

PREMIERE CHAMBRE

19 Septembre 2023

N° RG 22/04850 - N° Portalis DB3U-W-B7G-MWK6

SYNDICAT COOPERATIF DE COPROPRIETE

C/

S.A.S.U. B
S.A.S.U. S

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE

La Première Chambre du Tribunal judiciaire de Pontoise, assistée de Cécile DESOMBRE, Greffier a rendu publiquement le DIX NEUF SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT TROIS, le jugement dont la teneur suit et dont ont délibéré :

Monsieur **Premier Vice-Président**
Madame **Vice-Présidente**
Monsieur **magistrat à titre temporaire**

Sans opposition des parties l'affaire a été plaidée le 20 juin 2023 devant Didier FORTON, Premier Vice-Président, siégeant en qualité de Juge Rapporteur qui a été entendu en son rapport par les membres de la Chambre en délibéré.

Jugement rédigé par Anne COTTY, Première Vice-Présidente Adjointe

---o0§0o---

DEMANDEUR

SYNDICAT COOPERATIF DE COPROPRIETE sis 4 boulevard Vercingétorix 95100 ARGENTEUIL, représenté par son syndic bénévole Moniseur **Julien Arthur**

représenté par Me **avocat** postulant au barreau du Val d'Oise, et assisté de Me **avocat** plaçant au barreau de Paris

DÉFENDERESSES

S.A.S.U. B dont le siège social est sis **S**

S.A.S.U. S dont le siège social est sis 1

représentées par **avocat** postulant au barreau du Val d'Oise, et assistées de **avocat** plaçant au barreau de Paris

Au cours de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 janvier 2021, le mandat de la [REDACTED] successeur de la [REDACTED] en qualité de syndic de la copropriété de l'ensemble immobilier sis [REDACTED] a pris fin au profit d'un syndic coopératif non professionnel.

Par acte d'huissier du 16 août 2022, le syndicat coopératif de copropriété sis [REDACTED], pris en la personne de son syndic bénévole Monsieur Julien ARTHUR, a fait assigner la société B [REDACTED] S [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Pontoise, aux fins d'obtenir leur condamnation à lui payer les sommes suivantes :

- 177 017,43 € en réparation de son préjudice matériel,
- 148 296, 09 € en réparation de son préjudice de perte de chance,
- 250 000 € en réparation de son préjudice moral collectif
- 15 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et les dépens,

le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Aux termes de ses dernières conclusions signifiées par voie électronique le 11 mai 2023, le syndicat coopératif de copropriété sis [REDACTED] demande au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de débouter la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] de leurs demandes et de les condamner, in solidum, à lui payer les sommes suivantes :

- 267 855, 64 €, au titre de la réparation de son préjudice matériel,
- 148 296, 09 €, au titre de la réparation de son préjudice de perte de chance,
- 250 000 €, au titre de la réparation de son préjudice moral collectif,
- 18 000 €, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens, en ce compris, notamment, les frais d'huissier.

Le syndicat coopératif de copropriété fait valoir, sur le fondement de l'article 1992 du code civil et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, que la responsabilité contractuelle de la société B [REDACTED] et de la société S [REDACTED] est engagée à son égard du fait de leurs fautes dans la gestion de la copropriété. Il expose, d'abord, que le syndic est tenu par une obligation de résultat et qu'il est le garant du respect du règlement de la copropriété, établi en date du 23 mai 1990. Or, le syndicat coopératif de copropriété indique que la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] n'ont effectué aucun dépôt de plainte, suite à un vol d'eau constaté en 2021, en laissant à la copropriété la charge du paiement de l'intervention, et ce, alors qu'il ne revenait pas au syndic d'évaluer les chances de succès d'un dépôt de plainte.

Par ailleurs, le syndicat coopératif de copropriété énonce, notamment sur le fondement de l'article 59 du décret du 17 mars 1967, que les défendeurs ont commis des négligences dans l'administration de l'immeuble. Il explique, en effet, que la société B [REDACTED] n'a pas produit de conclusions en défense dans le cadre d'une procédure judiciaire intentée à l'encontre de la copropriété en 2019. Le demandeur indique également que la société B [REDACTED] a appliqué une clé de répartition erronée ayant conduit à imputer en charges générales, l'ensemble des dépenses de la copropriété, et ce, alors que le règlement de copropriété n'est pas entaché d'erreur. Il indique que la société B [REDACTED] a commis des erreurs de majorités lors de l'assemblée générale de 2019 ayant, notamment, fait échouer la tentative de modification du règlement de copropriété. Le demandeur précise que ces erreurs de compatibilité l'ont conduit à reprendre et réaffecter toutes les factures en 2021, à voter le refus de l'approbation des comptes pour l'année 2019 et à régulariser un déficit inexpliqué. En outre, selon le syndicat coopératif des copropriétaires, la société B [REDACTED] a, depuis

2016, effectué une mauvaise gestion des frais d'affranchissement, intégrés au décompte des frais de syndic. Il explique également qu'elle n'a procédé à aucune renégociation du contrat d'assurance entre 2016 et 2020. Le demandeur expose que le syndic n'a pas assuré le suivi des dossiers de la copropriété en ne demandant pas le remboursement d'un acompte pour une prestation non réalisée, qu'il n'a pas appliqué la convention d'honoraires, pourtant validée par le conseil syndical, auprès du conseil habituel de la copropriété et qu'il n'a assuré aucun suivi relatif aux différents contentieux intentés par elle.

Le syndicat coopératif de copropriété indique aussi que la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] ont commis des négligences dans la réalisation des travaux effectués au sein de la copropriété, notamment concernant des ouvrages d'étanchéité mal réalisés ou inexistantes. Le demandeur énonce que les syndicats ont également manqué à leur obligation d'assurer le paiement des factures de la copropriété, ce qui a entraîné de nombreux impayés.

Il explique, sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, que le syndic n'a pas procédé au recouvrement des charges de copropriété, ce qui a entraîné une impossibilité de recouvrement du fait de la prescription d'une partie des arriérés de charges. Il souligne que le syndic ne s'est pas opposé au prix d'une vente réalisée par des copropriétaires débiteurs en septembre 2020, malgré les demandes du conseil syndical, et n'a pas fourni d'explications quant à un recouvrement alternatif.

Le demandeur soutient également que les défendeurs ont commis des excès de pouvoir en effectuant des actes excédant l'autorisation donnée par l'assemblée générale. Ainsi, selon lui, les syndicats ont réalisé des paiements indus, inexpliqués ou relatifs à des prestations inutiles ou à des doubles facturations. Il ajoute que le syndic lui a également facturé des honoraires en totalité pour le premier trimestre de 2021, alors que son mandat se terminait le 28 janvier 2021.

Le demandeur expose, enfin, que la société B [REDACTED] a refusé de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires de 2020 avant la fin de l'année civile.

Le syndicat coopératif de copropriété indique que les fautes commises par la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] lui ont causé un préjudice matériel équivalent au montant du contrat de base et de tous les frais acquittés auprès d'elles, résultant de la gestion fautive de la copropriété.

Il ajoute, sur le fondement de l'article 1240 du code civil, avoir subi un préjudice de perte de chance correspondant à la disparition de la possibilité d'exercer une procédure judiciaire de recouvrement des arriérés de charges désormais prescrits. Enfin, le demandeur estime que la gestion fautive de la copropriété commise par la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] lui a causé un préjudice moral collectif correspondant au montant des comptes de travaux qui ont été appelés mais jamais utilisés et qui a permis au représentant légal de la copropriété d'assurer le retour à une trésorerie positive.

Pour solliciter le rejet des prétentions adverses, le syndicat coopératif de copropriété indique que les défendeurs se bornent à soulever l'article 1240 du code civil et qu'ils n'invoquent ni grief ni préjudice. Le syndicat coopératif de copropriété affirme également, sur le fondement de l'article 66-5 de la loi du 31 décembre 1971, que les échanges entre avocats produits par les défenderesses sont irrecevables en ce qu'ils violent le secret professionnel. Il ajoute enfin que les pièces produites par les parties adverses n'ont pas de force probante, que les

modalités de rémunérations des syndics invoquées n'existent pas et que les défenderesses reconnaissent spontanément des erreurs de gestion au sein de leurs écritures.

Aux termes de ses dernières conclusions signifiées par voie électronique le 08 mars 2023, la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] demandent au tribunal de débouter le syndicat coopératif de copropriété sis 04 boulevard Vercingétorix à ARGENTEUIL (95100) de toutes ses demandes, et de le condamner à leur payer la somme de 5 000 € chacune en réparation de leur préjudice, outre 3 000 € chacune sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les dépens de l'instance.

La société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] indiquent ne pas avoir commis de faute dans la gestion de la copropriété de l'immeuble sis 04 boulevard Vercingétorix à ARGENTEUIL (95100). Concernant la soustraction d'eau constatée sur l'arrivée d'eau de l'un des copropriétaires, ils soutiennent avoir immédiatement mandaté la société B [REDACTED] aux fins de se rendre sur les lieux et d'établir un rapport mais ne pas avoir estimé opportun d'effectuer un dépôt de plainte, préférant demander la remise en état des canalisations auprès du copropriétaire.

Sur les négligences d'administration invoquées, les défenderesses expliquent que les difficultés liées à la clé de répartition résultent d'une erreur comprise dans le règlement de copropriété et qu'elles ne leurs sont donc pas imputables. La société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] admettent, toutefois, avoir commis une erreur en facturant des frais d'affranchissement et d'impression indus au syndicat des copropriétaires mais seulement pour la somme de 274,08 €. Elles précisent, en outre, que la prestation fournie par la société E [REDACTED], dont le devis a été validé par le conseil syndical, s'est révélé utile à la copropriété, cette société étant en charge du logiciel métier utilisé par la société B [REDACTED] et ayant corrigé l'erreur affectant la clé de répartition. De plus, les défenderesses indiquent avoir procédé à la renégociation du contrat d'assurance de la copropriété et ajoute que le montant de la perte estimé par le demandeur ne tient pas compte de la sinistralité de l'immeuble et des conditions de la renégociation. Elles assurent que leur gestion a permis de réduire les dépenses indues, notamment celles versées à l'administration fiscale au titre de la taxe foncière, et qu'elles ont assuré le suivi des dossiers, notamment par l'envoi de multiples mises en demeure. Enfin, les défenderesses indiquent également avoir opéré le suivi des contentieux impliquant la copropriété.

Sur la surveillance de la réalisation des travaux, la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] indiquent, en application de leur obligation de moyens, avoir effectué les diligences attendues et ne pas pouvoir être tenues pour responsables de désordres complexes et anciens affectant le bâtiment. Concernant les factures impayées par la copropriété, les défenderesses soutiennent que les factures produites sont datées du mois de janvier 2021, soit à la fin du mandat de la société B [REDACTED] et que le demandeur ne rapporte ainsi pas la preuve d'une faute de gestion qui lui serait imputable. Quant au recouvrement des arriérés de charges, les défenderesses énoncent avoir effectué les diligences nécessaires et avoir estimé plus judicieux d'adopter une autre stratégie de recouvrement, s'agissant de l'opposition au prix de vente d'un copropriétaire débiteur, ayant effectivement conduit à un recouvrement des sommes dues.

Sur l'excès de pouvoir invoqué, la société B [REDACTED] indique avoir facturé ses honoraires, conformément au contrat de mandat du 18 décembre 2019, au

prorata des jours travaillés et être d'ailleurs créancière de la propriété. Les défenderesses assurent avoir systématiquement agi avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, et admettent avoir, par erreur, effectué une double facturation concernant l'entretien des extincteurs et la saisie immobilière de 2019 ne causant toutefois aucun préjudice pour la copropriété. Concernant les démarches judiciaires, elles indiquent ne pas avoir poursuivi le contentieux intenté dans le dossier D [REDACTED] suite à la conclusion d'un protocole d'accord.

Quant à la convocation des assemblées générales, enfin, la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] indiquent n'avoir jamais refusé de convoquer une assemblée générale aux fins d'audit de gestion pour les années 2016 à 2020 mais avoir finalement émis cette convocation en date du 28 janvier 2021, soit moins de deux mois après l'envoi de la mise en demeure du syndicat des copropriétaires, du fait des nombreuses modifications apportées à la clé de répartition. Elles précisent donc que cette tardiveté n'a causé aucun préjudice à la copropriété.

La société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] soutiennent que le demandeur ne rapporte la preuve ni d'une négligence commise dans la gestion de la copropriété ni d'un préjudice subi. Elles ajoutent que la responsabilité de la société S [REDACTED] ne saurait être engagée, dès lors que les mandats de syndic ont été renouvelés à plusieurs reprises.

Enfin, la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] font valoir, sur le fondement de l'article 1240 du code civil, qu'en les assignant sans toutefois démontrer la réalité de ses allégations, le syndicat coopératif de copropriété a introduit une demande abusive qui leur a causé un préjudice en portant atteinte à leur l'image, leur réputation et leur bon fonctionnement.

L'ordonnance de clôture du 25 mai a fixé les plaidoiries au 20 juin 2023. La décision a été mise en délibéré au 19 septembre 2023.

MOTIFS

Sur le préjudice matériel

L'article 1231-1 du code civil dispose que le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure. Il est constant que les coauteurs d'une faute sont tenus in solidum de la réparation du préjudice lorsque chacun est réputé avoir causé l'entier dommage.

L'alinéa 1er de l'article 1992 du code civil dispose que le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. Il en résulte que le syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires, dans l'exécution de son mandat et qu'il revient au syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve d'une faute de gestion ou de négligence commise par le syndic de copropriété.

Selon l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic est notamment chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ; d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à

sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 de la même loi, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre ; de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la même loi et d'assurer la gestion comptable et financière du syndicat.

L'alinéa 1^{er} de l'article 59 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis précise qu'à l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Conformément à la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au décret d'application n°2015-587 du 29 mai 2015, la clause 7.1.5 du contrat type de référence prévoit : " l'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés ". Il en résulte que si le syndic peut se voir rembourser les frais d'affranchissement ou d'acheminement par le syndicat des copropriétaires, il ne peut obtenir le remboursement des frais d'impression ou d'envois supplémentaires.

Enfin, en application de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, il résulte des états de dépenses des années 2016 à 2020, que la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] ont facturé des frais d'affranchissement ainsi que des frais supplémentaires d'envois au syndicat des copropriétaires. Les sociétés défenderesses admettent d'ailleurs, dans leurs écritures et le compte rendu de réunion du conseil syndical du 23 juillet 2020, avoir commis une erreur en facturant des frais d'impression d'envois entre 2019 et 2020. La société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] ont donc commis une faute de gestion dans l'exécution de leurs mandats en facturant des prestations indues au syndicat des copropriétaires. Il convient ainsi, pour les défenderesses, de rembourser le demandeur à hauteur des frais supplémentaires facturés, hors frais d'affranchissement. Or, il résulte des comptes n°621 à 623 des Grands Livres de 2016 à 2018, produits par le demandeur, que ces frais s'élèvent à : 9 086,54 € (4038,66 € en 2017, 3 828,85 € en 2018, 297,18 € en 2019 et 921,85 € en 2020).

Il ressort, par ailleurs, de l'état des dépenses de 2021 que le syndicat des copropriétaires a été facturé à hauteur de 6710,58 € au titre de la rémunération du syndic B [REDACTED] pour le premier trimestre 2021, et ce, alors que le mandat de ce dernier a pris fin au 28 janvier 2021. Le seul contrat de mandat produit par les défenderesses correspond au contrat de mandat conclu entre le syndicat de copropriété et la société S [REDACTED] en date du 06 décembre 2017. Or, la désignation du syndic B [REDACTED], intervenant à la suite du syndic S [REDACTED], n'a pas été adoptée au cours de l'assemblée générale ordinaire du 28 janvier 2021. En facturant l'intégralité des honoraires pour un trimestre pour alors que son mandat prenait fin au 28 janvier 2021, la société B [REDACTED] a manqué à son obligation de sauvegarde des intérêts de la copropriété. Il conviendra donc pour elle de rembourser la part de ses honoraires, au prorata des jours effectivement dus, soit 4 423 €.

En outre, il ne ressort ni du procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 18 décembre 2019 ni d'aucune des pièces produites par la société B██████████ et la société S██████████ que les interventions des sociétés B██████████, E██████████ et V██████████ en 2020 aient été approuvées par l'assemblée générale. Par ailleurs, la société B██████████ et la société S██████████ admettent, dans leurs écritures et les pièces versées aux débats, des erreurs concernant les doubles facturations relatives à l'entretien des extincteurs et à la saisie immobilière de 2019 ainsi qu'aux paiements indus à la société ZM en 2018. Il résulte du compte D██████████E #37 qu'une double facturation injustifiée a également été effectuée concernant une assignation judiciaire. Enfin, la société B██████████ et la société S██████████ ne démontrent pas la réalisation des travaux, suivant versement d'un acompte auprès de la société J██████████. Il conviendra donc pour les défenderesses de payer au demandeur le remboursement de ces frais, constitutifs d'un préjudice matériel direct et certain pour la copropriété.

De plus, il ressort du jugement prononcé par le tribunal de grande instance de Pontoise en date du 05 mars 2019, que la société S██████████ n'a pas produit de conclusions en défense aux intérêts du syndicat des copropriétaires. Les sociétés défenderesses ne rapportent pas non plus la preuve de la conclusion d'un protocole d'accord dans le dossier de Monsieur D██████████, justifiant de l'arrêt de la procédure après envoi de l'assignation. Ces manquements au devoir de vigilance et de diligence du syndic ont causé un préjudice matériel direct et certain au syndicat des copropriétaires qui a dû régler des frais de justice, sans avoir pu bénéficier d'une défense judiciaire effective.

Toutefois, en l'absence des procès-verbaux d'assemblées générales ordinaires des années 2016 à 2018, le syndicat de copropriété, qui supporte la charge de la preuve d'une faute de gestion du syndic, ne démontre pas que la société B██████████ et la société S██████████ ont agi sans mandat de l'assemblée générale concernant les travaux d'étanchéité - correspondant aux factures datées des 20 juillet 2016, 07 novembre 2018, 08 novembre 2018, 13 décembre 2018, 10 janvier 2019, 22 mars 2019, 20 juin 2019 et 19 février 2020 - et concernant l'intervention de la société C██████████ en 2019.

Quant à la pertinence des travaux, il résulte du constat d'huissier du 05 février 2020, que des travaux d'étanchéité, commandés par le syndic de copropriété, n'ont pas permis de résoudre l'écoulement des eaux provenant du toit de deux copropriétaires. Le syndic de copropriété, tenu d'une obligation de moyens, ne saurait pourtant être tenu responsable de l'inefficacité des travaux, dès lors qu'il a accompli les diligences destinées à l'intervention de réparateurs. Le paiement des factures du 26 décembre 2019 provenant de l'entreprise B██████████ ne constitue donc pas un préjudice résultant d'une faute de gestion.

Ainsi, la société B██████████ et la société S██████████ ont commis des fautes de gestion dans l'administration de la copropriété ayant causé un préjudice matériel direct et certain au syndicat des copropriétaires d'un montant total de 15 869,77 €.

Il résulte également des débats et des états des dépenses de 2016 à 2021, que le syndic de copropriété utilisait une clé de répartition erronée libellée " RCP DU 10/06/2014 ". Si la société B██████████ et la société S██████████ indiquent que cette erreur provient d'une mauvaise rédaction du règlement de copropriété du 23 mai 1990, aucune pièce produite par les parties ne permet de démontrer l'annulation ou la modification des clauses concernées. Or, en l'absence d'erreur comprise dans le règlement de copropriété, les défenderesses ne peuvent

s'exonérer de la faute résultant d'une répartition erronée des charges. De plus, la société B [REDACTED] reconnaît, au sein du compte rendu du conseil syndical du 23 juillet 2020, ne pas avoir affecté les charges de 2016 à 2019. En ne veillant pas à l'application rigoureuse du règlement de copropriété et en commettant des erreurs comptables, la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] ont donc commis une faute dans l'exécution de leurs mandats. Or, il ressort du procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 24 septembre 2021, que le syndicat de copropriété a dû procéder à la reprise des factures non affectées entre 2016 et 2018 et une régularisation des erreurs de tantièmes sur cette même période. Selon le grand livre 2020, le demandeur a également dû régulariser un déficit inexpliqué. La société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] seront donc redevables de la somme totale de 17 096,42 €, correspondant aux frais de syndic non justifiés au titre des charges générales.

Enfin, il ressort du procès-verbal d'assemblée ordinaire du 18 décembre 2019, que " le cabinet B [REDACTED] a été désigné en lieu et place du cabinet S [REDACTED] [REDACTED], Monsieur [REDACTED] étant Président des deux cabinets, les équipes du cabinet restent inchangées ". Les deux sociétés défenderesses sont donc réputées avoir chacune contribué à l'entier dommage du demandeur.

En conséquence, la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] seront condamnées, in solidum, à payer au syndicat coopératif de copropriété sis 04 boulevard Vercingétorix à ARGENTEUIL (95100) la somme de 46 475,73 €, en réparation de son préjudice matériel.

Sur le préjudice de perte de chance

Il se déduit de l'article 1231-1 du code civil que le préjudice de perte de chance est constitué par la disparition actuelle et certaine de la probabilité d'un évènement favorable. Il est constant que la réparation du préjudice de perte de chance ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

En l'espèce, il résulte des comptes produits par le demandeur que la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED] n'ont pas procédé au recouvrement de charges de copropriété et ne se sont pas opposés au prix de vente d'un des copropriétaires débiteurs en septembre 2020, en application du privilège de la copropriété. Si la société B [REDACTED] indique avoir préféré une autre stratégie de recouvrement, elle ne justifie ni de cette voie amiable ni du recouvrement effectif des charges, la pièce n°16 invoquée se bornant à reprendre le suivi des procédures judiciaires. Par ailleurs, si les sociétés défenderesses indiquent avoir effectué les diligences nécessaires, il se déduit du détail des procédures judiciaires répertoriées par la société B [REDACTED], qu'aucune procédure n'a été diligentée dans les dossiers SCI A [REDACTED] et M [REDACTED]. Selon ce même document, la procédure de saisie immobilière initiée dans le dossier SA [REDACTED] n'a, quant à elle, pas été mise à exécution. A la vue de ces éléments, la société B [REDACTED] S et la société S [REDACTED] n'ont pas effectué toutes les diligences nécessaires au recouvrement des charges de copropriété impayées. Ce manquement à leur obligation de moyens entraîne, pour le syndicat des copropriétaires, la disparition actuelle, certaine et définitive de la probabilité de recouvrer les sommes désormais soumises à la prescription quinquennale, soit toutes les créances nées avant le 16 août 2017. Il ressort des comptes produits que cette somme s'élève à : 51 299,06 € pour le dossier SCI A [REDACTED], 16 695,54 € pour le dossier SCI A [REDACTED] et 10 904,36 € pour le dossier SA [REDACTED], soit 78 898,96 € au total.

En outre, il résulte d'un courrier électronique daté du 30 juillet 2020, que les sociétés défenderesses ont démarché un cabinet d'assurance en vue de négocier le contrat applicable à la copropriété. Toutefois, ces dernières ne produisent aucune pièce permettant d'attester de la conclusion effective de ce nouveau contrat, plus favorable pour la copropriété. Il ressort, au contraire, du procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 28 janvier 2021, que le syndicat des copropriétaires a procédé à la dénonciation du précédent contrat et la conclusion de la nouvelle assurance au cours de l'année 2021. Ce manquement à l'obligation de sauvegarder les intérêts de la copropriété, caractérisé par le manque de diligences dans la renégociation d'un contrat, s'analyse en une perte de chance, pour la copropriété, d'avoir réduit le montant de ses cotisations d'assurance. Il convient d'estimer cette disparition actuelle et certaine de la chance de réaliser des économies au regard de la date à laquelle la société B■■■■■ n'a pas été au bout des diligences destinées à renégocier un nouveau contrat, soit juillet 2020. Ainsi, si la perte de chance pour le syndicat des copropriétaires d'avoir réalisé une économie de cotisations pendant cinq années est estimée à 40 000 €, elle correspond, pour l'année 2020, à 8000 €.

En conséquence, la société B■■■■■ et la société S■■■■■ seront condamnées, in solidum, à payer au syndicat coopératif de copropriété sis 4 boulevard Vercingétorix à ARGENTEUIL (95100) la somme de 86 898,96 €, en réparation de son préjudice de perte de chance.

Sur le préjudice moral collectif

Selon 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 ".

En l'espèce, il résulte des conclusions de la société B■■■■■ que cette dernière a été informée, au cours de l'exécution de son mandat de syndic de copropriété, de l'installation irrégulière d'un réseau d'eau froide sur l'arrivée d'eau d'un des copropriétaires. Il ressort d'un ordre service et d'une facture datant des 06 et 08 avril 2020, que le syndic a mandaté la société BA■■■■■ afin de procéder à une intervention. Le rapport de la société BA■■■■■ a permis de confirmer la création d'un nouveau réseau d'eau froide " prêt à se piquer sur l'arrivée générale en acier galvanisé ", sans toutefois que cette installation ne présente de difficultés, le locataire ayant procédé à des travaux pour résoudre le manque d'eau. La société BA■■■■■ préconisait toutefois l'installation d'un compteur divisionnaire. Il résulte des débats que la société B■■■■■ a opté pour une demande de remise en état de l'installation auprès du copropriétaire, sans effectuer de dépôt de plainte. Or, et selon procès-verbal de constat d'huissier du 05 novembre 2021, produit par le syndicat des copropriétaires, des désordres étaient toujours constatés. Ainsi, la société B■■■■■ ne démontre pas, d'une part, avoir effectivement exigé une remise en état au copropriétaire - le courrier électronique du 08 avril 2020 produit n'étant qu'une instruction interne à la société - et, d'autre part, la réalité de la remise en état de l'installation. En outre, le moyen tiré du caractère inopportun d'un dépôt de plainte est inopérant, dès lors que le syndic de copropriété ne peut se substituer aux autorités de poursuite et qu'il ne justifie pas de l'exécution d'autres diligences destinées à sauvegarder les intérêts des copropriétaires. La société B■■■■■ a donc commis une faute dans l'exécution de son mandat.

Par ailleurs, il ressort du jugement prononcé par le tribunal de grande instance de Pontoise en date du 05 mars 2019 que la société B[REDACTED] a commis une erreur de majorité, lors de l'assemblée générale du 15 novembre 2016, ayant entraîné l'annulation d'une résolution destinée à modifier et simplifier le règlement de copropriété. Par ailleurs, suivant la mise en demeure du 30 novembre 2020, la société B[REDACTED] ne démontre pas avoir répondu dans le délai de 08 jours à la demande de convocation d'une assemblée générale émise par le conseil syndical. Il importe peu, dès lors, que l'assemblée générale se soit tenue moins de deux mois après la date de réception de la mise en demeure. La société B[REDACTED] et la société S[REDACTED] ont donc manqué à leur obligation de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires.

Il résulte enfin des relances électroniques produites par le demandeur, que la société B[REDACTED] a tardé à régler des factures adressées à la copropriété, datées entre le mois de mars 2020 et le mois de janvier 2021, soit au cours de l'exécution de son mandat de syndic.

Ainsi, la société B[REDACTED] et la société S[REDACTED] ont commis des fautes de gestion dans l'exécution de leur mandat et ne peuvent s'exonérer de ces fautes en se prévalant du renouvellement de leurs désignations entre 2016 et 2020, dès lors que le syndicat des copropriétaires a convoqué une réunion du conseil syndical et demandé la réalisation d'un audit comptable au cours de l'année 2020, avant de mettre un terme à son mandat.

Ainsi, l'ensemble des fautes de gestion commises par la société B[REDACTED] et la société S[REDACTED] a nécessairement causé un préjudice moral au syndicat des copropriétaires, du fait du péril encouru pour la trésorerie de la copropriété.

En conséquence, la société B[REDACTED] et la société S[REDACTED] seront condamnées, in solidum, à payer au syndicat coopératif de copropriété sis 04 boulevard Vercingétorix à ARGENTEUIL (95100) la somme de 20 000 €, en réparation de son préjudice moral collectif.

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts

En vertu des dispositions de l'article 1240 du code civil tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

L'exercice d'une action en justice constitue en principe un droit qui ne dégenère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équivalente au dol.

En l'espèce, dès lors qu'il est fait droit dans son principe aux demandes du syndicat coopératif de copropriété sis 04 boulevard Vercingétorix à ARGENTEUIL (95100), son action ne saurait être qualifiée d'abusives.

Il y a lieu en conséquence de rejeter la demande en dommages et intérêts de la société B[REDACTED] et la société S[REDACTED].

Sur les autres demandes

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.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

En l'espèce, la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED], parties perdantes, supporteront la charge des dépens, en ce compris les frais d'huissier, et seront condamnées, in solidum, à payer au syndicat coopératif de copropriété sis 04 boulevard Vercingétorix à ARGENTEUIL (95100) la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par décision contradictoire et en premier ressort, mise à disposition du public au greffe, le jour du délibéré :

CONDAMNE la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED], in solidum, à payer au syndicat coopératif de copropriété sis 04 boulevard Vercingétorix à ARGENTEUIL (95100), pris en la personne de son syndic bénévole Monsieur Julien ARTHUR, les sommes suivantes :

- 46 475,73 € en réparation de son préjudice matériel ;
- 86 898,96 €, en réparation de son préjudice de perte de chance ;
- 20 000 €, en réparation de son préjudice moral collectif ;
- 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE la demande de dommages et intérêts de la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED]

CONDAMNE la société B [REDACTED] et la société S [REDACTED], in solidum, à payer les dépens de l'instance, en ce compris les frais d'huissier ;

CONSTATE que la présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire.

Ainsi fait et jugé à Pontoise, le 19 septembre 2023.

Le Greffier,
Madame D [REDACTED]

Le Président,
Monsieur F [REDACTED]