

Transmission des fonds et archives du syndicat

dimanche 11 novembre 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 11 novembre 2012).

L'obligation de transmettre les fonds et archives du syndicat vise tout ancien syndic, et non pas seulement le syndic précédent.

L'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précise qu' "*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'affaire ayant débouché sur l'arrêt rapporté, le syndicat n'avait pas renouvelé le mandat du syndic en place et aucun successeur n'avait été élu, de telle sorte que, conformément à l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, un administrateur provisoire avait été désigné par ordonnance du président du tribunal de grande instance.

Une fois le nouveau syndic élu, agissant ès qualités (c'est-à-dire au nom du syndicat), celui-ci assigne le syndic sortant afin d'obtenir de sa part, sous astreinte, qu'il transmette les pièces et archives du syndicat.

Tentant de se soustraire à cette demande, l'ancien syndic a tout d'abord contesté la recevabilité de l'action (selon lui, l'action aurait dû être intentée par le nouveau syndic agissant en son nom personnel). Il a, par ailleurs, fait valoir que celle-ci ne pouvait pas être dirigée contre lui. Enfin, il s'est placé sur le terrain de la preuve.

Le demandeur à l'action en transmission

La question de la recevabilité de l'action intentée par le syndicat a été soulevée, alors qu'aux termes du quatrième alinéa de l'article 18-2 de la loi, la demande de transmission doit émaner soit du "syndic nouvellement désigné", soit du président du conseil syndical.

L'argument n'est toutefois pas retenu par le juge du droit, qui rappelle que le texte n'exclut pas l'action du syndicat des copropriétaires.

Le défendeur à l'action en transmission

Le syndic non renouvelé a, par ailleurs, tenté de faire valoir que l'action en demande de transmission ne devait pas être dirigée à son encontre, puisque, entre lui et le nouveau syndic, était intervenu un administrateur provisoire (auquel il soutient avoir remis l'intégralité des documents et archives en sa possession).

La Cour de cassation ne le suit pas dans ce raisonnement, qui ajoute incontestablement au texte, lequel vise l'ancien syndic, sans préciser qu'il s'agit nécessairement du syndic précédant le syndic en place.

La charge de la preuve de la réalité de la transmission

Le syndic sortant soutenait qu'il avait remis tous les documents et archives en sa possession et que la loi n'a pas pour objet de le contraindre à établir postérieurement à son dessaisissement des documents qu'il ne détient pas.

Pour rejeter ce dernier argument, se retranchant derrière le pouvoir souverain des juges du fond, la Cour approuve ces derniers pour avoir, "à bon droit", retenu que la charge de la preuve de la transmission repose sur l'ancien syndic, lequel ne peut se contenter de procéder par voie d'affirmation (jugant qu'il appartient au syndic qui se prétend libéré de son obligation de transmission d'en rapporter la preuve, V. déjà Civ. 3e, 5 déc. 2007, D. 2008. Pan. 2690, spéc. 2695, obs. P. Capoulade ; [2e esp.] AJDI 2008. 861, note P. Capoulade ; 29 mars 2011, Administrer juill. 2011. 62, obs. Bouyeure ; 2 mai 2012, Administrer août-sept. 2012. 56, obs. Bouyeure ; Paris, 18 févr. 2004, AJDI 2004. 390 ; 20 janv. 2006, AJDI 2006. 745, obs. P. Capoulade).

[Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, 31 octobre 2012 n°11-10590](#)