

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



8ème chambre 3ème
section

N° RG :

N° MINUTE :

**JUGEMENT
rendu le 29 Mars 2013**

Assignation du :
02 Août 2011

DEMANDEUR

Syndicat des copropriétaires PARIS,
représenté par son syndic de copropriété SAS
PARIS.

représenté par Me Ariane SIC SIC, avocat au barreau de PARIS, avocat
postulant/plaidant, vestiaire #C1477

DÉFENDERESSE

S.A.S. , exerçant sous
l'enseigne , SAS

MANTES LA JOLIE

représentée par Me , avocat au barreau de
PARIS, avocat postulant/plaidant, vestiaire

**Expéditions
exécutoires
délivrées le:**

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles L.311-10 du Code de l'Organisation Judiciaire et 801 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

M. Philippe JAVELAS, Vice-Président, statuant en juge unique.

assisté de Stéphanie SOTTAS, Greffier,

DÉBATS

A l'audience du 18 Janvier 2013
tenue en audience publique

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 sis à Paris (), notifiées par la voie électronique le 11 septembre 2012 ;

Vu les dernières conclusions de la société , notifiées par la voie électronique le 28 septembre 2012 ;

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à Paris avait pour syndic la société jusqu'au 17 mai 2005.

Le 10 décembre 2002, la société } a fusionné avec la société } et l'entité issue de la fusion a été absorbée par la société }, qui a repris l'actif comme le passif des sociétés absorbées. La nouvelle entité issue de l'opération de fusion-absorption a pour dénomination et pour enseigne

L'assemblée générale du 17 mai 2005 a refusé quitus à la société }, ainsi que le renouvellement de son mandat et désigné la société en qualité de syndic.

Souhaitant obtenir réparation par son ancien syndic, du préjudice que lui avait causé la gestion d'un litige avec un copropriétaire, le syndicat des copropriétaires a appris que la société avait été dissoute le 10 décembre 2002.

Estimant qu'il n'a jamais consenti au transfert à une autre société du mandat confié intuitu personae à la société et que, par suite, le mandat dont s'est prévalu la société est nul, le syndicat des copropriétaires a, par acte d'huissier de justice du 2 août 2011, fait assigner la société aux fins de la voir condamner à rembourser les honoraires perçus du 10 décembre 2002 au 17 mai 2005, et payer la somme de 6 443 euros à titre de dommages et intérêts.

La société conclut au débouté du demandeur, au motif que l'absorption de la société syndic par la société mère entraîne le transfert automatique des droits et obligations résultant du contrat de syndic, que l'intuitu personae persiste du fait que le syndicat est toujours représenté par la même personne, que l'article 1134 du Code civil s'oppose au remboursement des honoraires réglés du fait que le syndicat a profité des prestations de la société de 2002 et 2005, que les assemblées ayant désigné ce syndic n'ont pas été contestées dans le délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

EXPOSE DES MOTIFS

D) Sur la demande de remboursement des honoraires (11120,74 euros) formée à l'encontre de la société

Seuls les copropriétaires peuvent choisir le syndic auquel ils entendent faire confiance pour gérer leur immeuble.

L'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte.

En l'espèce, la société , immatriculée au registre du commerce des sociétés de Paris, sous le numéro B , a fait l'objet d'une fusion avec la société , immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro B , puis d'une absorption par la société , immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro B

Ces opérations ont affecté la personnalité morale de la société , puisque cette société a été dissoute au profit de la société , avant d'être renommée , puis

Il s'ensuit que la société n'avait aucun pouvoir pour gérer l'immeuble du faute de désignation et de transfert du mandat dévolu à la société dissoute.

Elle n'avait notamment pas le pouvoir de convoquer l'assemblée générale du 3 juin 2003, ayant renouvelé le mandat de la société . Le renouvellement de son mandat est, de ce fait, nul.

Le traité de fusion, versé aux débats, fait apparaître que " les sociétés participant à la fusion n'ont aucun lien en capital entre elles..et que les sociétés tant absorbées qu'absorbantes sont filiales de la société ", et qu'ainsi, contrairement à ce qui est soutenu par la société défenderesse, la société n'a pas été absorbée par sa société mère, mais par une autre filiale, elle-même issue d'une fusion entre deux sociétés : et , sans relation avec la société mère

De plus, la société ne saurait soutenir que l'intuitu personae doit être considéré comme respecté, du fait c'est la même personne physique, M. , qui représente la société gestionnaire, parce que l'intuitu personae est attaché à la société à qui est confié le mandat de syndic et non à la personne physique de son dirigeant, et que la personne morale du syndic initialement désigné n'est pas demeurée la même.

Enfin, il y a lieu de constater que l'action tendant à faire constater la nullité du mandat du syndic n'est pas enfermée dans le délai de deux mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 et que la nullité peut être sollicitée dans un délai de dix ans à compter de la date de l'assemblée générale et qu'elle reste encourue même si l'assemblée convoquée irrégulièrement par le syndic déchu de ses droits, élit de nouveau ce syndic.

Il y a donc lieu, en l'espèce, de constater la nullité du mandat du syndic pour les exercices 2003, 2004 et 2005.

Le syndic qui a poursuivi sa gestion en l'absence de mandat de syndic régulier ne peut mettre en avant un quelconque droit à rémunération pour les tâches qu'il a accomplies et doit rembourser les honoraires perçus sans pouvoir invoquer sa gestion de fait, la théorie du mandat apparent, la gestion d'affaires, le quitus ou l'approbation des comptes, ou même l'enrichissement sans cause du syndicat.

La société ne peut donc prétendre à aucune rémunération pour la période de gestion de fait allant du 10 décembre 2002 au 17 mai 2005, date à laquelle la société lui a succédé.

Le syndicat demandeur justifie, contrairement à ce que soutient la société , des sommes réclamées pour un montant de 11 120, 74 euros, en produisant les relevés de charges établis par la société défenderesse.

En conséquence, il sera fait droit à la demande en paiement du syndicat pour le montant demandé.

II) Sur la demande en paiement de dommages et intérêts formée à l'encontre de la société (6443 euros)

Le syndicat demandeur expose que la société
, aux droits de laquelle vient la société
, a commis de multiples fautes dans l'exécution de son mandat puis de sa gestion de fait, qui sont de nature à engager sa responsabilité.

Il lui est reproché d'avoir failli à son devoir de conseil en omettant d'alerter les copropriétaires sur les conséquences de l'installation d'un salon de coiffure dans l'immeuble, en étant incapable de proposer à l'assemblée une résolution efficace pour remédier au surcoût de chauffage pour la copropriété induit par le réchauffement de l'eau que ce salon de coiffure utilisait pour les besoins de son activité, en laissant, enfin, l'assemblée générale voter, avec effet rétroactif, l'imputation de ce surcoût au propriétaire des murs du salon, sans la mettre en garde sur les conséquences légales d'un tel ajout sur la validité de la résolution.

Le syndicat fait valoir que ces fautes lui ont causé un préjudice, du fait qu'elle l'ont contraint à affronter une procédure judiciaire et à exposer des frais pour un montant de 6 443 euros.

La société rétorque que les fautes alléguées n'ont pas été commises et qu'elle n'ont pu occasionner le préjudice prétendument subi.

Sur ce :

Le syndic, comme toute profession libérale, est tenu d'un devoir de conseil vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et de l'assemblée générale des copropriétaires et il commet une faute lorsqu'il ne signale pas à l'assemblée l'illégalité d'une décision qu'elle se propose de prendre.

En l'espèce, en laissant l'assemblée générale adopter une résolution imputant à la SCI le surcoût de chauffage induit par sa consommation d'eau chaude, avec rétroactivité, alors que la question de la rétroactivité ne figurait pas à l'ordre du jour de l'assemblée, sans la mettre en garde sur les conséquences légales d'un tel ajout sur la validité de la résolution, la société a commis une faute de nature à engager sa responsabilité.

Cette faute a causé un préjudice au syndicat, puisque la SCI a obtenu, par jugement du tribunal de grande instance de Paris du 23 janvier 2008, l'annulation de la résolution, au motif précisément que la rétroactivité de la mesure n'avait pas été prévue à l'ordre du jour.

Cette procédure, suivie d'une condamnation, a contraint le syndicat à exposer des frais : honoraires d'avocat (2 879, 24 euros), indemnité au titre des frais irrépétibles à régler à la SCI (1 500 euros), coût du commandement de payer signifié à la SCI sur le fondement de la résolution qui a été annulée (74, 11 euros), dépens du jugement (369, 80 euros).

Néanmoins, le lien de causalité entre les fautes susceptibles d'être reprochées au syndic et la demande en paiement du manque à gagner consécutif à l'absence de paiement du surcoût de charges engendré par la consommation d'eau chaude de l'année 2003 (1620 euros), n'est pas établi.

Il sera, en conséquence, fait droit à la demande en paiement formé par le syndicat à hauteur de la somme de 4 823, 15 euros (6443, 15 - 1620).

III) 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, en outre, condamnée aux entiers dépens.

Enfin, l'exécution provisoire, 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 que la société ! _____ était démunie de mandat à compter du 10 décembre 2002, date à laquelle la société _____ a été dissoute ;

Condamne, en conséquence, la société _____ à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis _____ à Paris _____, la somme de 11 120, 74 euros, représentant les honoraires perçus par la société _____ du 10 décembre 2002 au 17 mai 2005 ;

Condamne la société ! _____ à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis _____ à Paris (75015), la somme de 4 823, 15 euros en réparation de son préjudice ;

Déboute la société _____ de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions ;

Condamne la société _____ aux dépens ;

Admet Mme Ariane SIC SIC, 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 ;

Décision du 29 Mars 2013
8ème chambre 3ème section
N° RG :

-7-

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

Fait et jugé à Paris le 29 Mars 2013

Le Greffier

Le Président

