

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



8ème chambre 2ème
section

N° RG :

N° MINUTE :

Assignation du :
28 Janvier 2009

**JUGEMENT
rendu le 18 Mars 2010**

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires

**copropriété la SARL PARIS- représenté par son syndic de
Paris sise**

représenté par Maître Séverine VIELH, avocat au barreau de PARIS,
avocat postulant, vestiaire #C2171
ayant pour avocat plaçant Maître Emmanuelle LEFEVRE , avocat au
barreau de Versailles

DÉFENDEURS

Monsieur PARIS - exerçant sous le nom "Cabinet

PARIS

représenté par Maître PARIS, avocat au barreau de PARIS,
avocat plaçant, vestiaire

Société

PARIS

défaillant

**Expéditions
exécutoires
délivrées le :**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Christine LETHIEC, Vice-présidente
Nicolette GUILLAUME, vice-présidente
Patrick NAVARRI, Juge

assistés de Rose-Marthe ACHERON, faisant fonction de greffier

DEBATS

A l'audience du 28 Janvier 2010
tenue en audience publique

JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à par mise à disposition au greffe
Réputé contradictoire
en premier ressort

FAITS CONSTANTS

Le 12 juillet 2005, M. , exerçant sous le nom de
"cabinet ", a été désigné en tant que syndic de l'immeuble
en copropriété sis . Paris

Lors de cette même assemblée, la demande de dispense donnée au
syndic d'ouvrir un compte bancaire a été rejeté. Pourtant le syndic n'a
pas ouvert de compte séparé, ce qui a entraîné la nullité de plein droit
de son mandat.

Sur demande de certains copropriétaires, par ordonnance du 17 mai
2006 rendu par le tribunal de grande instance de Paris, Maître '
, a été désigné ès qualités d'administrateur provisoire pour une
durée de six mois.

PROCEDURE PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par assignation du 28 janvier 2009 et par dernières conclusions
signifiées le 15 octobre 2009, le syndicat sollicite, sous le bénéfice de
l'exécution provisoire:

- de constater la nullité de plein droit du mandat de syndic du cabinet
à compter du 12 juillet 2005;
- la condamnation solidaire de et de la société ,
avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation à la somme de:
 - * 1.196 euros au titre des frais de désignation de l'administrateur
provisoire;
 - * 3.878,93 euros au titre des frais et honoraires de l'administrateur
provisoire;
 - * 1.135,39 euros au titre des frais engagés par Maître ' dans le
cadre de sa mission;
 - * 699,27 euros au titre des frais de reprise de la copropriété par le
cabinet . ;

* 699,27 euros au titre des frais de reprise de la copropriété par le cabinet ;
* 5.842,97 euros au titre du remboursement des honoraires indûment perçus du 13 octobre 2005 au 17 mai 2006.

Vu les dernières conclusions du syndicat signifiées le 15 octobre 2009.

Par dernières conclusions signifiées le 24 novembre 2009, le syndicat sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire:
- le rejet de la demande;
- la limitation de la condamnation du cabinet en modérant les frais de requête à juste proportion et en excluant les frais de reprise par le cabinet ;
- la condamnation du syndicat à lui verser la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du CPC.

Vu les dernières conclusions du cabinet signifiées le 24 novembre 2009.

L'affaire a été clôturée le 18 décembre 2009.

La société n'ayant pas constitué Avocat, la décision sera rendue réputée contradictoire.

MOTIFS

Sur le fond

Le cabinet a reconnu, dans ses dernières écritures, avoir commis une faute puisqu'il n'a pas ouvert de compte bancaire séparé malgré l'absence de dispense votée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sur les frais de requête en désignation d'un administrateur provisoire ainsi que les frais et honoraires de ce dernier.

Le cabinet fait valoir que ces frais sont excessifs et doivent être pris en charge par le syndicat.

Mais ces frais correspondent à la note d'honoraires de l'avocat auquel le syndicat a eu recours suite à la faute du cabinet.

En conséquence il y a lieu de faire droit à la demande sur ce chef.

Sur la prise en charge des frais administratifs engagés par l'administrateur provisoire lors de sa mission.

Le cabinet conteste notamment les frais de location de salle.

Mais l'administrateur provisoire a dû engager des frais pour convoquer les copropriétaires à une nouvelle assemblée générale afin d'élire un nouveau syndic et par conséquent les frais de location de la salle ont été facturés.

En conséquence il y a lieu de faire droit à la demande sur ce chef.

Sur les frais de reprise du cabinet !

Lors de l'assemblée générale du 15 novembre 2006, le cabinet [redacted] a été élu en tant que nouveau syndic. Le syndicat sollicite le remboursement des frais de reprise facturés par ce dernier à hauteur de 699,27 euros.

Mais le syndicat n'apporte aucun justificatif permettant d'expliquer la nature de ces frais alors que le syndic perçoit des honoraires pour sa gestion courante.

En conséquence il y a lieu de rejeter la demande sur ce chef.

Sur le remboursement des honoraires perçus par le cabinet
dans l'exercice de ses fonctions

Le défendeur fait valoir que même si son mandat est nul, il a droit de percevoir une rémunération pour sa gestion de fait.

Mais le syndic perçoit des honoraires sur le fondement du contrat de mandat qui a été approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires. Or lorsque le mandat est annulé, le syndic ne peut pas percevoir de rémunération.

En conséquence il y a lieu de faire droit à la demande sur ce chef.

La société [redacted] sera condamnée à garantir M. [redacted], son assuré, de l'ensemble des condamnations prononcées à son encontre.

Sur les demandes accessoires

Sur l'article 700 du Code de procédure civile

M. [redacted] étant tenu aux dépens, il y a lieu de le condamner à verser au syndicat la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Compte tenu de la nature et de l'ancienneté de l'affaire, l'exécution provisoire doit être ordonnée.

PAR CES MOTIFS

statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire mis
à la disposition auprès du greffe et en premier ressort,

Constata la nullité de plein droit du mandat de syndic de M. [redacted], exerçant sous le nom de "cabinet [redacted]", de l'immeuble en copropriété sis [redacted] Paris [redacted], à compter du 12 juillet 2005;

Condamne M. [redacted] exerçant sous le nom de "cabinet [redacted]", à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [redacted] Paris [redacted] avec intérêts au taux légal à compter du 28 janvier 2009, les sommes de:

- * 1.196 euros au titre des frais de désignation de l'administrateur provisoire;
- * 3.878,93 euros au titre des frais et honoraires de l'administrateur provisoire;
- * 1.135,39 euros au titre des frais engagés par Maître dans le cadre de sa mission;
- * 5.842,97 euros au titre du remboursement des honoraires indûment perçus du 13 octobre 2005 au 17 mai 2006.

Condamne la société à garantir M.] , exerçant sous le nom de "cabinet ", de l'ensemble des condamnations, intérêts, frais et dépens prononcés à son encontre.

Condamne M. , exerçant sous le nom de "cabinet ", à verser au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis Paris à la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

Ordonne l'exécution provisoire;

Rejette les demandes plus amples ou contraires;

Condamne M.] , exerçant sous le nom de "cabinet ", aux dépens avec droit de recouvrement direct au profit de Maître Séverine VIELH-MEUNIER conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.

Fait et jugé à Paris le 18 Mars 2010

Le Greffier

Le Président



N° RG :

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

1er Demandeur : **Synd. de copropriétaires
PARIS** et autres

contre 1er Défendeur : **M.**
" et autres

exerçant sous l'enseigne "Cabinet

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande
et ordonne :

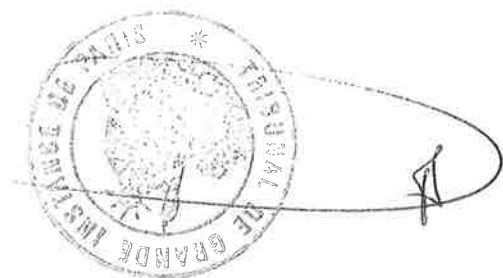
A tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution,

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



6 ème page et dernière