



# Les documents et archives du syndicat des copropriétaires peuvent être demandés à tout ancien syndic

publié le 29/05/2013, vu 886 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

**Une action en restitution des documents du syndicat dirigée contre le syndic qui a précédé l'administrateur provisoire est recevable.**

[Cass. 3e civ. 31 octobre 2012 n° 11-10.590 \(n° 1291 FS-PB\), Balzano c/ Synd. copr. 20-22 avenue de Choisy](#)

Une action en restitution des documents du syndicat dirigée contre le syndic qui a précédé l'administrateur provisoire est recevable.

L'assemblée générale des copropriétaires n'ayant pas renouvelé le mandat du syndic et n'en ayant pas élu de nouveau, un administrateur provisoire de la copropriété est désigné. Celui-ci convoque une nouvelle assemblée générale qui élit un nouveau syndic. Le syndicat des copropriétaires assigne le premier syndic en restitution des documents qui ne lui ont pas été remis par l'administrateur provisoire.

La cour d'appel retient que l'action dirigée contre le syndic ayant précédé l'administrateur provisoire est recevable.

La Cour de cassation confirme : l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 vise l'ancien syndic et non pas seulement le syndic précédent ; il n'y a donc pas lieu de distinguer là où la loi ne distingue pas.

## Remarques

Cet arrêt répond à une *question inédite*. La solution permet de prendre en compte le fait que l'administrateur provisoire de la copropriété qui a été désigné n'a pas nécessairement pour mission de se faire remettre l'ensemble des fonds, documents et archives du syndicat. Elle a pour conséquence de placer tout syndic devant la nécessité de pouvoir justifier des pièces qu'il a remises au nouveau syndic mais aussi des circonstances qui ont empêché la transmission de pièces non remises au nouveau syndic (Cass. 3e civ 23-11-2011 n° 10-21.009 : BPIM 6/11 inf. 498 ; Cass. 3e civ. 2-5-2012 n° 11-15.295 : Administrer septembre 2012 p. 56 note J.-R. Boueyre).

Source: Editions Francis Lefebvre