

**TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS**



**ORDONNANCE EN LA FORME DES RÉFÉRÉS  
rendue le 18 septembre 2018**

N° RG : - N°  
Portalis  
352J-W-B7C-CNDH  
H

MB-N° : 1

Assignation du :  
03 et 11 Juillet 2018

par **Laurent** , Vice-Président au Tribunal de Grande Instance  
de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assisté de M , Greffier.

**DEMANDEURS**

Syndicat des copropriétaires du rue  
750 représenté par son syndic la SARL

S.A.R.L. C I

représentés par Me Ariane SIC SIC, avocat au barreau de PARIS  
- #C1477

**DEFENDEUR**

Monsieur Maurice M  
exerçant sous le nom commercial "Cabinet M",  
domicilié au boulevard 750 et pour  
signification au 750 et encore au

non comparant

**DÉBATS**

A l'audience du 04 Septembre 2018, tenue publiquement,  
présidée par Vice-Président, assisté de  
, Greffier,

1 copie exécutoire  
délivrée le:

18/09/18

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

### **EXPOSÉ DU LITIGE, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Lors d'une assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis 3/5 rue de l'Ecole Polytechnique à Paris 5ème soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et en date du 12 avril 2018, la S.A.R.L. "C J" a été désignée en qualité de syndic, en lieu et place de Monsieur M M , exerçant sous le nom commercial "C. M

Faute d'obtenir la communication des documents afférents à l'immeuble, le syndicat des copropriétaires du à me, représenté par la société C E , et cette dernière ont fait assigner, au visa des dispositions de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, par acte d'huissier en date du 3 juillet 2018, en la forme des référés, devant le président du tribunal de grande instance de Paris, Monsieur M M/ , exerçant sous le nom commercial "C/ f M , aux fins d'obtenir, sous condition d'astreinte, sa condamnation à remettre les pièces suivantes :

- la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.
  - l'état des comptes des copropriétaires
  - l'état des comptes du syndicat.
  - L'ensemble des documents et archives du syndicat
  - le règlement de copropriété et l'état descriptif de division,
  - les modificatifs de ces actes,
  - les plans de l'immeuble s'il en a été établi
  - les contrats passés avec les fournisseurs,
  - les correspondances échangées,
  - les factures,
  - les grands livres comptables pouvant se présenter sous la forme du grand livre général,
  - le grand livre auxiliaire fournisseurs et du grand livre auxiliaire copropriétaires,
  - l'historique des comptes des copropriétaires,
  - les procès verbaux des assemblées générales et les pièces annexes,
  - les dossiers d'assurance, de contentieux, de mutation de l'eau
  - ainsi qu'un bordereau récapitulatif des pièces transmises,

La partie demanderesse réclame en outre la somme de 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir qu'en dépit de mises en demeure, l'ancien syndic n'a pas effectué de diligences pour remettre les archives de la copropriété, ce qui met en péril la gestion et la bonne administration de l'immeuble.

A l'audience du 4 septembre 2018, l'ensemble des demandes est maintenu.

Bien que cité à tiers présent, la partie défenderesse n'a pas comparu.

Elle a sollicité, par courrier un report de l'audience à un mois, le syndicat des copropriétaires s'y est opposé.

Une demande de renvoi d'une partie non comparante, ni représentée à l'audience, n'est pas recevable s'agissant d'une procédure orale. L'affaire a été retenue.

L'affaire a été mise en délibéré au 18 septembre 2018, date de la présente ordonnance.

### SUR CE

#### - Sur la demande principale :

En application de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, disposition d'ordre public, l'ancien syndic d'une copropriété a l'obligation de transmettre à son successeur l'intégralité des documents et des fonds intéressant le syndicat ; cette transmission doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif des pièces en application de l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967. Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas de l'article 18-2 ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

L'ancien syndic n'a pas à se faire juge de l'opportunité de transmettre ou non les pièces prévues par l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ; par ailleurs, s'il existe un délai quant à la communication des pièces par l'ancien syndic, il n'en est rien quant à l'action susceptible d'être engagée par le nouveau syndic à l'encontre de l'ancien.

Si l'on ne peut contraindre un syndic à remettre des pièces qui ne sont pas en sa possession, la seule affirmation non circonstanciée de l'ancien syndic selon laquelle il ne disposerait plus d'aucune pièce ne saurait suffire à l'exonérer de l'obligation précitée.

Si le précédent syndic n'a pas transmis malgré la procédure, les pièces d'archives du syndicat des copropriétaires soit qu'il ne les avait plus soit qu'il ne les avait jamais tenues, le litige se déplace, dans cette hypothèse, sur le terrain de la responsabilité civile professionnelle du syndic qui a manqué à ses obligations légales.

L'ensemble des documents et archives du syndicat, l'article 33 du décret du 17 mars 1967 énumérant les pièces détenues par le syndic. L'ancien syndic devra ainsi remettre à son successeur le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, les modificatifs de ces actes, les plans de l'immeuble s'il en a été établi, les contrats passés avec les fournisseurs, les correspondances échangées, les factures, les grands livres comptables pouvant se présenter sous la forme du grand-livre général, du grand-livre auxiliaire fournisseurs et du grand-livre

auxiliaire copropriétaires, l'historique des comptes des copropriétaires, les procès-verbaux des assemblées générales et les pièces annexes, les dossiers d'assurance, de contentieux, de mutation de lot, ainsi qu'un bordereau récapitulatif des pièces transmises, dont il doit remettre une copie au conseil syndical.

La demande a été présentée au président du tribunal de grande instance de Paris, statuant comme en matière de référé, de sorte qu'elle est recevable, le délégué du président du tribunal de grande instance de Paris ayant le pouvoir juridictionnel de l'examiner.

La demanderesse verse notamment aux débats :

- le procès-verbal de l'assemblée générale désignant le Cabinet L en qualité de nouveau syndic : il a été pris acte de la nullité du mandat de syndic du Cabinet M : il n'apparaît pas qu'une quelconque action ait été engagée à l'encontre de cette décision ;

- un courrier du Cabinet M (considérant que la décision de nullité était illégale et en date du 27 avril 2018 ;

- une réponse du conseil de la partie demanderesse, en date du 18 mai 2018 indiquant que l'ancien syndic n'avait pas le pouvoir de contester la régularité d'une assemblée générale et rappelant les dispositions de l'article 18-2 de la loi au 10 juillet 1965.

Compte tenu de l'assemblée générale ayant nommé un nouveau syndic qui n'a fait l'objet d'une action en contestation de régularité, la partie demanderesse est bien fondée à réclamer l'ensemble des archives de la copropriété ainsi que les fonds disponibles.

Il n'apparaît pas au vu des pièces que des archives aient été communiquées, malgré cette mise en demeure.

Dès lors, il y a lieu de faire droit à la demande de communication de pièces, dans les conditions, notamment d'astreinte, précisées dans le dispositif de la présente décision.

- Sur les demandes accessoires :

Monsieur M exerçant sous le nom commercial « CABINET M » sera condamné aux dépens ainsi qu'à payer la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

*Statuant en la forme des référés, par mise à disposition au greffe le jour du délibéré, après débats en audience publique, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,*

Vu les dispositions de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965,

**Ordonnons** à Monsieur M (exerçant sous le nom commercial « CABINET M ») de remettre au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 750 représenté par son syndic, la S.A.R.L. "CABINET I" les pièces suivantes :

- la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat à savoir :

- l'état des comptes des copropriétaires
- l'état des comptes du syndicat.
- L'ensemble des documents et archives du syndicat
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division,
- les modificatifs de ces actes,
- les plans de l'immeuble s'il en a été établi
- les contrats passés avec les fournisseurs,
- les correspondances échangées,
- les factures,
- les grands livres comptables pouvant se présenter sous la forme du grand livre général,
- le grand livre auxiliaire fournisseurs et du grand livre auxiliaire copropriétaires,
- l'historique des comptes des copropriétaires,
- les procès verbaux des assemblées générales et les pièces annexes,
- les dossiers d'assurance, de contentieux, de mutation de l'eau
- ainsi qu'un bordereau récapitulatif des pièces transmises,

sous astreinte de 100 euros par jour de retard, pendant une durée de 40 jours renouvelable le cas échéant, passé le délai de 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance,

**Nous réservons la liquidation de l'astreinte,**

**Condamnons Monsieur** \_\_\_\_\_ **; M** \_\_\_\_\_ **exerçant sous le nom commercial « CABINET M** \_\_\_\_\_ **, » aux entiers dépens,**

**Condamnons Monsieur** \_\_\_\_\_ **M** \_\_\_\_\_ **exerçant sous le nom commercial « CABINET M** \_\_\_\_\_ **, » à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis** \_\_\_\_\_ **750** \_\_\_\_\_ **, représenté par son syndic, la S.A.R.L. «CABINET I** \_\_\_\_\_ **la somme de 2 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,**

**Rejetons toutes les autres demandes des parties,**

**Rappelons** que la présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément aux dispositions de l'article 492-1 du code de procédure civile.

**Fait à Paris le 18 septembre 2018**

Le Greffier,



Le Président,



