

**TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS**



8ème chambre 1ère  
section

N° RG :

N° MINUTE :

Assignation du :  
07 Décembre 2006

**JUGEMENT  
rendu le 05 Mai 2009**

**DEMANDEUR**

**Syndicat des copropriétaires**

**PARIS,  
son syndic le Cabinet**

**, représenté par**

**PARIS**

représenté par Maître Ariane SIC SIC, avocat au barreau de PARIS,  
avocat postulant, vestiaire C 1477, et Maître Emmanuelle LEFEVRE,  
avocat plaidant Barreau de VERSAILLES

**DÉFENDERESSE**

**Cabinet**

**92100 BOULOGNE BILLANCOURT**

représentée par Maître

de la SCP  
avocat au barreau de PARIS, avocat

plaidant, vestiaire

**Expéditions  
exécutoires  
délivrées le :**

## COMPOSITION DU TRIBUNAL

Alain PALAU, Vice Président ayant fait rapport à l'audience  
Dominique MOUTHON-VIDILLES, Vice-Présidente  
Antoinette LE GALL, Juge

assistés de Rose-Marthe ACHERON, faisant fonction de greffier,

## DEBATS

A l'audience du 10 Mars 2009  
tenue en audience publique au cours de laquelle les avocats ont été  
avisés de la date du délibéré par mise à disposition au greffe

## JUGEMENT

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

\* \* \*

L'ensemble immobilier

à Paris, a eu pour syndic la Sa du  
1<sup>er</sup> octobre 1978 au 26 octobre 2004.

L'ensemble comprend 1.823 lots répartis entre 750  
copropriétaires et un centre commercial.

Par ordonnance du 20 février 2004, le Président du Tribunal de  
grande instance de Paris a rejeté la requête formée par 23  
copropriétaires tendant à la nomination d'un administrateur provisoire.  
Ces copropriétaires soutenaient que le mandat de la société  
était nul de plein droit faute pour elle d'avoir respecté les  
dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction  
alors applicable, exigeant de soumettre tous les trois ans à l'assemblée  
générale des copropriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte  
bancaire ou postal séparé. Le Président a constaté que deux assemblées  
postérieures aux faits invoqués avaient confirmé le syndic dans ses  
fonctions ce dont il résultait que la copropriété n'était pas dépourvue de  
syndic.

Par arrêt du 26 octobre 2004, la Cour d'appel de Paris a infirmé  
cette ordonnance et désigné un administrateur, Maître . La cour  
a retenu qu'aucune assemblée générale n'avait délibéré entre celle du  
13 avril 1995 et celle du 27 avril 1998 ce qui emporte la nullité de plein  
droit du mandat "que le juge se borne à constater"... nonobstant la  
tenue d'assemblées générales ultérieures". Elle a laissé les dépens à la  
charge des copropriétaires demandeurs.

Par arrêt du 30 mars 2005, la cour d'appel, saisie par la société  
a rejeté la demande de rétractation. Elle a  
condamné le syndic à payer aux copropriétaires requérants la somme  
de 4.600 Euros en application de l'article 700 du Code de procédure  
civile. La cour a retenu que la société n'avait pas qualité à agir et, de  
surcroît, que son mandat était nul de plein droit et qu'aucune assemblée  
postérieure n'avait pu le régulariser.

Le Cabinet  
désignés syndics.

puis le Cabinet

ont été

Par acte du 7 décembre 2006, le Syndicat des copropriétaires de  
l'ensemble a fait assigner la Sa

Dans ses dernières conclusions en date du 4 mars 2009, le Syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation de la société à lui payer la somme de 76.611,32 Euros outre intérêts légaux à compter du 31 octobre 2006 sur le fondement de l'article 1382 du Code civil et, subsidiairement, de l'article 1147 du même code. Il réclame également le paiement d'une indemnité de 7.000 Euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et le bénéfice de l'exécution provisoire.

Le Syndicat reproche au syndic d'avoir commis une faute en ne respectant pas les dispositions, alors applicables, de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 ce qui a entraîné la nullité de plein droit de son mandat. Il indique que cette violation a abouti à la nomination d'un administrateur. Il agit sur le fondement principal de l'article 1382 du Code civil au motif que le défendeur s'est maintenu alors qu'il ne disposait plus d'aucun contrat avec lui.

Le demandeur soutient qu'il ne lui appartient pas de démontrer que la désignation de l'administrateur provisoire était juridiquement obligatoire dès lors que celle-ci a été prononcée et lui a été imposée étant rappelé qu'il n'est pas à l'origine de cette désignation. Il ajoute que la Cour d'appel a, dans son arrêt du 30 mars 2005, jugé que la société n'avait pas qualité pour agir en rétractation et indiqué qu'aucune assemblée générale postérieure n'avait pu, "nonobstant l'opinion contraire du requérant régulariser le mandat" de syndic. Enfin, il rappelle que ces décisions ont l'autorité de la chose jugée et s'imposent au défendeur. Il précise que le Tribunal de grande instance de Paris a annulé, par jugements des 24 janvier et 14 septembre 2006, les assemblées générales tenues les 4 octobre 2001, 11 mars 2002, 15 mai 2003 et 26 avril 2004 en raison de la nullité de plein droit du mandat de la société depuis le 13 avril 1998. Il fait état de la mauvaise foi du Cabinet qui se prévaut de l'approbation des comptes et du quitus donnés par ces assemblées alors qu'elles ont été annulées et rappelle les limites du quitus.

Le Syndicat demande le remboursement des honoraires de son avocat et de son avoué exposés dans la procédure ayant donné lieu à l'arrêt du 26 octobre 2004. Il affirme que les frais exposés par les demandeurs constituent, à l'instar des frais et honoraires de l'administrateur, des charges communes générales supportées par les copropriétaires. Il précise que ces frais leur ont été remboursés. Il indique que les frais exposés lors de l'instance en rétractation conclue par l'arrêt du 30 mars 2005 ne sont pas réclamés, ces frais ayant été couverts par les indemnités allouées au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le demandeur demande le remboursement des frais de notification de l'arrêt du 26 octobre 2004 soit 2.239,94 Euros. Il reconnaît que la cour a laissé les dépens à la charge des requérants mais soutient que les frais de la notification prévue par l'article 59 du décret du 17 mars 1967 de l'arrêt par Maître à l'ensemble des copropriétaires n'en font pas partie. Il relève que ces notifications sont à la charge de l'administrateur et non de l'avoué.

Le SDC réclame le remboursement des honoraires de l'administrateur, 54.776,80 Euros. Il estime que ce montant correspond à son préjudice direct sans qu'il y ait lieu de tenir compte des honoraires qui auraient dû être payés à un syndic. Il se prévaut d'un arrêt de la Cour d'appel de Paris et de la règle selon laquelle la faute commise par l'appauvri qui est à l'origine de son appauvrissement le prive du bénéfice de l'action "de in rem verso". Il indique qu'un syndic ayant assuré une gestion de fait contraire à la loi ne peut prétendre à une rémunération. Il soutient que l'ancien syndic doit indemniser le Syndicat des sommes qu'il a dû verser à l'administrateur sans qu'il y ait lieu de distinguer ses honoraires de ses débours et fait état de diverses décisions. Il souligne qu'une gestion par un administrateur ne peut être qualifiée de normale étant provisoire.

Le Syndicat réclame enfin le paiement des frais de convocation et de tenue de l'assemblée générale convoquée par Maître pour désigner un nouveau syndic, 12.996,96 Euros.

Dans ses dernières écritures en date du 5 février 2009, la Sa conclut au rejet des demandes et, subsidiairement, à leur réduction à 29.976,38 Euros.

La société expose qu'alors qu'elle commençait sa 26<sup>ème</sup> année de mandat, 23 des 750 copropriétaires ont fait preuve d'hostilité à son égard, lui reprochant de privilégier les copropriétaires de la galerie marchande. Elle relève que le fait générateur ayant abouti à la désignation de Maître remonte à 1998 et que la question de l'ouverture du compte n'a été posée qu'avec un retard de 14 jours. Elle indique qu'elle avait prévenu les copropriétaires dès septembre 2004 qu'elle ne soumettrait pas, lors de la prochaine assemblée, sa candidature aux fonctions de syndic et relève que le Cabinet n'a "résisté que deux ans".

Le défendeur soutient que le Syndicat ne démontre pas que la désignation d'un administrateur était juridiquement obligatoire. Il s'étonne que soit visé l'article 1382 du Code civil alors qu'il lui est reproché d'avoir méconnu des dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et, donc, d'avoir commis une faute dans l'accomplissement de sa mission de mandataire. Il reconnaît son erreur mais indique que l'assemblée finalement tenue le 27 avril a été retardée dans l'attente de devis et qu'elle est définitive. Il soutient donc que la cause de nullité de plein droit avait disparu le 27 avril 1998 et que son mandat était, de nouveau, valable. Il prétend que son mandat a été régulièrement renouvelé jusqu'en 2004 et affirme que c'est à cette date que doit s'apprécier l'existence d'un lien de causalité entre la faute et la désignation de l'administrateur provisoire. Il en conclut que le SDC ne démontre pas que la désignation de l'administrateur a été rendue indispensable par son erreur.

La société : déclare que le préjudice doit correspondre au seul surcoût de l'administrateur et non à son coût.

Le défendeur affirme que les honoraires d'avocat et d'avoué ont été couverts par la condamnation prononcée le 30 mars 2005. Il relève que les copropriétaires réclamaient alors la somme de 6.900 Euros ce qui démontre qu'ils sollicitaient le paiement de l'ensemble des honoraires versés, y compris dans la procédure sur requête. Il observe que les honoraires versés à Maître incluent ses diligences pour l'ensemble des procédures. Il estime qu'il appartient au SDC de réclamer ces honoraires aux copropriétaires concernés.

La société affirme que les frais de notification de l'arrêt du 26 octobre 2004 constituent des dépens, laissés à la charge des copropriétaires demandeurs. Elle rappelle que la procédure n'était pas contradictoire.

L'ancien syndic soutient que la réclamation portant sur tous les frais et honoraires de l'administrateur est excessive car aboutissant à une gestion gratuite de l'immeuble. Il affirme qu'il convient de déduire les frais et honoraires qui auraient été versés à un syndic professionnel. Il souligne que la Cour d'appel, dans l'arrêt cité par le SDC, évoque le surcoût de fonctionnement lié à l'administration provisoire et non le coût de celle-ci. Il déduit du montant des honoraires de Maître et des frais de tenue de l'assemblée les honoraires annuels, comprenant les frais de tenue de l'assemblée, du cabinet proportionnellement à la durée de la mission de l'administrateur. Il calcule le surcoût à 29.976,38 Euros. Il estime justifié de prendre en compte ses honoraires car il aurait été le syndic sur la période considérée si Maître n'avait pas été désignée.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 10 mars 2009.

\* \* \*

### **Sur la responsabilité de la société**

Attendu que la société n'a pas, dans les trois ans ayant suivi l'assemblée générale tenue le 13 avril 1995, fait délibérer l'assemblée générale des copropriétaires sur la question de l'ouverture ou non d'un compte bancaire ou postal séparé ;

Attendu que, conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction alors applicable, ce manquement a entraîné la 'nullité de plein droit' de son mandat ; que la Cour d'appel a rappelé, dans son arrêt du 26 octobre 2004, que le juge se bornait "à constater" cette nullité, sans que puissent être prises en compte des assemblées postérieures ; qu'après avoir établi ce constat, la Cour a dit "il s'ensuit de là que...il convient de désigner, par application de l'article 46 du décret du 17 mars 1967 un administrateur provisoire..." ; qu'il résulte, ainsi, des termes mêmes de l'arrêt que la nomination de Maître est la conséquence de la violation par la société de l'article 18 susvisé ;

Attendu que la société défenderesse ne peut, dès lors, reprendre utilement ses moyens développés lors de sa demande en rétractation et prétendre que le Syndicat ne rapporte pas la preuve que la désignation de l'administrateur provisoire a été rendue indispensable par sa faute ;

Attendu que la faute de la société est donc la cause de la nomination de l'administrateur provisoire étant observé, par ailleurs, que cette nomination s'est imposée au Syndicat ; que la société doit dès lors réparer le préjudice causé au Syndicat par sa faute ;

## Sur le préjudice

Attendu que le Syndicat justifie que les honoraires d'avocat et d'avoué exposés par les copropriétaires demandeurs dans l'instance ayant donné lieu à l'arrêt prononcé le 26 octobre 2004 ont été supportés par lui et répartis en charges générales; que, compte tenu du succès des requérants et de l'objet de la procédure- qui concerne l'ensemble du Syndicat-, une telle imputation est justifiée ; que ces frais sont la conséquence de la faute du syndic ; que celui-ci doit les rembourser ;

Attendu que le demandeur démontre que ces dépenses, dont sont exclues celles entraînées par l'instance en rétractation introduite par le syndic, se sont élevées aux sommes de 617,60 Euros pour Maître avoué, et de 5.980,02 Euros pour Maître avocat ; que la demande d'une indemnité de 6.597,62 Euros est donc justifiée ; qu'il y sera fait droit ;

Attendu que l'article 59 du décret du 17 mars 1967 prescrit à l'administrateur provisoire de notifier aux copropriétaires la décision le désignant ; que cette obligation est distincte de la signification aux parties de la décision rendue ; qu'elle incombe à l'administrateur, non partie à l'instance ; que le coût de cette notification ne peut donc faire partie des dépens de la procédure ; que, nonobstant la mise des dépens à la charge des requérants, les frais de cette notification, conséquence de la faute du syndic, doivent être supportés par la société .

Attendu que le Syndicat justifie avoir exposé à ce titre une somme de 2.239,94 Euros ; que sa demande sera donc accueillie ;

Attendu que les honoraires de Maître ont été taxés à la somme de 54.776,80 Euros ;

Attendu que le Syndicat aurait, en l'absence de désignation d'un administrateur provisoire, eu recours à un syndic, professionnel compte tenu de l'importance du SDC ;

Mais attendu que le Syndicat des copropriétaires a effectivement dû s'acquitter de la somme de 54.776,80 Euros ; que le versement de cette somme à l'administrateur est la conséquence directe de la faute de son syndic ; qu'il constitue un préjudice ;

Attendu, en outre, que la société est responsable de la nomination de l'administrateur provisoire ; que la violation par elle des dispositions légales constitue une faute professionnelle qui lui interdit d'exciper utilement d'un enrichissement sans cause du Syndicat;

Attendu, enfin, que la constatation de la nullité du mandat et l'annulation des assemblées privent le syndic de son droit à rémunération ; que la société n'aurait pu prétendre à des honoraires pour la période pendant laquelle elle aurait géré le Syndicat ; qu'elle ne peut donc déduire de la somme versée à Maître les honoraires qu'elle aurait perçus pendant la période durant laquelle celle-ci a géré le Syndicat ;

Attendu que le préjudice causé au Syndicat est donc égal au montant des frais et honoraires versés à l'administrateur provisoire soit 54.776,80 Euros ;

Attendu, enfin, que le Syndicat justifie du coût de la tenue de l'assemblée générale destinée à nommer un nouveau syndic et de la notification du procès-verbal de l'assemblée soit 12.996,96 Euros ; que cette somme constitue également son préjudice causé par la faute du défendeur ; qu'elle lui sera allouée ;

Attendu que la société sera donc condamnée à payer au Syndicat des copropriétaires la somme totale de 76.611,32 Euros ; que cette somme portera intérêts légaux à compter du 7 novembre 2006, date de présentation au défendeur de la lettre contenant mise en demeure ;

Attendu que l'exécution provisoire de cette condamnation est justifiée par l'ancienneté des faits ;

Attendu que la société s'acquittera d'une indemnité de 3.000 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 Sa à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé la somme de 76.611,32 Euros outre intérêts légaux à compter du 7 novembre 2006.

Ordonne l'exécution provisoire de ce chef.

Condamne la société à payer au Syndicat des copropriétaires la somme de 3.000 Euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Condamne la société aux dépens.

Autorise Maître Sic Sic à recouvrer directement à son encontre ceux des dépens qu'elle a exposés sans avoir reçu provision.

Fait et rendu à Paris, le 5 mai 2009

Le Greffier

Le Président

