

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE NANTERRE**

Extrait des minutes du Secrétariat-Greffe du Tribunal de Grande Instance de la
circonscription Judiciaire de Nanterre (département des Hauts-de-Seine),
République Française
Au nom du Peuple Français

■
PÔLE CIVIL

8ème chambre

**JUGEMENT RENDU
LE**

09 Juillet 2015

N° R.G. :

N° Minute : 15/528

DEMANDEUR

**Syndicat des copropriétaires de la Résidence du
à VITRY SUR SEINE**

représenté par son syndic la SAS
dont le siège social est

représenté par Me _____ de la SCP _____, avocat
postulant au barreau des HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : _____, et
assisté de Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat plaidant au barreau de
VERSAILLES

DEFENDEURS

**Monsieur
demeurant**

représenté par Me _____, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire :

**Société
dont le siège social est**

représentée par Maître _____ de la SCP _____ &
Associés, avocats au barreau de PARIS, vestiaire :

AFFAIRE

C/

En application des dispositions des articles 786 du code de procédure
civile, l'affaire a été débattue le 02 Juin 2015 en audience publique
devant :

Valérie CHAMP, Vice-Président,

magistrat chargé du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries au tribunal composé de :

Copies délivrées le :

**Joëlle MATHO, Vice-Président
Agnès COCHET-MARCADE, Vice-Président
Valérie CHAMP, Vice-Président**

qui en ont délibéré.

Greffier lors du prononcé : Cécile IMBEAUD, Greffier.

Handwritten signature

JUGEMENT

prononcé en premier ressort, par décision contradictoire et mise à disposition au greffe du tribunal conformément à l'avis donné à l'issue des débats.

Le Syndicat des Copropriétaires La Résidence du 1
est soumis au statut de la copropriété. Ce
Syndicat a été, un temps, géré par la Société devenue puis

Au mois d'avril 2004, la Société a convoqué une Assemblée Générale
des copropriétaires prévue le 26 avril 2004.

Le 31 mai 2005, il a été mis fin au mandat de la société

Saisi par Madame A d'une action en nullité de l'Assemblée Générale du 26
avril 2004, le Tribunal de Grande Instance de Créteil a, par jugement du 28 octobre 2008,
prononcé l'annulation de l'assemblée générale du 26 avril 2004, déclaré irrecevable la demande
en dommages et intérêts et en répétition de l'indû formée par le syndicat des copropriétaires,
condamné la SA L , venant aux droits de la société G , à garantir le syndicat des
copropriétaires des condamnations prononcées à son encontre, condamné in solidum le syndicat
des copropriétaires et la SA L à payer à Madame A la somme de
1.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens, avec distraction dans
les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile, le tout avec exécution provisoire.

Par exploit d'huissier du 14 juin 2013, enregistré au Greffe le 26 juillet 2013. le Syndicat des
Copropriétaires La Résidence du situé à
94400 Vitry-Sur-Seine a fait assigner la Société venant aux droits de la SA L
venant elle-même aux droits de la société G et Maître L intervenu en sa qualité
d'Avocat du Syndicat des Copropriétaires devant ce tribunal.

Par dernières conclusions signifiées par RPVA le 10/10/14, le syndicat des copropriétaires
demande au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire de :

- condamner la société N à lui verser la somme de 32.751,08 € à titre de dommages et
intérêts,
- condamner Maître , Avocat à lui verser la somme de 10.000 € à titre de
dommages et intérêts,
- subsidiairement dans l'hypothèse où il succomberait en ses demandes à l'égard de la société
N , condamner Maître C , Avocat à lui verser la somme de 32.751,08 € à
titre de dommages et intérêts,
- en tout état de cause, condamner in solidum la société N et Maître à
lui verser la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens,
dont distraction au profit de Maître , Avocat, dans les conditions de l'article
699 du Code de procédure civile.

Le syndicat des copropriétaires conteste toute irrecevabilité de son action tirée de la chose jugée
en affirmant que l'habilitation conférée le 4 février 2009 constitue un fait nouveau lui permettant
de réitérer ses demandes dans le cadre d'une nouvelle instance. Il soutient au fond que la société
N et Maître ont commis des fautes de nature à engager leur responsabilité. Il fait
ainsi grief à son ancien syndic de ne pas avoir respecté les délais de convocation entachant
l'Assemblée Générale du 26 avril 2004 de nullité, d'avoir convoqué, par la suite, des Assemblées
Générales qui se sont avérées inutiles et d'avoir prélevé des honoraires au titre de la transmission
de dossier au nouveau syndic. Il reproche ensuite à Maître d'avoir manqué à son
obligation de contrôle et de diligence en ne s'assurant pas de la recevabilité de l'action du
Syndicat des Copropriétaires à l'encontre du Cabinet G et d'avoir manqué à son
obligation de conseil en ayant engagé une procédure manifestement vouée à l'échec.

Par dernières conclusions signifiées par RPVA le 05/09/14, la société N. [redacted] sollicite du tribunal :

- ▶ juger que le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence du I [redacted] est irrecevable en ses demandes, subsidiairement rejeter les demandes du syndicat des copropriétaires,
- ▶ condamner le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence [redacted] et à lui verser la somme de 2.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux entiers dépens qui seront recouverts entre les mains de Maître [redacted], membre de la SCP [redacted] & Associés, conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile.

La société N. [redacted] fait valoir que le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE est saisi de demandes en tous points similaires à celles dont la 5ème Chambre du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL a eu à connaître et qui ont été résolues par un jugement en date du 28 octobre 2008, aujourd'hui définitif. Elle ajoute que le syndicat des copropriétaires ne démontre aucun manquement qui lui serait imputable, ni aucun préjudice.

Par dernières conclusions signifiées par RPVA le 26/03/14, Maître [redacted] demande au tribunal de :

- ▶ rejeter les demandes formées à son encontre,
- ▶ condamner le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

Maître [redacted] conteste toute faute en soutenant d'une part que l'habilitation du syndic n'était pas incontournable s'agissant de l'exercice d'un droit de défense, d'autre part qu'il était nécessaire d'agir vite pour obtenir la jonction de l'instance en annulation de l'assemblée générale avec celle en responsabilité à l'égard de l'ancien syndic. Il explique ensuite le défaut de recours à l'encontre du jugement du 28 octobre 2008 et l'absence d'introduction d'une nouvelle procédure à l'encontre de l'ancien syndic par un mauvais classement de son dossier qui a été archivé. Il avance enfin que le syndicat des copropriétaires ne démontre l'existence ni d'un préjudice ni d'un lien de causalité de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 11 décembre 2014.

MOTIFS

I/ Sur la fin de non-recevoir

L'article 480 du Code de procédure civile définit l'autorité de la chose jugée comme s'attachant à toute décision qui tranche dans son dispositif tout ou partie du principal ou statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident.

La société N. [redacted] excipe d'une fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée au regard du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Créteil le 28 octobre 2008.

Aux termes du jugement du 28 octobre 2008, le syndicat des copropriétaires avait appelé en garantie la société [redacted] et la société [redacted] et avait formulé à leur encontre des demandes de condamnation solidaire à des dommages et intérêts à hauteur de 25.000 € en remboursement des frais d'assemblées générales inutiles, ainsi qu'à leur restituer la somme de 13.429 € indûment perçue au titre de la transmission des pièces au nouveau syndic. Il avait été déclaré irrecevable en ses demandes pour défaut d'habilitation du syndic.

Dans le cadre de la présente instance, le syndic justifie d'une habilitation à agir contre l'ancien syndic, le cabinet [redacted] (votée lors de l'assemblée générale ordinaire du 4 février 2009).

Cette dernière habilitation constitue un fait nouveau permettant d'écarter la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée du jugement d'irrecevabilité du 28 octobre 2008.

Le syndicat des copropriétaires doit donc être déclaré recevable en ses demandes.

II/ Sur les responsabilités

* de la société I

Aux termes de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, à l'occasion de l'exercice de ses fonctions le syndic engage sa responsabilité à l'égard de chaque copropriétaire, mais aussi vis-à-vis des tiers et du syndicat des copropriétaires.

Il ressort des pièces versées aux débats et des explications des parties, les circonstances suivantes :

- la société _____ n'a pas respecté les délais de convocation de l'assemblée générale tenue le 26 avril 2004 pour avoir convoqué Madame A _____ par courrier recommandé distribué le jour même de l'assemblée,
- les frais afférents à l'annulation de cette assemblée par jugement du 28 octobre 2008 se sont élevés à la somme totale de 7.000 € suivant factures des conseils des 12/08/04 et 16/06/06,
- la société G _____ a convoqué une seconde assemblée générale pour le 15 décembre 2004 laquelle a statué principalement sur la régularisation du mandat du syndic, sur le quitus et les comptes de gestion suite au changement de dénomination de ce dernier, sans nouveau vote sur les résolutions votées lors de l'assemblée générale attaquée,
- les frais afférents à cette seconde assemblée se sont élevés à la somme de 2.449,32 € suivant relevé des charges générales et facture G _____ du 30/06/05,
- une troisième assemblée générale a été convoquée le 31 mai 2005 au cours de laquelle les résolutions de l'assemblée du 26 avril 2004 ont été remises au vote,
- les frais afférents à cette seconde assemblée se sont élevés à la somme de 9.872,76 € suivant extrait du compte global et factures GI _____ des 31/05/05,
- la société G _____ a prélevé la somme de 13.429 € au titre des "frais de remise du dossier" lors du changement de syndic.

Il apparaît de ces éléments qu'en ne respectant pas les délais de convocation impartis par l'article 9 du décret du 17 mars 1967, le syndic a commis une faute ayant entraîné l'annulation de l'assemblée générale du 26 avril 2004, ce qui a nécessité la convocation d'une nouvelle assemblée générale tenue le 31 mai 2005, le syndic ayant au surplus convoqué une assemblée générale intermédiaire pour faire acter son changement de dénomination.

Ce comportement fautif a causé un préjudice matériel au syndicat des copropriétaires lequel a dû supporter les frais afférents au jugement du 28 octobre 2008 et exposer de frais supplémentaires de tenue d'assemblées générales pour un montant total de 25.751,08 €.

Les frais de remise de dossier au nouveau syndic n'ouvre ensuite droit à aucune rémunération spécifique s'agissant d'une obligation légale incombant au syndic dont le mandat n'a pas été renouvelé. La société C _____ a en conséquence prélevé à tort la somme de 13.429 € au titre des frais de remise de dossier.

Au vu de ces observations, la société G _____ a engagé sa responsabilité et sera condamnée à indemniser le syndicat des copropriétaires des préjudices subis.

Il a été observé précédemment que les sommes exposées s'étaient élevées à la somme totale de 25.751,08 € au titre des frais de tenue d'assemblées et des frais de justice et à la somme de 13.429 € au titre des sommes indûment prélevées.

La société _____, venant aux droits de la société I., _____, venant aux droits de la société G _____, venant aux droits de G' _____ sera condamnée à verser au syndicat des copropriétaires la somme totale de 32.751,08 €.

* de Maître

Il ressort des pièces versées aux débats et des explications des parties, les circonstances suivantes :

- dans son courrier du 16 juin 2006, Maître _____ relève que les demandes de dommages et intérêts à formuler contre _____ ne dérivent pas directement de la demande d'annulation de l'assemblée générale et qu'il convient de procéder par voie d'assignation,

- puis de solliciter la jonction,
- deux assemblées générales se sont tenues entre l'assignation et le jugement rendu,
- par conclusions du 21 mai 2008, Maître [redacted] a écarté l'exception de procédure soulevée et n'a pas pris attache avec le syndicat des copropriétaires pour une éventuelle régularisation,
- par jugement du 28 octobre 2008, le tribunal de céans a notamment prononcé l'annulation de l'assemblée générale du 26 avril 2004, déclaré irrecevable la demande en dommages et intérêts et en répétition de l'indû formée par le syndicat des copropriétaires, condamné in solidum le syndicat des copropriétaires et la SA [redacted] à payer à Madame [redacted] une somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens, avec distraction dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile, le tout avec exécution provisoire,
- à réception du jugement, Maître [redacted] n'a pas conseillé d'interjeter appel.

Il apparaît de ces éléments que Maître [redacted] n'a pas, contrairement aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, sollicité le syndicat des copropriétaires aux fins de voir le syndic habilité à formuler les demandes de dommages et intérêts à l'encontre de l'ancien syndic, alors qu'il relève lui-même l'absence de lien direct avec la demande principale et qu'il n'a pas cherché à régulariser la procédure, alors que le défaut de pouvoir du syndic a été soulevé par la partie adverse. Maître [redacted] n'a pas plus conseillé au syndicat des copropriétaires d'interjeter appel de la décision, alors que le défaut de pouvoir est toujours régularisable en appel.

Ces différents manquements à ses obligations de contrôle et de conseil ont fait perdre au syndicat des copropriétaires une chance de pouvoir formuler régulièrement des demandes de dommages et intérêts à l'encontre de l'ancien syndic. Cette perte de chance résulte directement de ses manquements et la responsabilité de Maître [redacted] doit être retenue.

Compte tenu des demandes formulées dans le cadre de l'instance ayant conduit au jugement du 28 octobre 2008, la perte de chance du syndicat des copropriétaires peut être raisonnablement indemnisée à hauteur de 5.000 €.

Maître [redacted] sera donc condamné à régler au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts.

III/ Sur les autres demandes

Tenus aux dépens, avec distraction au profit de Maître [redacted] Avocat dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile, la société [redacted] et Maître [redacted] seront condamnés in solidum à verser au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La nature de l'affaire justifie le prononcé de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant publiquement par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort,

Déclare le Syndicat des Copropriétaires La Résidence [redacted] situé [redacted] représenté par son syndic en exercice recevable en son action ;

Condamne la société N [redacted] à verser au Syndicat des Copropriétaires I de Saquet situé [redacted] représenté par son syndic en exercice la somme de 32.751,08 € à titre de dommages et intérêts ;

Condamne Maître Christian [redacted] à verser au Syndicat des Copropriétaires La Résidence [redacted] situé [redacted] représenté par son syndic en exercice la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts ;

Condamne in solidum la société N. . . . et Maître à verser au Syndicat des Copropriétaires La Résidence situé
- représente par son syndic en exercice la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne in solidum la société N. . . . et Maître aux dépens, avec distraction au profit de Maître , Avocat dans les conditions de l'article 699 du Code de procédure civile ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

signé par Joëlle MATHO, Vice-Président et par Cécile IMBEAUD, Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,

En Conséquence
La République Française mande et ordonne à tous Juges de
Justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution
Aux Procureurs-Généraux et aux Procureurs de la République
prés les Tribunaux de Grande Instance et leur la main.
À tous Commissaires et Officiers de la Force Publique de prêter
main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
Nantes, le 15 JUIL. 2015
Le Greffier en chef

