

**TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS**



**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ  
rendue le 31 octobre 2017**

N° RG :

N° : 10

Assignation du :  
30 Août 2017

par \_\_\_\_\_, **Premier Vice-Président adjoint** au Tribunal  
de Grande Instance de Paris, tenant l'audience publique des référés par  
délégation du Président du Tribunal,

Assisté de \_\_\_\_\_, **Greffière.**

**DEMANDEURS**

**Syndicat des copropriétaires  
75<sup>e</sup> PARIS représenté par son syndic la Société**

75017 PARIS

représenté par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de  
VERSAILLES - 381

**SAS**

75017 PARIS

représenté par Me Emmanuelle LEFEVRE, avocat au barreau de  
VERSAILLES - 381

**DEFENDEUR**

**SARL**

94100 SAINT MAÛR DES FOSSÉS

non comparant

Copies exécutoires  
délivrées le:

## DÉBATS

A l'audience du 18 Octobre 2017, tenue publiquement, présidée par \_\_\_\_\_, Premier Vice-Président adjoint, assisté de \_\_\_\_\_ Greffière,

Nous, Président,

Après avoir entendu les parties comparantes ou leur conseil,

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

Selon une assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis \_\_\_\_\_ Paris 12<sup>ème</sup> soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, la société \_\_\_\_\_ a été désignée en qualité de syndic de l'immeuble aux lieux et place de la société \_\_\_\_\_

Faute d'obtenir la communication des documents afférents à l'immeuble, le Syndicat des Copropriétaires du \_\_\_\_\_ à Paris 12<sup>ème</sup> et la société \_\_\_\_\_ ont fait assigner, au visa de l'article 18-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, par acte d'huissier en date du 30 août 2017, en la forme des référés, devant le président du tribunal de grande instance de Paris, la société I \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_, aux fins d'obtenir, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, les documents suivants :

- situation de la trésorerie,
- totalité des fonds disponibles,
- état des comptes du syndicat (dont la balance),
- état des comptes des copropriétaires,
- grand livre comptable avec l'historique complet de tous les comptes non soldés et notamment les comptes individuels de chaque copropriétaire,
- état des dettes et créances de fin de gestion,
- détail de l'avance permanente par copropriétaire,
- relevés bancaires du compte ouvert au nom du syndicat,
- factures payées non réparties correspondant à des comptes de dépenses non approuvés en assemblée générale,
- factures à payer avec relevés précis,
- l'ensemble des documents et archives du syndicat,
- ainsi qu'un bordereau récapitulatif des pièces transmises ;

Les demandeurs réclament en outre la somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et la condamnation de la société I \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ aux dépens ;

Au soutien de leurs prétentions, ils font valoir que la société I \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ était tenu de remettre les documents et archives du syndicat au nouveau Syndic mais que ces documents ne lui ont pas été transmis malgré une mise en demeure du 4 juillet 2017 ;

A l'audience la société I \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter ;

## SUR CE

### Sur la demande principale :

Attendu qu'en vertu des dispositions de l'article 18-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

*"En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.*

*Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.*

*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 ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêt" ;*

Attendu par ailleurs, que la transmission précitée doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif des pièces en application de l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que l'article 33 du décret du 17 mars 1967 énumère les pièces détenues par le syndic qui doivent être transmises ; que 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 ;

Attendu que la demande en justice est portée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble et le nouveau syndic ; qu'il est rappelé à ce titre que l'article 18-2 de la loi permettant au nouveau syndic et au président du conseil syndical d'agir pour obtenir la remise des pièces du syndicat n'exclut pas le syndicat pour agir aux mêmes fins ;

Attendu que 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 délégataire du président du tribunal de grande instance de Paris ayant le pouvoir juridictionnel de l'examiner ;

Attendu que les demandeurs versent notamment aux débats :

- des courriers de relance et une lettre de mise en demeure en date du 4 juillet 2017 sollicitant le transfert des documents réclamés ;

Attendu par ailleurs, qu'il convient de constater que ces documents font partie de ceux devant être transmis en application de l'article 18-2 ;

Que de même, les appels de fonds pour les travaux votés envoyés aux copropriétaires débiteurs sont nécessaires au nouveau syndic pour engager une procédure contentieuse en recouvrement de charges impayées ;

Attendu en l'espèce qu'il apparaît que la société II S ne s'est pas acquittée de ses obligations légales en application de l'article 18-2 sus visé ;

Attendu qu'il y aura donc lieu de faire droit à la demande et d'ordonner à la société I S sous astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard pendant une durée de 30 jours, de remettre à la société D les documents suivants :

#### **Sur les demandes accessoires :**

Attendu qu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge du Syndicat des Copropriétaires du boulevard à Paris ème le montant des frais irrépétibles ; qu'il y aura lieu de lui allouer 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que la société II S succombe à la procédure et qu'il y aura lieu en conséquence de le condamner aux dépens ;

#### **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,

Condamnons la société I S, sous astreinte de 50 euros par jour de retard, pendant une durée de 30 jours, passé le délai de 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance, à remettre à la société D les pièces suivantes :

- situation de la trésorerie,
- totalité des fonds disponibles,
- état des comptes du syndicat (dont la balance),
- état des comptes des copropriétaires,
- grand livre comptable avec l'historique complet de tous les comptes non soldés et notamment les comptes individuels de chaque copropriétaire,
- état des dettes et créances de fin de gestion,
- détail de l'avance permanente par copropriétaire,
- relevés bancaires du compte ouvert au nom du syndicat,
- factures payées non réparties correspondant à des comptes de dépenses non approuvés en assemblée générale,
- factures à payer avec relevés précis,
- l'ensemble des documents et archives du syndicat,
- ainsi qu'un bordereau récapitulatif des pièces transmises ;

Disons que le juge des référés conservera compétence pour liquider l'astreinte ;

Condamnons la société I S à payer au  
 Syndicat des Copropriétaires du boulevard : à Paris  
 ème 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de  
 procédure civile ;

Condamnons la société I S aux entiers  
 dépens ;

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 31 octobre 2017

Le Greffier,



Le Président,



