



JURIDIQUE

Absence de transmission des documents par le syndic et intérêts de retard

En l'espèce, le président d'un conseil syndical avait demandé au syndic de lui communiquer copie de l'ensemble des appels de fonds de 4 copropriétaires au titre de l'année 2021.

En l'absence d'exécution, le président du CS, reconduit dans ses fonctions, a saisi le président du tribunal judiciaire compétent aux fins de voir le syndic condamner à lui verser les documents sollicités et payer au syndicat des copropriétaires la pénalité de retard.

Le syndic soutenait de son côté que le demandeur ne justifiait pas d'une délégation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires pour engager une action indemnitaire (ce dernier faisait la confusion entre les 2 actions possibles, celle de l'article 15 qui fonde l'action ut singuli du président du conseil syndical, notamment en cas de carence ou d'inaction du syndic, le président peut agir sur délégation expresse de l'AG contre le syndic en réparation du préjudice subi; et l'action sur le fondement de l'article 21).

Le tribunal rappelle que la procédure de l'article 21 est une action qui vise à sanctionner le défaut de transmission des pièces indépendamment de tout préjudice subi de ce chef par le SDC.

Il apporte également des précisions sur la forme que doit revêtir la demande initiale du président du CS. En l'espèce, le demandeur avait adressé sa requête par 2 courriels en date des 7 et 8 novembre 2021, réitérés par courriel du 29 novembre puis lettre remise en main propre du 2 décembre 2021 suivie d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 7 juin 2022.

La juridiction a donc estimé que le syndic avait 1 mois pour répondre à compter du premier courriel en date du 7 novembre 2021 ; donc le syndic a été condamné au titre des pénalités de retard à près de 10 000 €.

Concernant la nature des documents demandés, le syndic invoquait les dispositions du règlement européen 2016/679 pour conclure que le président du Cs ne pouvait pas demander des données à caractère personnel des copropriétaires et des appels de fonds individuels.

Cependant dans un avis du 18 novembre de la CNIL, cette dernière avait considéré que la communication prévue à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 de « tout document relatif à l'administration de la copropriété » n'est pas contraire au règlement général de la protection des données.

Ce que confirme le tribunal de Meaux.



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

La décision du tribunal Judiciaire de Meaux est une des premières appliquant des pénalités de retard à l'encontre du syndic en cas d'absence de transmission des documents.

➤ *TJ Meaux, ch 1^{er}, 26 décembre 2024, n° 24/04212*