



# FLASH INFO

## FNAIM GRAND PARIS



# JURIDIQUE

**En matière de garantie financière**  
**par Maître Manuel RAISON,**  
Avocat à la Cour et membre  
du Think tank du droit immobilier

Quatre syndicats d'un ensemble de dix copropriétés ont assigné leur ancien syndic, S IMMOBILIER, AXA, garant financier et ALLIANZ, assureur responsabilité civile professionnelle en référé expertise.

Après dépôt du rapport, les quatre Syndicat des copropriétaires ont assigné en ouverture de rapport le liquidateur judiciaire de leur ancien syndic, le garant financier et l'assureur responsabilité civile professionnelle.

Le Tribunal judiciaire de Paris, par jugement du 24 septembre 2021, a retenu que les créances des demandeurs au titre des charges de copropriété encaissées mais non portées au crédit des comptes étaient certaines, liquides et exigibles pour avoir été déclarées et admises au passif liquidatif de S IMMOBILIER.

Il a cru devoir condamner AXA à leur régler respectivement les sommes de 25.501,97 €, 18.200,68 €, 23.367,02 € et 24.906,40 €, outre 4.000 € de dommages et intérêts et 2.500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

AXA a interjeté appel en soutenant que la responsabilité contractuelle retenue par le premier juge à l'encontre de S IMMOBILIER ne relève pas de sa police de garantie financière et que les créances retenues n'étaient pas certaines, liquides et exigibles, les déclarations de créance au passif liquidatif non vérifiées n'étant pas suffisantes pour les caractériser ainsi.

La Cour d'appel de Paris a constaté que chacun des Syndicat des copropriétaires demandeur produit une balance générale, un état sommaire des soldes en banque et fonds sans justification ainsi que leur déclaration de créance mais aucun rapprochement bancaire démontrant des non-représentations de fonds mandants.



# FLASH INFO

## FNAIM GRAND PARIS

Elle rappelle également que l'expert a constaté, en cours d'expertise, qu'aucun détournement n'était identifié en l'absence d'expertise judiciaire portant sur la comptabilité des dix copropriétés de l'ensemble immobilier.

Surtout la Cour a pris soin de préciser que les déclarations de créances admises au passif liquidatif ne permettaient pas de caractériser les créances de certaines, liquides et exigibles.

En conséquence, la Cour a infirmé le jugement dont appel en ce qu'il a condamné AXA, garant financier.

S'agissant d'ALLIANZ, la Cour a confirmé l'absence de condamnation à son encontre au motif qu'en reconnaissant la cavalerie entre copropriétés en cours d'expertise, le gérant avait établi que sa faute était intentionnelle et donc exclu de la garantie de l'assurance responsabilité civile professionnelle.

➤ *Cour d'appel de Paris, Pôle 4 Ch. 2., 11 septembre 2024, n° 21/18626*