



LES ATELIERS DE LA COPROPRIETE



La mise en place de pénalités en cas de retard
par le syndic à la remise de documents
réclamés par le conseil syndical

Atelier animé par Lionel FONTAINE (URCC Ouest)

L'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965 précise que le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion

Pour cela, il peut prendre connaissance et copie de toute pièce, document, correspondance ou registre se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété

Cette disposition se veut donc extrêmement large puisqu'elle concerne l'ensemble des documents de la copropriété tels que : le grand livre des comptes, les contrats, les factures, les devis, les diagnostics, le carnet d'entretien, mais aussi ceux figurant dans les archives de la copropriété.

Le conseil syndical peut également avoir copie des correspondances que le syndic a échangé avec les tiers de la copropriété tels que : les avocats, les prestataires chargés notamment de l'entretien des équipements collectifs ou des parties communes, ou encore avec un copropriétaire.

Depuis l'entrée en vigueur du contrat type, l'ensemble des reprographies des documents demandés par le conseil syndical ne peut pas faire l'objet d'une facturation, même au prix réel, du fait qu'elles doivent être incluses dans le forfait de base.

Cette prérogative forte donnée au conseil syndical s'applique tout au long de son mandat et sur l'intégralité de l'exercice, et non uniquement à la fin de l'exercice pour contrôler les comptes ou pour élaborer le budget prévisionnel

Par conséquent, en fonction des besoins du conseil syndical , ce dernier est habilité à réclamer au syndic l'ensemble des pièces qui lui semblent nécessaires, soit pour procéder à sa mission de contrôle, soit pour assister le syndic.

Ce dernier ne peut ni s'y opposer, ni demander au conseil syndical les raisons de la demande de tel ou tel document.

Il ne peut pas non plus évoquer la protection des données pour par exemple refuser de remettre la feuille de présence au motif que sur celle-ci figurent les noms et adresses des copropriétaires.

En effet, la CNIL a rappelé que le syndic était contraint de remettre la feuille de présence au conseil syndical compte tenu du fait qu'il s'agit d'une obligation à sa charge.

La loi du 10 Juillet 1965 ne prévoyait pas de sanction à l'égard du syndic en cas de retard, voire de refus de remettre les documents.

L'article 203 de la Loi ELAN a complété l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui précise :
« En cas d'absence de transmission de pièces , au-delà d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret. »

Le décret n°2019-503 du 23 mai 2019 a fixé le montant des pénalités par jour de retard à 15 euros, sans prévoir de plafond maximal :

« Article 1 – Le montant minimal de la pénalité mentionnée au sixième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est fixé à **15 euros par jour de retard.** »

Ces pénalités peuvent s'appliquer de façon cumulative en cas de retard, voire de refus à remettre différents documents réclamés indépendamment par le conseil syndical.

Ainsi, un syndic qui, pour un premier document demandé, a pris **30 jours**, puis pour un second, **40 jours** au-delà du délai d'un mois, devra imputer sur ses honoraires de base une sanction pécuniaire de : $(30 + 40) \times 15 \text{ €} = \mathbf{1050 \text{ €}}$

Opposabilité des pénalités à l'égard du syndic

Pour que les pénalités puissent être opposables au syndic, il est indispensable de prouver que la demande émane bien du conseil syndical et que le délai d'un mois est forclos.

A défaut, le syndic pourra considérer de bonne ou mauvaise foi qu'il n'a jamais été sollicité ou que les documents demandés ont bien été remis ou encore que la demande émane d'une initiative personnelle d'un copropriétaire, et non d'un membre du conseil syndical, même s'il a été élu.

D'où l'importance de suivre une procédure stricte

Règles à respecter :

- Pour déterminer la date de décompte au-delà d'un mois , il faudra mettre en demeure le syndic de remettre les documents par courrier recommandé avec accusé de réception adressé à son cabinet.
- Le cachet de la poste faisant foi permettra de calculer à partir de quelle date les pénalités retard commencent à être décomptées.
- Dans les cas extrêmes, le conseil syndical pourra engager une sommation interpellative via un huissier qui se rend au cabinet du syndic pour réclamer les pièces demandées.
 - 2 hypothèses possibles :
 - L'huissier récupère les documents
 - Le syndic refuse, ce qui permet à l'huissier de dresser un procès-verbal de carence faisant figurer la date de la demande.
- A partir du moment où le conseil syndical est en mesure de prouver la date de départ de la demande, la charge de la preuve appartient au syndic qui devra alors prouver qu'il a bien remis au conseil syndical les documents, à une date déterminée.
- Pour limiter les frais, le syndic pourra remettre les documents en mains propres contre émargement.

Règles à respecter :

- Le courrier adressé au syndic ne devra laisser aucune ambiguïté sur la nature des documents demandés.
 - A titre d'exemples, il ne faudra pas demander :
 - la copie du grand livre , mais le grand livre de tous les comptes pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.
 - une copie des factures sans préciser lesquelles
- Il est important que le syndic ne puisse pas profiter d'une imprécision pour remettre qu'une partie des documents demandés.
- Idéalement, chaque document souhaité par le conseil syndical devra faire l'objet d'une demande distincte permettant, en cas de retard à sa remise, de calculer le montant des pénalités de retard.
- Le courrier devra préciser l'adresse à laquelle les documents devront être envoyés, ou être récupérés au sein du cabinet à une date convenue entre les 2 parties (conseil syndical et syndic) contre émargement .

Règles à respecter :

- Ne laisser aucune ambiguïté sur l'identité du demandeur qui doit être obligatoirement soit le président du conseil syndical, soit l'un des membres du conseil syndical désigné par ce dernier.

En conséquence :

- Le courrier devra préciser que la demande émane soit du président du conseil syndical, soit de Monsieur « X » en tant que conseiller syndical, agissant en vertu de l'Art.21 de la loi du 10 juillet 1965 qui stipule qu'à défaut de remise de documents au-delà d'un délai d'un mois, des pénalités de retard de 15 € / jour seront imputées sur les honoraires de base du syndic.
- Afin d'éviter un refus du syndic à remettre les documents à un membre du conseil syndical au motif qu'il s'agit d'une demande en son nom propre et non dans le cadre de son mandat, il faudra préciser dans le courrier qu'il intervient conformément à une décision prise en réunion du conseil syndical, en vertu de l'article 26 du décret du 17 mars 1967.
- Bien évidemment , le conseil syndical devra garder une copie du courrier ainsi que le récépissé de l'accusé de réception ou bien la remise contre émargement signée par le syndic

Suivi comptable et financier des pénalités de retard

Une des difficultés majeures sera d'imposer au syndic l'imputation des pénalités sur ses honoraires de base, qui sont le plus souvent affectées en fin d'exercice.

- d'où la nécessité d'un suivi comptable et financier afin de vérifier sur le « grand livre » que les pénalités ont bien été comptabilisées en déduction des honoraires de base.

En cas de changement de syndic, le conseil syndical pourra envisager d'engager une action judiciaire à l'encontre du syndic sortant pour lui réclamer le règlement des pénalités.

A titre d'exemple, ci-dessous l'écriture comptable à passer pour enregistrer une pénalité de 1650 €

Compte 401... - Syndic		Compte 714.... - Produits divers	
Débit	Crédit	Débit	Crédit
1 650 €			1 650 €

Procédure à engager à l'encontre du syndic en cas de refus de celui-ci d'imputer les pénalités sur ses honoraires de base

Dans le cas où le syndic refuserait de déduire de ses honoraires de base les pénalités pour retard (voire refus) dans la transmission de documents demandés par le conseil syndical, le président du conseil syndical, conformément à l'Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965, peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon **la procédure accélérée au fond**, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires .

Cette action peut être exercée sans que le président du conseil syndical ait à obtenir une autorisation de l'assemblée générale, et devra être précédée d'une dernière mise en demeure au syndic de régulariser amiablement la situation.

Procédure à engager à l'encontre du syndic en cas de refus de celui-ci d'imputer les pénalités sur ses honoraires de base

ATTENTION !

Si le montant du litige n'excède pas 5 000 €, et compte tenu de l'absence de précisions dans les textes actuels, il est prudent de procéder à une tentative de résolution amiable du litige en saisissant un conciliateur ou un médiateur de justice avant de saisir le tribunal.

A défaut, votre demande risque d'être déclarée irrecevable par le juge.

Procédure accélérée au fond

(Article 481-1 du code de procédure civile)

L'article 481-1 du code de procédure civile prévoit les dispositions suivantes :

A moins qu'il en soit disposé autrement, lorsqu'il est prévu par la loi ou le règlement qu'il est statué selon la procédure accélérée au fond, la demande est formée, instruite et jugée dans les conditions suivantes:

1° La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue aux jour et heure prévus à cet effet;

2° Le juge est saisi par la remise d'une copie de l'assignation au greffe avant la date fixée pour l'audience, sous peine de caducité de l'assignation constatée d'office par ordonnance du juge, ou, à défaut, à la requête d'une partie;

3° Le jour de l'audience, le juge s'assure qu'il s'est écoulé un temps suffisant depuis l'assignation pour que la partie assignée ait pu préparer sa défense. La procédure est orale;

Procédure accélérée au fond

(Article 481-1 du code de procédure civile)

4° Le juge a la faculté de renvoyer l'affaire devant la formation collégiale, à une audience dont il fixe la date, qui statuera selon la procédure accélérée au fond;

5° A titre exceptionnel, en cas d'urgence manifeste à raison notamment d'un délai imposé par la loi ou le règlement, le président du tribunal, statuant sur requête, peut autoriser à assigner à une heure qu'il indique, même les jours fériés ou chômés;

6° Le jugement est exécutoire de droit à titre provisoire dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6;

7° La décision du juge peut être frappée d'appel à moins qu'elle n'émane du premier président de la cour d'appel ou qu'elle n'ait été rendue en dernier ressort en raison du montant ou de l'objet de la demande.

Le délai d'appel ou d'opposition est de quinze jours.

L'art. 1^{er} du Décret n° 2019-1419 du 20 déc. 2019 s'applique aux demandes introduites à compter du 1^{er} janv. 2020 (Décret précédent, art. 24-II).

Les différentes étapes à respecter (1)

1) Réservation d'une date d'audience (date et heure) auprès du greffe du tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble

- La demande peut être faite par téléphone, télécopie ou par voie électronique
- Cette date d'audience doit être reportée sur l'assignation

2) Rédaction de l'assignation

- Si le litige est inférieur à 10 000 €, la représentation par avocat n'est pas obligatoire (*mais conseillé*), donc c'est le Président du Conseil Syndical qui devra rédiger l'assignation en respectant les prescriptions du code de procédure civile, à peine de nullité (*voir modèle de lettre d'assignation*)
- Il faudra impérativement annexer à l'assignation les pièces de votre dossier listées et numérotées (*dans un document intitulé « **bordereau récapitulatif** »*)

Les différentes étapes à respecter (2)

3) Envoi par mail de l'assignation à un huissier (ou commissaire de justice) du lieu où siège le syndic afin que l'assignation lui soit délivrée

4) Renvoi au Président du Conseil Syndical, par l'huissier (ou le commissaire de justice), du second original de l'assignation

5) Dès réception du second original, le Président du Conseil Syndical doit l'envoyer au greffe du tribunal judiciaire en demandant l'enrôlement de l'assignation.

- C'est à partir de cet enrôlement que le tribunal est officiellement saisi
- L'envoi au greffe doit être fait de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception

Les différentes étapes à respecter (3)

IMPORTANT :

- La copie de l'assignation doit être déposée au plus tard **QUINZE JOURS** avant la date de l'audience
- Il faudra envoyer en lettre recommandée avec accusé de réception une copie de vos pièces au syndic **AVANT** l'audience pour que le débat puisse être contradictoire

6) Déroulement de l'audience

- La procédure a un caractère oral, ce qui impose la présence physique des parties à l'audience (*) à peine d'irrecevabilité de leurs écritures.

() Les parties peuvent donner leur accord pour que la procédure se déroule sans audience , dans l'acte d'assignation ou à tout moment de la procédure par déclaration remise ou adressée au greffe, indiquant et justifiant de l'identité de chacune des parties ayant donné son accord*

Le juge organise les échanges entre les parties, qui formulent leur moyen et prétention par écrit par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les parties doivent respecter le calendrier de la procédure et procéder aux échanges indiqués, avant la date fixée par le juge, de communication au greffe des prétentions, moyens et pièces de chacune des parties. A cette date, le greffe informe les parties de la date du délibéré.

Toutefois, s'il estime nécessaire ou si une partie en fait la demande, le juge peut toujours décider de tenir audience.

7) Condamnation du syndic à verser les pénalités dues « sous astreinte »

- Le jugement est exécutoire de droit (*sauf décision contraire du juge*)
- **Important** : il faudra faire valider les astreintes devant le tribunal pour pouvoir être indemnisé

8) Voies de recours ouvertes aux parties au procès

- Le délai de contestation du jugement par voie d'appel ou d'opposition est de **QUINZE JOURS** à compter de la signification du jugement par huissier ou commissaire de justice (**)

(**) *La décision rendue par le premier président de la cour d'appel où le jugement a été rendu*

Exemple d'un adhérent de l'URCC Ouest

Procédure engagée par André LANXXX (Président du C.S)

Récapitulatif des échanges (mails / contacts téléphoniques / etc ...) entre CITYA et A.LANXXX

Mail A.LANXXX du 04/08/2021 – 12:21 adressé à CITYA

.....

Pouvez-vous me faire parvenir une copie du contrat d'entretien des gouttières et de la grille d'évacuation des eaux pluviales située devant la porte automatique d'accès au sous-sol ?

Mail CITYA du 05/08/2021 – 11:57 adressé à A.LANXXX

.....

Vous trouverez également en pièce jointe le contrat demandé

Mail A.LANXX du 05/08/2021 – 18:40 adressé à CITYA

.....

Pouvez-vous vérifier que CITYA n'a aucun DOE ni CCTP ni DIUO ni plans de réseaux de la résidence « Les Jar..... du Le..... » en sa possession et me tenir informé au plus vite.
Je souhaite notamment avoir une copie du PV de réception de la résidence entre LAMOTTE Construction et CITYA.

Mail A.LANXX du 13/11/2021 – 12:40 adressé à CITYA

.....

J'en profite pour :

- redemander le PV définitif de levée des réserves de livraison des parties communes entre le constructeur et le syndic
- redemander à consulter le Dossier des Ouvrages Exécutés avec les plans que le constructeur vous a forcément remis (mel du 16/08/2021)

Mail CITYA du 15/11/2021 - 16:56 2:35 adressé à A.LANXX

.....

Pour ces 2 demandes , nous faisons un point avec Mme Juxxxx semaine prochaine dans les archives pour chercher ce document,

Mail A.LANXXX du 16/11/2021 adressé à CITYA

.....

J'attends juste maintenant le complément d'info pour la construction realtive à l'ascenseur ainsi que le D.O.E . Merci d'avance

Mail CITYA du 17/11/2021 11:12 adressé à A.LANXXX

.....

Je reviendrai vers vous quand nous aurons regardé les archives que nous avons à l'agence.

Fin 2021 – Début 2022 :

- Aucune suite donnée aux différents mails Toujours aucune nouvelle du syndic au 28/02/2022

A.G du 12/09/2022 :

.....

Sur proposition de A.LANXX (président du C.S), conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'AG a voté la réfaction des honoraires de syndic au titre des pénalités pour non-transmission des documents demandés.

28/09/2022 :

- Le nouveau référent CITYA nous précise : « concernant les honoraires, je n'effectuerai pas de modification du montant car vous auriez du nous faire part de cette demande pendant le contrôle des comptes réalisés en amont »

02/03/2023

- Saisine par A. LANXXX en qualité de président du C.S du Tribunal Judiciaire de Lorient par imprimé CERFA n° 16402*02 intitulé « Requête aux fins de saisine du tribunal de proximité. Demande en paiement d'une somme inférieure ou égale à 5 000 € »

Problème : La procédure utilisée n'était pas la bonne En effet, l'article 21 stipule « A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire , statuant selon la **procédure accélérée au fond** , la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

-> **cf « Conclusions n° 1 » de l'avocat de CITYA – Audience du 01/06/2023**

04/05/2023 : 1ere comparution à l'audience du Tribunal Judiciaire de Lorient

- Audience annulée à la demande de l'avocate du syndic , ... et reportée au 1^{er} juin suivant

01/06/2023 : 2^{ème} comparution à l'audience publique du Tribunal Judiciaire de Lorient

14/08/2023 : Réception au domicile de Monsieur A. LANXXX de la copie du Jugement du 06/07/2023 du Tribunal Judiciaire de Lorient

-> **Cf copie du « Jugement du 6 juillet du 2023 du Tribunal Judiciaire de Lorient »**

Requête aux fins de saisine du tribunal judiciaire
ou du tribunal de proximité
Demande en paiement d'une somme inférieure ou
égale à 5000 €

(articles 748-8 et 818 du code de procédure civile)

Nous vous invitons à lire attentivement la notice n° 52305 avant de remplir ce formulaire

Votre identité (demandeur) :

COPIE

► Si vous êtes une personne physique, remplissez les rubriques suivantes :

Madame Monsieur

Votre nom de famille (nom de naissance) : LAN

Votre nom d'usage (exemple : nom d'époux / d'épouse) :

Vos prénoms : André Paul François

Vos date et lieu de naissance : 0 1 | 0 9 | 1 9 | 5 6

à CONCARNEAU

Votre nationalité : FRANÇAISE

Votre profession : RETRAITE

Votre adresse 40, rue

Complément d'adresse :

Code postal : 2 9 | 0 0 | 0 0 | Commune : QUIMPER

Pays : FRANCE

Votre adresse électronique : andre@wanadoo.fr

Votre numéro de téléphone : 0 6 | . 8 8 | . 0 0 | . 3 1 | . 4 1

Bénéficiez-vous de l'aide juridictionnelle ? Oui Non

Si oui indiquez la date de la décision | | | | | ou la date à laquelle vous en avez fait la demande | | | | |

► Si vous êtes une personne morale, remplissez les rubriques suivantes :

Forme de la société (SA, SARL, EURL, SCI, SCP...):

Dénomination :

Représentée par :

Adresse du siège social :

Code postal : | | | | | Commune :

Tentative préalable de résolution amiable du litige

La saisine du tribunal par requête est **obligatoirement** précédée d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, de médiation ou de procédure participative par l'intermédiaire d'avocats.

Vous avez entrepris ces démarches afin de parvenir à une résolution amiable du litige:

- Tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice ;
- Tentative de médiation ;
- Tentative de procédure participative.

Cette exigence est prescrite à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, sauf à ce que vous vous prévaliez de l'une des quatre exceptions suivantes :

- Vous sollicitez du juge l'homologation d'un accord ; ✓
- Vous avez été obligés de faire un recours préalable auprès de l'auteur de la décision ; ✓
- Le juge ou l'autorité administrative doit, en vertu d'une disposition particulière, procéder à une tentative préalable de conciliation ;
- Vous n'avez pas entrepris de démarches afin de parvenir à une résolution amiable du litige en raison du motif légitime suivant :

A défaut, vous êtes informé(e) que le juge pourra prononcer d'office l'irrecevabilité de votre demande.

Pour justifier que vous avez bien tenté de trouver un accord amiable au litige avant de saisir le juge, vous pouvez joindre à votre requête une copie de l'acte de saisine du médiateur ou du conciliateur de justice. Cependant, dans le respect du principe de confidentialité attaché à la médiation et à la conciliation, vous ne devez pas, sauf accord contraire des parties, joindre à votre requête une copie des échanges qui ont eu lieu entre les parties ou avec le médiateur ou le conciliateur de justice, ou une copie des constatations effectuées de ce dernier.

Indication des modalités de comparution devant la juridiction :

Vous devez comparaître à l'audience, à défaut votre requête peut être déclarée caduque et votre adversaire peut obtenir qu'un jugement soit rendu à votre encontre sur les seuls éléments produits par lui. .

Vous devez comparaître en personne. Vous pouvez également vous faire assister ou représenter à cette audience par :

- ▶ un avocat,
- ▶ une personne de votre famille (conjoint, concubin, personne avec laquelle vous avez conclu un PACS, parent ou allié en ligne directe ou parent ou allié en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus),
- ▶ une personne exclusivement attachée à votre service personnel ou à votre entreprise

Votre représentant, s'il n'est pas avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial qui lui donne qualité pour vous représenter au cours de la procédure. En pratique, ce pouvoir est établi par écrit, suivant la formule : « Je soussigné(e), X, donne pouvoir à Y, (préciser le lien de parenté, d'alliance ou de subordination) pour me représenter à l'audience du (préciser la date de l'audience) dans le litige qui m'oppose à Z devant la juridiction de W ».

Votre consentement au déroulement de la procédure sans audience

Je suis informé(e) que le déroulement de la procédure sans audience implique le consentement de toutes les parties à l'instance. Le tribunal peut décider de tenir une audience s'il estime qu'il n'est pas possible de rendre une décision au regard des preuves écrites ou si l'une des parties en fait la demande.

J'accepte que la procédure se déroule sans audience.

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné(e) (prénom, nom) : ██████████ EN André Paul François

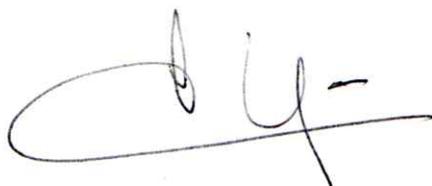
certifie sur l'honneur que les renseignements portés sur ce formulaire sont exacts.

Fait à : QUIMPER

Le

0	7	0	2	2	0	2	3
---	---	---	---	---	---	---	---

Signature



Votre consentement à la transmission électronique des avis, récépissés, convocations

Vous souhaitez consentir à la transmission électronique des avis, récépissés et convocations adressés par le greffe à une partie par tous moyens, par lettre simple ou par lettre recommandée. Vous devez pour cela remplir le formulaire cerfa n° 15414 "Consentement à la transmission par voie électronique".

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative aux fichiers nominatifs garantit un droit d'accès et de rectification des données auprès des organismes destinataires de ce formulaire.

SELARL LAURENT-DARY
Avocats
2 Bd Jean Monnet
Centre d'Affaires Héraclès
56260 LARMOR-PLAGE
Tel 02.97.83.97.97 Fax 02.97.83.98.98

Tribunal Judiciaire de LORIENT
Affaires civiles
Audience du ~~14~~ juin 2023 à 9H15
N° RG : 11-23-315

**A MONSIEUR LE JUGE DU CONTENTIEUX DE LA
PROTECTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LORIENT**

CONCLUSIONS N° 1

POUR:

SARL CITYA CAGIL, Société à Responsabilité Limitée au capital social de 92.510,00 € immatriculée au RCS de LORIENT sous le numéro B 316 972 835 dom le siège social se situe 5 E boulevard Joffre à LORIENT (56100), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

DEFENDEUR

Maître Claire DARY, associée de la SELARL LAURENT-DARY, Avocat au Barreau de LORIENT

CONTRE

Monsieur LANXXXX André, né le 1^{er} septembre 19XX à CONCARNEAU, de nationalité française, retraité, domicilié 40 rue Lost Al XXX à QUIXXXX (99XXX)

DEMANDEUR

PLAISE AU TRIBUNAL

I- RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Suivant requête en date du 1^{er} mars 2023, Monsieur LANXXXX André a entendu saisir la Juridiction de Céans en exposant que

- Depuis le 03 août 2021, Monsieur - LANXXXX est le Président du Conseil Syndical de la résidence LES JARDINS DU XXXXXX, située 10 rue KerXXX à LORIENT,
- La société CITYA CAGIL exerce quant à elle la qualité de syndic,
- Monsieur LANXXXX a sollicité auprès de la société CITYA CAGIL le Dossier des Ouvrages Exécutés, les plans de l'immeuble et le Procès-Verbal de réception des parties communes de la résidence,
- La société CITYA CAGIL lui a répondu ne pas disposer de ces documents,
- Monsieur LANXXXX reproche à la société CITYA CAGIL l'absence de communication desdits documents.

Aux termes de cet exposé, Monsieur LANXXXX réclame la condamnation de la société CITYA CAGIL au règlement de la somme de 3.105,00 € au titre de pénalités de retard, arguant des dispositions de l'article 21 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, prévoyant que dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion, outre les dispositions de l'article 1^{er} du Décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 fixant le montant des pénalités de retard à hauteur de 15 euros par jour de retard à l'encontre du syndic.

De telles demandes ne pourront qu'être rejetées alors même qu'elles sont irrecevables, et en tout état de cause mal fondées.

II-DISCUSSION :

La juridiction de Céans constatera que l'action formée par Monsieur LANXXXX est irrecevable (A), outre le fait que la juridiction saisie n'est pas compétente (B) et que les demandes présentées au fond sont mal fondées (C).

A) A titre liminaire, sur l'irrecevabilité de l'action formée par Monsieur LANXXXX

En vertu de l'alinéa 1^{er} de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

L'alinéa 3 de ce même article ajoute qu'en cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

L'article 25 i) de la loi n° 65-557 ajoute que ne sont adoptées qu'à la majotité des voix de tous les copropriétaires (soit la majorité absolue) les décisions concernant la délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

En l'espèce, Monsieur L'ANXXXX André ne démontre pas avoir reçu délégation expresse de l'assemblée générale adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU XXXXXX pour tenter une telle action contre le syndic, comme l'impose les dispositions précitées.

En conséquence, l'action de Monsieur LANXXXX sera déclarée irrecevable.

B) A titre principal, sur l'incompétence de la juridiction saisie

S'agissant ensuite des règles de procédure, l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

En l'espèce, force est de constater que Monsieur LANXXXX, qui réclame la condamnation de la société CITYA CAGIL au règlement de pénalités pour absence de communication de documents au profit du syndicat, n'a pas saisi le président du tribunal judiciaire statuant selon procédure accélérée au fond.

La juridiction de Céans se déclarera incompétente et Monsieur LANXXXX sera intégralement débouté de ses demandes.

C) A titre principal, sur le caractère mal fondé de la demande

Monsieur LANXXXX réclame le règlement de la somme de 3.105 € au titre de pénalités de retard, arguant des dispositions de l'article 21 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, prévoyant que dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion, outre les dispositions de l'article 1er du Décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 fixant le montant des pénalités de retard à hauteur de 15 euros par jour de retard à l'encontre du syndic.

Or, l'action de Monsieur LANXXXX *es qualité* de Président du Conseil Syndical n'est pas fondée dès lors :

- Qu'aucune carence ou inaction de la société CITYA CAGIL n'est à déplorer:

Sur ce point, il convient de rappeler que seul le constructeur, à savoir la société LAMOTTE, est tenu d'une obligation de délivrance du Dossier des Ouvrages Exécutés envers la maîtrise d'ouvrage, qui s'avère être un ensemble de documents techniques permettant une compréhension technique de l'ouvrage Livré, et notamment les plans d'exécution de l'ouvrage, les notices d'entretien et de fonctionnement des éléments de l'ouvrage, le descriptif des produits utilisés et les plans des réseaux.

La société CITYA CAGIL n'est aucunement responsable de cette absence de production, qui relève de la responsabilité de la société LAMOTTE.

La requérante est dans l'impossibilité de produire ces documents puisqu'ils ne sont pas en sa possession.

- Et qu'aucun préjudice n'est caractérisé :

Il n'est pas démontré dans le cas d'espèce en quoi l'absence de communication du Dossier des Ouvrages Exécutés, des plans et du Procès-verbal de réception constituerait un préjudice à l'égard du syndicat des copropriétaires.

En conséquence, Monsieur LANXXXX ne pourra qu'être intégralement débouté de ses demandes.

La société CITYA CAGIL est en revanche fondée à solliciter la condamnation de Monsieur André LANXXXX à lui régler la somme de 1 500 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

A titre liminaire,

*Vu l'article 15 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,
l'article 25 i) de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,
V11 les pièces versées aux débats,*

DECLARER irrecevable l'action formée par Monsieur LANXXXX André, et le débouter de l'intégralité de ses demandes,

A titre principal,

*Vu l'article 15 alinéa 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,
Vu l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965*

SE DECLARER incompétent au profit du Président du Tribunal Judiciaire,

DEBOUTER Monsieur LANCIEN André de l'intégralité de ses demandes.

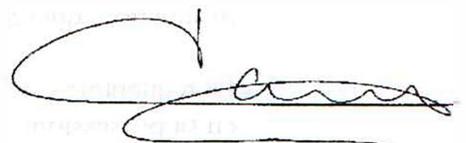
En tout état de cause,

CONDAMNER Monsieur LANXXXX André à régler à la société CITYA CAGIL la somme de 1 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

LE CONDAMNER aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

Le 31 mai 2023



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LORIENT
LA DECOUVERTE
CS 94480
39 rue de la Villeneuve
56324 LORIENT CEDEX
Tél : 02.97.88.28

Lorient, le 06/07/2023

M. LANXXX André 40
rue de Lost XXXXXXXX
29099 QUIXXXX

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointe la copie revêtue de la formule exécutoire du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de LORIENT dans une affaire vous concernant.

Vous devez vous adresser à un Huissier de Justice pour faire signifier cette décision.

En vertu des dispositions de l'article 478 alinéa 1 du code de procédure civile :

« Le jugement rendu **par défaut ou le jugement réputé contradictoire** au seul motif qu'il est susceptible d'appel est non avenu s'il n'a pas été notifié dans les six mois de sa date».

Le Greffier



**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE TRIBUNAL JUDICIAIRE**

39 rue de la Villeneuve
Annexe de la Découverte
CS 94480
56324 LORIENT Cedex

Téléphone: 02.97.88.28.00

Télécopie: 02.97.88.28.14

**NOTIFICATION AUX PARTIES D'UNE DÉCISION
STATUANT EN PARTIE SUR LA COMPÉTENCE**

par L.R.A.R. articles 83 à 85 du Code de procédure civile

MONSIEUR LANXXXX ANDRÉ

40 RUE DE LOST XXXXXXX

29099 QUIXXXX

**Références à rappeler
RG N° 11-23-000315**

DEMANOEIR(S):

\1onsieur LANXXXX André

DEFENDEUR(S):

SARL unipersonnelle CITYA IMMOBILIER
Représenté(e) par Me PATAOU représenté(e)
Me DARY Claire

Veillez trouver ci-joint une copie exécutoire de la décision rendue le 6 Juillet 2023, par le Tribunal judiciaire, dans le cadre de l'affaire visée en référence.

Conformément à l'article 84 du Code de procédure civile, **cette décision peut fait l'objet d'un appel, uniquement sur la compétence, dans les quinze jours de la présente notification près le greffe de la Cour d' Appel de RENNES - Place du Parlement de Bretagne - C.S 66423 - 35064 RENNES Cedex.**

Le recours, au regard des articles 83 à 85 du Code de procédure civile, doit être formé par acte d'avocat qui précise, outre les mentions prescrites par les articles 901 et 933 du Code de procédure civile, qu'elle est dirigée contre un jugement statuani sur la compétence. Le recours doit, à peine d'irrecevabilité, être motivé.

En outre l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut-être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie (article 680 alinéa 2 du code de procédure civile).

Fait au Tribunal judiciaire,
le 6 juillet 2023

refiler



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LORIENT

JUGEMENT DU 6 Juillet 2023

N° minute 2023/ 2

N° archives 2023/ 6'Db

DEMANDEUR

Monsieur LANXXXXX André 40 rue de Lost XXXXXXXX, 29000 QUIXXXXX, agissant en qualité de Président du Conseil Syndical de la Résidence LES JARDINS DU XXXXXXXX sise 10 rue de xxxxxx 56100 LORIENT, comparant en personne

DÉFENDEUR

SARL CITYA CAGIL SE boulevard Maréchal Joffre, 56100 LORIENT, représentée par Me DARY Claire de la SELARL LAURENT-DARY, substituée par Me PATAOU Solen, avocats au barreau de LORIENT

COMPOSITION DU TRIBUNAL

JUGE L PETEAU

GREFFIER C.TROADEC

DÉBATS AUDIENCE du 1er juin 2023

JUGEMENT MIS A DISPOSITION le 6 Juillet 2023

N° R.G. 11-23-000315

EXPEDITION revêtue de la formule exécutoire délivrée à Monsieur LANXXXXX André (notification LRAR par le greffe aux parties uniquement sur la compétence) COPIE délivrée à Me PATAOU Solen

Depuis le 03 août 2021, Monsieur André LANXXXX est le Président du conseil syndical de la résidence LES JARDINS DU XXXXXX, située 10 rue xxxxxxxxxxxx à LORIENT;

La SARL CITYA CAGIL exerce quant à elle la qualité de syndic concernant cette résidence.

Se plaignant de l'absence de remise de documents sollicités mais non remis par la SARL CITYA CAGIL, Monsieur André LANXXXX, par requête reçue au greffe le 1^{er} mars 2023, a demandé la convocation de la SARL CITYA CAGIL devant le Tribunal judiciaire de LORIENT afin de la voir condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU XXXXXX la somme de 3105,00 euros à titre de pénalités.

A l'audience du 1^{er} juin 2023, Monsieur André LANXXXX a réitéré sa demande de paiement de la somme de 3105,00 euros à titre de pénalités.

Il fait valoir qu'il a sollicité en sa qualité de Président du Conseil syndical de la résidence LES JARDINS DU XXXXXX la communication du dossier des ouvrages exécutés et du procès-verbal de réception des parties communes auprès de la SARL CITYA CAGIL.

Il indique que celle-ci ne s'est pas exécutée malgré de multiples relances et qu'il est fondé à obtenir le paiement des pénalités prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété des immeubles bâtis en cas de refus de communication de pièces par le syndic.

Il ajoute que la SARL CITYA CAGIL a refusé de déduire celles-ci de ses honoraires lors de l'assemblée générale.

La SARL CITYA CAGIL s'oppose aux demandes formées à son encontre aux motifs:

- qu'au mépris des articles 15 alinéa 3 et 25i) de la loi du 10 juillet 1965 Monsieur LANXXXX André ne démontre pas avoir reçu délégation expresse de l'assemblée générale adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU XXXXXX pour intenter une telle action contre le syndic, comme l'imposent les dispositions précitées; qu'en conséquence l'action de Monsieur LANXXXX sera déclarée irrecevable.

- qu'à titre principal Monsieur LANXXXX, qui réclame la condamnation de la SARL CITYA CAGIL au règlement de pénalités pour absence de communication de documents au profit du syndicat, n'a pas saisi le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ; qu'en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 la juridiction se déclarera incompétente et Monsieur LANXXXX sera intégralement débouté de ses demandes.

- qu'à titre principal les demandes de Monsieur André LANXXXX sont mal fondées, aucune carence ou inaction n'étant imputables à la SARL CITYA CAGIL qui ne dispose pas du dossier des ouvrages exécutés dont la production incombe au constructeur la société LA MOTTE et que s'agissant du procès verbal de levée des réserves Monsieur André LANXXXX n'a jamais formulé une telle demande s'étant contenté de demander le procès verbal de réception.

La SARL CITYA CAGIL sollicite en conséquence de :

A titre liminaire,

- DECLARER irrecevable l'action formée par Monsieur LANXXXX André, et le débouter de l'intégralité de ses demandes,

A titre principal,

- SE DECLARER incompétent au profit du Président du Tribunal judiciaire,

- DEBOUTER Monsieur LANXXXX André de l'intégralité de ses demandes.

En tout état de cause,

- CONDAMNER Monsieur LANXXXX André à régler à la société CITYA CAGIL la somme de

• 1500,00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

- CONDAMNER Monsieur André LANXXXX aux entiers dépens.

En réplique à la fin de non recevoir fondée sur les articles 15 alinéa 3 et 25i) de la loi du 10 juillet 1965 Monsieur LANXXXX André fait valoir que l'article 21 permet au Président du conseil syndical de saisir le Tribunal sans exiger de bénéficier de l'autorisation de l'assemblée générale.

MOTIFS

Sur l'exception d'incompétence

L'article 74 du code de procédure civile dispose que *les exceptions doivent, à peine d'irrecevabilité, être soulevées simultanément et avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir. Il en est ainsi alors même que les règles invoquées au soutien de l'exception seraient d'ordre public.*

En l'espèce la SARL CITYA CAGIL a soulevé à titre principal l'incompétence de la présente juridiction au profit du Président du Tribunal judiciaire de LORIENT statuant selon la procédure accélérée au fond se fondant sur l'article 21 alinéa 7 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, soit postérieurement à la fin de non-recevoir tirée du défaut de délégation soulevée quant à elle in limine litis.

Dès lors la SARL CITYA CAGIL n'a pas soulevé l'exception de procédure avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir.

Celle-ci est donc irrecevable.

Il convient par conséquent de déclarer irrecevable l'exception soulevée par la SARL CITYA CAGIL.

Sur la fin de non recevoir tirée de l'absence de délégation de l'assemblée générale des copropriétaires

L'article 21 alinéa 7 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.*

Contrairement à ce que soutient la SARL CITYA CAGIL, l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 confère au Président du conseil syndical dans le cadre de la mission de contrôle de la gestion du syndic octroyé au conseil, un droit propre d'action contre le syndic afin d'obtenir le paiement de pénalités au bénéfice du syndicat des copropriétaires, en cas de retard dans la communication de pièces relevant de la gestion de la copropriété, non soumis à une autorisation ou délégation émanant de l'assemblée des co-propriétaires.

En conséquence Monsieur André LANXXXX, dont il n'est pas contesté qu'il exerce la fonction de Président du conseil syndical, est recevable à agir pour obtenir paiement des pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

La fin de non recevoir soulevée par la SARL CITYA CAGIL sera donc rejetée.

Sur la demande de paiement au titre des pénalités de retard

L'article 21 alinéa 7 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que *le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon*

la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

L'article 2 du décret du décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020 précise que ***le montant de la pénalité mentionnée au septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est fixé à 15 euros par jour de retard.***

En l'espèce Monsieur André LANXXXXX soutient avoir sollicité sans succès auprès de la SARL CITYA CAGIL la remise du dossier des ouvrages exécutés et le procès-verbal de levée des réserves des parties communes de l'immeuble.

La SARL CITYA CAGIL conteste être en possession du dossier des ouvrages exécutés.

S'agissant de documents ne relevant pas stricto sensu de la gestion courante de la copropriété afférents à la construction de la résidence, aucun élément ne permet d'affirmer que la SARL CITYA CAGIL soit effectivement en possession de tels documents.

Pour le surplus à l'audience la SARL CITYA CAGIL soutient que la demande de Monsieur André LANXXXXX n'était pas claire n'ayant pas sollicité le procès-verbal de levée des réserves mais le procès-verbal de réception.

Cependant à l'aune des pièces produites aux débats, il est rapporté la preuve que dès le 13 novembre 2021, Monsieur André LANXXXXX a adressé une demande de copie du procès-verbal de levée des réserves à un gestionnaire de la SARL CITYA CAGIL.

Par courriel en réponse du 15 novembre 2021, Mme LE MOING de la SARL CITYA CAGIL prenait acte de la demande de Monsieur André LANXXXXX et indiquait procéder à des recherches.

Lors de la réunion du conseil syndical du 28 février 2022, la demande était renouvelée en vain.

Il en découle que la SARL CITYA CAGIL a manqué à son obligation légale de communication des documents relevant de la gestion ou de l'administration de la copropriété.

Contrairement à ce qu'invoque la SARL CITYA CAGIL aucun préjudice n'est à démontrer pour l'application des pénalités de retard prévues à l'article 21 précité.

La demande du Président du conseil syndical devant être pris en compte sur l'exercice 2021-2022 se terminant le 31 mars, les pénalités sur cette période s'élèvent, déduction faite du délai d'exécution d'un mois, à la somme de 1605,00 euros.

En conséquence la SARL CITYA CAGIL sera condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU XXXXXXX la somme de 1605,00 euros avec intérêts au taux légal à compter du prononcé de la présente décision.

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, ***la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.***

La SARL CITYA CAGIL, succombant à l'instance, supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant publiquement, par jugement contradictoire, et en dernier ressort et susceptible d'appel exclusivement sur la compétence:

Déclare irrecevable l'exception d'incompétence soulevée par la SARL CITYA CAGIL.

Rejette la fin de non recevoir tirée du défaut de délégation de l'assemblée générale soulevée par la SARL CITYA CAGIL.

Condamne la SARL CITYA CAGIL à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LES JARDINS DU XXXXXX la somme de 1605,00 euros au titre des pénalités de retard au titre de la communication de pièces.

Condamne la SARL CITYA CAGIL aux entiers dépens de l'instance.

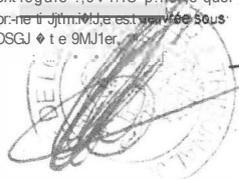
Rappelle l'exécution provisoire de la présente décision.

Le présent jugement a été signé par L. PETEAU, président de l'audience et par C.TROADEC greffière.

LA GREFFIÈRE

En conséquence,

La République Française et ordonne : A tous huissiers de Justice ;ur ce recours, de mettre ledit jugement à exécution. Au, Procureur, Général et aux FROcteur, de la République,ès des tribunaux judiciaires dy tenir la main. A tous Commandants et Off.c., de a force publique de prêter main-br.e lors,;v;lt seront légale".;91/IS-p.itor"quoi à v. je--e Fw:é.Utton confor-nie ti jtm.0,je est souvée sous φ r.:*e lé-1:10,re ;a le OSGJ φ t e 9MJ1er.



LE PRÉSIDENT

ASSIGNATION

PROCEDURE ACCELEREE AU FOND DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE [...]

L'AN DEUX MILLE [...]

ET LE

À LA DEMANDE DE :

[Si personne physique]

Monsieur ou Madame [nom, prénom], né le [date], à [ville de naissance], de nationalité [pays], de profession [profession], demeurant à [adresse]

[Si personne morale]

La société [raison sociale], [forme sociale], au capital social de [montant], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [ville] sous le numéro [...], dont le siège social est sis [adresse], agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés, en cette qualité, audit siège

Ayant pour avocat :

Maître [nom, prénom], Avocat inscrit au Barreau de [ville], y demeurant [adresse]

Au cabinet duquel il est fait élection de domicile et qui se constitue sur la présente assignation et ses suites

J'AI HUISSIER SOUSSIGNÉ :

DONNÉ ASSIGNATION À :

[Si personne physique]

Monsieur ou Madame [nom, prénom], né le [date], à [ville de naissance], de nationalité [pays], de profession [profession], demeurant à [adresse]

Où étant et parlant à :

[Si personne morale]

La société [raison sociale], [forme sociale], au capital social de [montant], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [ville] sous le numéro [...], dont le siège social est sis [adresse], prise en la personne de son représentant légal domicilié, en cette qualité, audit siège

Où étant et parlant à :

D'AVOIR À COMPARAÎTRE :

Le [date] à [heures]

Par-devant le Tribunal judiciaire de [ville], [chambre], siégeant en la salle ordinaire de ses audiences au Palais de justice de [ville], sis [adresse]

ET L'INFORME :

Qu'un procès lui est intenté pour les raisons exposées ci-après.

Que, en application des articles 753 et 762 du Code de procédure civile il est tenu :

→ Soit de se présenter à cette audience, seul ou assisté de l'une des personnes suivantes :

- Un avocat
- Le conjoint ;
- Le concubin ;
- La personne avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité ;
- Un parent ou allié en ligne directe ;
- Un parent ou allié en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus ;
- Une personne exclusivement attachée à son service personnel ou à son entreprise.

→ Soit de se faire représenter par un avocat, ou par l'une des autres personnes ci-dessus énumérées, à condition qu'elle soit munie d'un pouvoir écrit et établi spécialement pour ce procès.

Que l'État, les départements, les régions, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Qu'à défaut de comparaître à cette audience ou à toute autre à laquelle l'examen de cette affaire serait renvoyé, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire.

TRÈS IMPORTANT

Il est, par ailleurs, indiqué au défendeur les dispositions du Code de procédure civile suivantes :

Article 481-1

A moins qu'il en soit disposé autrement, lorsqu'il est prévu par la loi ou le règlement qu'il est statué selon la procédure accélérée au fond, la demande est formée, instruite et jugée dans les conditions suivantes :

1° La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue aux jour et heure prévus à cet effet ;

2° Le juge est saisi par la remise d'une copie de l'assignation au greffe avant la date fixée pour l'audience, sous peine de caducité de l'assignation constatée d'office par ordonnance du juge, ou, à défaut, à la requête d'une partie ;

3° Le jour de l'audience, le juge s'assure qu'il s'est écoulé un temps suffisant depuis l'assignation pour que la partie assignée ait pu préparer sa défense. La procédure est orale ;

4° Le juge a la faculté de renvoyer l'affaire devant la formation collégiale, à une audience dont il fixe la date, qui statuera selon la procédure accélérée au fond ;

5° A titre exceptionnel, en cas d'urgence manifeste à raison notamment d'un délai imposé par la loi ou le règlement, le président du tribunal, statuant sur requête, peut autoriser à assigner à une heure qu'il indique, même les jours fériés ou chômés ;

6° Le jugement est exécutoire de droit à titre provisoire dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6 ;

7° La décision du juge peut être frappée d'appel à moins qu'elle n'émane du premier président de la cour d'appel ou qu'elle n'ait été rendue en dernier ressort en raison du montant ou de l'objet de la demande.

Le délai d'appel ou d'opposition est de quinze jours.

Article 832

Sans préjudice des dispositions de l'article 68, la demande incidente tendant à l'octroi d'un délai de paiement en application de l'article 1343-5 du code civil peut être formée par courrier remis ou adressé au greffe. Les pièces que la partie souhaite invoquer à l'appui de sa demande sont jointes à son courrier. La demande est communiquée aux autres parties, à l'audience, par le juge, sauf la faculté pour ce dernier de la leur faire notifier par le greffier, accompagnée des pièces jointes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'auteur de cette demande incidente peut ne pas se présenter à l'audience, conformément au second alinéa de l'article 446-1. Dans ce cas, le juge ne fait droit aux demandes présentées contre cette partie que s'il les estime régulières, recevables et bien fondées.

Il est encore rappelé la disposition du Code civil suivante :

Article 1343-5

Le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.

Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette.

La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux dettes d'aliment.

[Si demande en justice visant, en matière immobilière, à remettre en cause des droits soumis à publicité foncière]

Lorsque la demande en justice doit faire l'objet d'une publication, l'article 54, 4° du Code de procédure civile, exige que soient reproduites les mentions relatives à la désignation des immeubles exigées pour la publication au fichier immobilier qui figurent à [l'article 76](#) du [décret n°55-1350 du 14 octobre 1955](#).

Dans un arrêt du 7 novembre 2012, la Cour de cassation est venue préciser que « *le défaut de publication d'une demande tendant à l'annulation de droits résultant d'actes soumis à publicité constitue une fin de non-recevoir et non un vice de forme en affectant la validité* » (Cass. 1^{ère} civ. 7 nov. 2012, n°11-22.275).

Il est enfin indiqué, en application des articles 56 et 753 du Code de procédure civile :

Que, le demandeur [*consent/ ne consent pas*] à ce que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L. 212-5-1 du Code de l'organisation judiciaire.

Que les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont visées et jointes en fin d'acte selon bordereau.

PLAISE AU TRIBUNAL

I) RAPPEL DES FAITS

- *Exposer les faits de façon synthétique et objective, tel qu'ils pourraient être énoncés dans le jugement à intervenir*

- *Chaque élément de fait doit, en toute rigueur, être justifié au moyen d'une pièce visée dans le bordereau joint en annexe, numérotée et communiquée à la partie adverse et au juge*

II) DILIGENCES ENTREPRISES EN VUE D'UNE RESOLUTION AMIABLE DU LITIGE

Selon l'article 750-1 alinéa 1^{er} du code de procédure civile :

« **A peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5.000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R. 211-3- 4 et R. 211-3-8 du code de l'organisation judiciaire.** »

En application de ce texte, deux situations sont possibles (cas de dispense ou cas échec de la conciliation) donc il faudra mentionner :

CAS 1 :

Compte tenu de son objet, la présente demande n'est pas soumise à l'obligation de procéder à une d'une tentative de conciliation, de médiation ou de procédure participative pour les raisons suivantes :

- *L'une des parties au moins sollicite l'homologation d'un accord ;*

- *L'exercice d'un recours préalable est imposé auprès de l'auteur de la décision ;*

- *L'absence de recours à l'un des modes de résolution amiable mentionnés au premier alinéa est justifiée par un motif légitime, tenant :*

- *soit à l'urgence manifeste suivante.....,*

- *soit aux circonstances suivantes [les décrire] de l'espèce rendant impossible une telle tentative ou nécessitant qu'une décision soit rendue non contradictoirement,*

- *soit l'indisponibilité de conciliateurs de justice dans un délai manifestement excessif au regard de la nature et des enjeux du litige ;*

- Le juge ou l'autorité administrative doit, en application d'une disposition particulière, procéder à une tentative préalable de conciliation ;

- Le litige est relatif à l'application des dispositions mentionnées à l'article L. 314-26 du code de la consommation. 6

OU

CAS 2 :

Il a été procédé à une tentative de conciliation, de médiation ou de procédure participative qui a échoué totalement/ partiellement ainsi que cela résulte du constat de non-conciliation établi le X par X.

Selon l'article 826 du code de procédure civile :

« En cas d'échec total ou partiel de la tentative préalable de conciliation, le demandeur peut saisir la juridiction aux fins de jugement de tout ou partie de ses prétentions initiales.

La saisine de la juridiction est faite selon les modalités prévues par l'article 818. »

III) DISCUSSION

Il s'agit ici d'exposer les prétentions formulées auprès de la Juridiction saisie en développant une argumentation juridique articulée autour de moyens en fait et en droit.

Les prétentions formulées par le demandeur doivent être présentées au moyen d'un plan, lequel vise à faciliter la lecture de l'acte par le juge.

Il conviendra de présenter les prétentions selon une logique chronologique, en les ordonnant, par exemple, de la plus pertinente à celle qui a le moins de chance d'être retenue par le Juge, en terminant par celles relatives à l'exécution provisoire (si justifiée), aux frais irrépétibles et aux dépens

I. Sur la demande A

II. Sur la demande B

III. Sur la demande C

[...]

IV. Sur les frais irrépétibles et les dépens

Compte tenu de ce qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de [nom du demandeur] les frais irrépétibles qu'il a été contraint d'exposer en justice aux fins de défendre ses intérêts, il est parfaitement fondé à solliciter la condamnation de [nom du défendeur] le paiement de la somme de [montant] au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

V. Sur l'exécution provisoire

Il n'y a pas lieu de solliciter le bénéfice de l'exécution provisoire qui, en application de l'article 514 du CPC, est désormais de droit pour les décisions de première instance. 7

PAR CES MOTIFS

Vu les articles [...]

Vu les pièces versées au débat

Plaise au Tribunal judiciaire de :

Déclarer la demande de *[nom du demandeur]* recevable et bien fondée,

En conséquence,

- **CONDAMNER, ORDONNER** [...] *et ce sous astreinte de X € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai de X jours suivants la signification de la décision à intervenir*

- **DIRE** qu'il n'y a pas lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir

- **CONDAMNER** *[nom de l'adversaire]* au paiement de la somme de *[montant]* au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens

SOUS TOUTES RÉSERVES,

DONT ACTE

Bordereau récapitulatif des pièces visées au soutien de la présente assignation :

- 1.
- 2.
- 3.

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
MEAUX
1ERE CHAMBRE**

**PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE AU FOND
JUGEMENT DU VINGT SIX DECEMBRE DEUX MIL VINGT
QUATRE**

Date : 26 Décembre 2024

Minute n° 24/00060

Affaire : N° RG 24/04212 - N°
Portalis DB2Y-W-B7I-CDV64

PARTIES EN CAUSE

DEMANDEUR

Monsieur Albert LIM
13 boulevard Archimède
77420 CHAMPS SUR MARNE

représenté par Me Magda ELBAZ, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

DEFENDERESSE

S.A. VILOGIA PREMIUM
197 rue du 8 mai 1945
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

représentée par Me Rachel HARZIC, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

Formule Exécutoire délivrée
le : 26-12-2024

à : Me Magda ELBAZ + dossier

Copie Conforme délivrée
le : 26-12-2024

à : Me Rachel HARZIC + dossier

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Lors des débats et du délibéré : Madame Françoise CATTON, Vice-présidente statuant selon la procédure accélérée au fond

DEBATS

A l'audience publique du 27 Novembre 2024,

GREFFIER

Lors des débats et du délibéré : Madame Béatrice BOEUF, Greffière

JUGEMENT

contradictoire, mis à disposition du public par le greffe le jour du délibéré, Madame Françoise CATTON, Vice-présidente, ayant signé la minute avec Madame Béatrice BOEUF, Greffière ;

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

L'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77) est soumis au statut de la copropriété. Il a pour syndic la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM depuis le 1^{er} décembre 2020.

Par acte de commissaire de justice en date du 28 août 2023, Monsieur Albert LIM a fait délivrer une assignation à comparaître à la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM devant le président du tribunal judiciaire de Meaux, statuant selon la procédure accélérée au fond, aux fins, sur le fondement des articles 21 de la loi du 10 juillet 1965, du décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, des articles 4 et 6 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 et des articles 2 et 5 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, de voir condamner la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM à verser au syndicat des copropriétaires du 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77) la somme de 9300 euros, à parfaire au jour du jugement à intervenir, de lui voir ordonner la communication de l'ensemble des appels de fonds incluant les appels loi effectués par elle pour l'année 2021 sous astreinte de 15 euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir des copropriétaires suivants : Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Rémus, M. Catrou et M. Meaux St Marc, et de la voir condamner à lui verser la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Après avoir été radiée à l'audience du 25 octobre 2023 en raison de l'absence des parties, l'affaire a été réinscrite au rôle de l'audience du 27 novembre 2024.

A cette audience, Monsieur Albert LIM a actualisé sa demande en paiement à la somme de 9930 euros arrêtée au 30 septembre 2023, a sollicité le rejet des demandes présentées par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM et a maintenu ses autres demandes.

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM a, *in limine litis*, sur le fondement de l'article 56 du code de procédure civile, demandé au président de prononcer la nullité de l'assignation. A titre subsidiaire, sur le fondement des articles 32, 122, 124, 416 et 750-1 du code de procédure civile et des articles 15 et 21 de la loi du 10 juillet 1965, de déclarer l'action engagée par Monsieur Albert LIM et ses demandes irrecevables, et en tout état de cause, sur le fondement des articles 15 et 21 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 et de l'article 9 du code de procédure civile, de rejeter les demandes de Monsieur Albert LIM et de le condamner à lui payer la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens sur le fondement de l'article 699 du code de procédure civile.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé à l'acte introductif d'instance et aux dernières écritures des parties pour un plus ample exposé de leurs prétentions et de leurs moyens.

L'affaire a été mise en délibéré au 26 décembre 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la nullité de l'assignation

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM fait valoir que Monsieur Albert LIM ne justifie pas qu'il bénéficie d'une délégation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires pour engager la présente action indemnitaire alors que l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 l'impose et que cet article s'applique lorsque le président du conseil syndical agit contre le syndic sur le fondement de l'article 21 de la même loi, comme c'est le cas en l'espèce. Elle ajoute qu'aucune somme ne peut être accordée au syndicat des copropriétaires dans la mesure où il n'est pas partie au procès.

Monsieur Albert LIM soutient que l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas lorsque le président du conseil syndicat agit sur le fondement de l'article 21 de cette loi, qui institue une procédure spécifique.

Les alinéas 1 et 3 de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 disposent que le syndicat des copropriétaires a en principe qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense mais qu'en cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du conseil syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

L'alinéa 7 de l'article 21 de la même loi prévoit que :

« Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires ».

Contrairement à l'argument avancé par le syndic, l'action engagée par le président du conseil syndical sur le fondement de l'article 21 précité n'est pas une action en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires, mais une action qui vise à sanctionner le défaut de transmission de pièces par le syndic indépendamment de l'existence de tout préjudice subi de ce chef par le syndicat des copropriétaires.

Dès lors, le président du conseil syndical peut saisir le président du tribunal, statuant selon la procédure accélérée au fond, sur le fondement de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 sans avoir reçu au préalable délégation expresse de l'assemblée générale pour agir. Cette action ne requiert pas que le syndicat des copropriétaires soit partie à la procédure.

L'assignation délivrée par Monsieur Albert LIM en qualité de président du conseil syndicat de la copropriété litigieuse sans délégation expresse de l'assemblée générale n'encourt en conséquence aucune nullité de ce chef et la demande en ce sens de la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM sera donc rejetée.

Sur l'irrecevabilité de l'action et des demandes présentées par Monsieur Albert LIM

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM soutient que Monsieur Albert LIM ne justifie ni de sa qualité de président du conseil syndical à la date de délivrance de l'assignation, ni qu'il a reçu mandat du syndicat des copropriétaires ou des copropriétaires dont il réclame la communication des appels de fonds individuels pour agir en justice à leur nom, ni qu'il a intérêt à agir en son nom propre. Elle en déduit que son action n'est pas recevable au regard des exigences des articles 32, 122, 124 et 416 du code de procédure civile.

Monsieur Albert LIM fait valoir qu'il apporte la preuve qu'il est président du conseil syndical et qu'il n'a pas à justifier d'un mandat pour agir sur le fondement de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 122 du code de procédure civile dispose que constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 3 juillet 2023 mentionne en page 10 que « le conseil syndical est actuellement composé de M. CHERÉF, Mme LIM, M. LIM, M. TICHIT » et que « les mandats de Mme LIM et M. LIM arrivent à échéance ». Il poursuit en indiquant que Monsieur Albert LIM a été désigné par cette assemblée générale en qualité de membre du conseil syndical de la copropriété litigieuse pour une durée de trois ans, de même que Mme LIM.

Le compte-rendu de réunion du 4 juillet 2023 du conseil syndical, composé de Haroun CHERÉF, Albert et Céline LIM et Christophe TICHIT, mentionne que les membres du conseil syndical ont élu Monsieur Albert LIM en qualité de président du conseil syndical « jusqu'à ce qu'une nouvelle élection interne soit convoquée, actée par le compte-rendu de réunion ».

Au regard de ces éléments, il est démontré que Monsieur Albert LIM avait la qualité de président du conseil syndical lors de l'introduction de la présente instance.

Il ressort en outre des développements qui précèdent relatifs aux dispositions du septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 que l'action engagée sur ce fondement par le président du conseil syndical ne requiert aucun mandat préalable du syndicat des copropriétaires ou des copropriétaires concernés par les documents dont il demande la communication.

La fin de non-recevoir soulevée par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM sera en conséquence rejetée.

Sur la demande de communication de pièces

Monsieur Albet LIM soutient que le syndic a l'obligation légale de lui transmettre les pièces qu'il sollicite sur le fondement de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, que sa demande respecte les dispositions de l'article 6 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 et que la transmission de ces pièces est indispensable pour qu'il puisse procéder aux vérifications qu'il souhaite.

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM fait valoir que les dispositions du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 s'opposent à la transmission à Monsieur Albert LIM des documents qu'il sollicite car aucune obligation légale ne pèse sur celui-ci d'avoir à connaître des données à caractère personnel des copropriétaires et des appels de fonds individuels. Elle ajoute qu'il ne justifie pas avoir demandé aux copropriétaires concernés de lui communiquer directement leurs appels de fonds. Elle soutient enfin qu'elle a transmis au conseil syndical tous les documents utiles pour qu'il puisse procéder aux vérifications qu'il souhaitait faire.

Selon l'article 6 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, le traitement de données à caractère personnel est licite s'il est nécessaire au respect d'une obligation légale à laquelle le responsable du traitement est soumis.

Il résulte du septième alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précité que, contrairement à l'argumentation développée par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM, lorsque le conseil syndical lui en fait la demande, le syndic a l'obligation de lui permettre de prendre connaissance et copie de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à sa gestion et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le troisième alinéa de l'article 26 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précise qu'un ou plusieurs membres du conseil syndical peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic ne peut donc pas exciper du règlement européen précité pour refuser d'exécuter les obligations mises à sa charge par la disposition légale précitée.

Celle-ci ne limite pas les pièces qui peuvent être demandées au syndic par le conseil syndical. Il suffit qu'elles se rapportent à la gestion du syndic ou à l'administration de la copropriété pour qu'il ait l'obligation de les transmettre au conseil syndical lorsque celui-ci lui en fait la demande. Le syndic n'a par ailleurs pas la possibilité de refuser cette transmission au motif que les pièces demandées seraient selon lui inutiles pour le conseil syndical ou que celui-ci pourrait les obtenir par d'autres voies.

Or, les appels de fond émis par le syndic pour appeler les provisions pour charges et travaux conformément aux budgets prévisionnels votés par l'assemblée générale des copropriétaires se rapportent à la gestion du syndic.

Il a donc l'obligation de les transmettre au conseil syndical à sa demande, peu important à cet égard que le conseil syndical puisse également les obtenir directement des copropriétaires concernés et que le syndic ait pu lui transmettre d'autres pièces permettant selon lui de contrôler sa gestion.

Monsieur Albert LIM justifie, par les courriels des 7 et 8 novembre 2021 qu'il verse aux débats, qu'il a demandé au syndic, au nom du conseil syndical, la communication des appels de fonds de Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Capon, M. Catrou et M. Meaux St Marc mais que la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM a refusé de les lui transmettre.

Il était pourtant président du conseil syndical à cette date, comme il en justifie par le procès-verbal d'assemblée générale du 1^{er} décembre 2020 et le compte-rendu de réunion du conseil syndical de l'immeuble litigieux du 4 mars 2021.

Il a réitéré sa demande par courriel du 29 novembre 2021 puis à nouveau, s'agissant de Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Rémus, M. Catrou et M. Meaux St Marc, par lettre remise en main propre datée du 2 décembre 2021 puis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception datée du 7 juin 2022.

La société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM avait donc jusqu'au 7 décembre 2021 pour lui transmettre les documents qu'il sollicitait. Elle reconnaît qu'elle s'en est abstenue.

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précité et de l'article 2 du décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, elle sera donc condamnée à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77) la somme de 15 euros par jour de retard à compter du 7 décembre 2021 à titre de pénalité, soit la somme totale de 9930 euros (= 15 euros x 662 jours) arrêtée au 30 septembre 2023.

Elle sera en outre condamnée sur le même fondement à communiquer à Monsieur Albert LIM, en sa qualité de président du conseil syndical l'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77), les appels de fonds de l'année 2021 de Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Rémus, M. Catrou et M. Meaux St Marc, copropriétaires de cet immeuble. En application des articles L. 131-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, cette condamnation sera assortie d'une astreinte provisoire dans les conditions précisées au dispositif de la présente décision.

Sur les autres demandes

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM, qui succombe, sera condamnée aux dépens.

L'article 57 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose que le président du conseil syndical exerce aux frais avancés du syndicat des copropriétaires la procédure judiciaire prévue au septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Il n'y aura donc pas lieu de condamner la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM à payer une somme à Monsieur Albert LIM sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En considération de l'équité, la demande de la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM fondée sur l'article 700 du code de procédure civile sera par ailleurs rejetée.

PAR CES MOTIFS

Le président, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe le jour du délibéré après débats en audience publique,

Rejette l'exception de procédure soulevée par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM,

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM,

Condamne la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77) la somme de 9930 euros à titre de pénalité arrêtée au 30 septembre 2023,

Condamne la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM à communiquer à Monsieur Albert LIM, en sa qualité de président du conseil syndical l'immeuble situé 13 boulevard Archimède à Champs-sur-Marne (77), les appels de fonds de l'année 2021 de Vilogia Société Anonyme, M. Nguyen, M. Rémus, M. Catrou et M. Meaux St Marc, copropriétaires de cet immeuble, sous astreinte provisoire de 15 euros par jour de retard pendant 60 jours à compter de l'expiration d'un délai de quinze jours courant à compter de la signification de la présente décision,

Condamne la société anonyme coopérative VILOGIA PREMIUM aux dépens,

Rejette les demandes des parties fondées sur l'article 700 du code de procédure civile,

Rappelle que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

Le Greffier,

Le Président,