



La transmission par l'ancien syndic de copropriété des pièces et fonds disponibles au nouveau syndic

publié le **09/07/2012**, vu **16419 fois**, Auteur : [Maître Valéry Montourcy](#)

La loi impose au syndic démis de ses fonctions de transmettre au nouveau syndic, dans un double délai impératif, les pièces et fonds en sa possession. En cas d'inertie, une action en référé-injonction de faire devant le tribunal de grande instance s'impose.

Lorsqu'est désigné un nouveau syndic, à la suite de la cessation des fonctions de l'ancien syndic, il doit, pour assurer ses fonctions, être en possession de l'intégralité des pièces administratives et comptables ainsi que des fonds disponibles relatifs à la gestion et à l'administration de la copropriété.

C'est la raison pour laquelle l'article 18-2 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 impose à l'ancien syndic de remettre au syndic nouvellement désigné l'ensemble des pièces et fonds disponibles qu'il détenait pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Il est important de souligner que « *l'ancien syndic* » auquel fait référence l'article 18-2 de la Loi précitée ne se limite pas au syndic précédant immédiatement le syndic actuel (*CA Paris, 27 févr. 2009 : JurisData n°2009-376249*). L'obligation de transmission pèse également sur l'administrateur provisoire ayant rempli la fonction de syndic, comme sur le syndic de fait (*Cass. 3e civ. 7 mai 2003, Bull. civ. III, n 120*).

Concernant **les diligences imposées au syndic démis de ses fonctions**, celles-ci se décomposent en deux temps (art. 18-2 alinéa 1 de la Loi précitée).

À compter de la cessation de ses fonctions, l'ancien syndic est tout d'abord tenu de remettre au nouveau syndic, dans un délai d'un mois, « *la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat* ». Il s'agit, par exemple, des registres des procès-verbaux des assemblées générales accompagnés de leurs annexes, des conventions conclues par le syndic, des relevés bancaires (*CA Paris, 15 mai 2008 : JurisData n°2008-363132*).

L'ancien syndic doit, ensuite, remettre « *le solde des fonds disponibles après apurement des comptes* » et « *l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat* » dans les deux mois suivant l'expiration du délai d'un mois précité (autrement dit dans les trois mois à compter de la fin de ses attributions). Les originaux doivent être remis, l'ancien syndic pouvant conserver des copies de certaines pièces, en cas d'action en responsabilité.

Afin de prévenir d'éventuelles contestations ultérieures, l'article 33-1 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 impose que la remise soit « *accompagnée d'un bordereau récapitulatif* » des pièces, dont une copie est remise au conseil syndical. L'établissement du bordereau peut donner lieu à

rémunération si le contrat de syndic le prévoit (*Rép. Min. : JOAN Q, 15 févr. 2005, n°52238, p.1742*), tandis que la remise des documents et fonds ne permet pas à l'ancien syndic de réclamer un honoraire complémentaire (*CA Paris, 31 janv. 2007 : JurisData n°2007-324814*). C'est à l'ancien syndic qu'il appartient de démontrer que les documents et fonds du syndicat ont été remis au nouveau syndic (*Cass. 3e civ., 29 mars 2011, n°10-14.1159 : JurisData n°2011-005088*), à condition que ceux-ci aient bien été en sa possession et ne soient pas introuvables (*Cass. 3e civ., 14 janv. 2009, n°05-11.985 : JurisData n°2009-046609*). Il ne peut par ailleurs invoquer aucun droit de rétention (*CA Paris, 31 janv. 2007 : JurisData n°2007-324814*).

En cas de non respect de l'obligation légale de transmission dans les délais impartis, le nouveau syndic ou le président du conseil syndical devra mettre en demeure l'ancien syndic, par lettre recommandée avec AR ou par acte d'huissier de justice (art. 34 et 64 du Décret précité), étant précisé que le syndicat des copropriétaires est également recevable à agir (*Cass. 3e civ., 3 nov. 2011, n°10-21.009 : JurisData n°2011-023822*), tout comme l'administrateur provisoire (*CA Versailles, 26 janv.2011 : JurisData n°2011-000709*). Le défaut d'exécution dans les huit jours suivant justifie une assignation en référé à l'encontre de l'ancien syndic (art. 18-2 al. 3 de la Loi précitée) devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. Cette assignation visera à l'obtention sous astreinte des pièces et fonds disponibles ainsi que « *le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure* » (art.18-2 al.3 précité). En outre, le paiement de dommages-intérêts peut être mis à sa charge pour réparer le préjudice causé par son retard fautif (*CA Paris, 15 mai 2008 : JurisData n°2008-363132*).

Notre conseil : en cas de désignation d'un nouveau syndic de copropriété, la vigilance du conseil syndical est essentielle concernant la transmission des pièces et fonds d'un syndic à l'autre. En cas de non respect des délais légaux, le président du conseil syndical prendra utilement attache avec un avocat pour obtenir sous astreinte les documents et fonds que l'ancien syndic conserve indument. La procédure est simple et aboutira à la condamnation de l'ancien syndic à remettre sous astreinte de x euros par jour de retard les pièces et fonds disponibles. Le président du conseil syndical aura toutefois intérêt à recueillir l'accord préalable des membres du conseil syndical afin de répartir avec eux le coût de l'intervention de l'avocat dont une partie sera mise à la charge de l'ancien syndic dans l'ordonnance de référé, au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Valéry MONTOURCY
Avocat au Barreau de Paris

Clément FAVRE ROCHEX
Juriste

Pour prendre attache avec Maître Montourcy :
Courriel : secretariat@montourcy-avocats.fr
Tél : 01 45 72 02 52
Adresse : 227 Boulevard Péreire – 75017 Paris

www.montourcy-avocats.fr

Il ne sera répondu à aucune question posée sur le forum.