer directement à son encontre ceux des dépens qu'elle a exposés sans avoir reçu provision.

Fait et jugé à Paris le 26 Juin 2012

Le Greffier




Le Président

N° RG :

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

1er Demandeur : **Syndicat des copropriétaires**
autres

PARIS et

contre 1er Défendeur : **S.A.S**

et autres

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande
et ordonne :

A tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter
main-forte lorsqu'ils en seront requis.

En foi de quoi la présente a été signée et délivrée par nous
Greffier en Chef soussigné au Greffe du Tribunal de Grande
Instance de Paris

p/Le Greffier en Chef



7 ème page et dernière

