



COPROPRIÉTÉ : COMMENT OBTENIR CERTAINS DOCUMENTS IMPORTANTS ?

Fiche pratique publié le 31/03/2021, vu 13325 fois, Auteur : [Maître Jean-Philippe MARIANI et Bruno LEHNISCH](#)

Le syndic détient tous les documents essentiels de la copropriété (PV d'AG, carnet d'entretien, diagnostics...). Un copropriétaire peut-il en obtenir communication ? Quid si le syndic les a perdus ?

1°) Le cadre juridique général applicable à la communication des pièces en application du décret du 17 mars 1967

Aux termes de l'article 18 de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#), le syndic est chargé d'assurer la conservation des archives relatives au syndicat des copropriétaires.

En vertu de l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la **mission ordinaire du syndic**. Ce dernier a l'obligation de délivrer, des copies des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967

*Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les **procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires** et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.*

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

*Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des **charges de copropriété** mentionnées à l'article 9-1 du présent décret, copie du **carnet d'entretien de l'immeuble** et, le cas échéant, des **diagnostics techniques** mentionnés au premier alinéa du présent article.*

La conservation et la gestion des **archives** sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

=> **En conséquence, tous les copropriétaires peuvent obtenir les PV d'AG et leurs annexes ainsi que d'autres documents essentiels que sont les pièces justificatives des charges, le carnet d'entretien de l'immeuble et les diagnostics techniques.**

Aucune disposition n'autorise le syndic à **apprécier l'utilité ou la légitimité de la communication demandée**, ni à se prévaloir d'une éventuelle expiration du délai accordé aux copropriétaires pour contester les décisions de l'assemblée générale (Cour de cassation - Troisième chambre civile 18 décembre 2001 / n° 00-14.110 et 28 février 2006 / n° 05-12.992).

2°) Les règles jurisprudentielles applicables lorsque le syndic affirme ne pas être « en possession » des pièces du syndicat

Les règles applicables à la charge de la preuve en matière d'archivage ont été précisées **dans un sens favorable aux copropriétaire demandeurs.**

L'arrêt de principe est l'arrêt de la Cour de Cassation, 3e civ, 3 nov. 2011, n° 10-21.009.

Le syndic, qui contestait l'arrêt de la Cour d'appel de Paris, soutenait que cette dernière avait renversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil (devenu l'article 1353), en vertu duquel « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver* ». La Cour de Cassation rejette le pourvoi estimant que la Cour d'appel, a pu, **sans inverser la charge de la preuve**, retenir que le syndic, « *ne pouvait pour s'affranchir de son obligation, sans pour autant le démontrer, se contenter d'affirmer qu'il n'était pas en possession de ces documents ou que ceux-ci étaient détenus par un tiers auquel cas il lui appartenait, si nécessaire, de les réclamer* ».

Les jugements, faisant application de cette jurisprudence, sont abondants. Ainsi la Cour d'appel de Paris a jugé qu'il appartenait au syndic « *d'expliquer de façon crédible* » *pourquoi il ne détient pas les pièces qu'il devrait détenir afin que la juridiction puisse vérifier si le requérant « peut ou non rentrer en possession desdits documents »* (CA Paris, pôle 1 - ch. 3, 11 déc. 2019, n° 19/08274).

Deux arrêts de la Cour d'appel de Paris rendus en mai 2018 **complètent et précisent cette jurisprudence** (CA Paris pole 1- ch 3 9 mai 2018 n°1721774 et CA Paris pole 1 - ch 2 17 mai 2018 n°17/15496). Dans ces deux espèces, le syndic débiteur de l'obligation de produire les archives n'en est exonéré que parce qu'il **justifie de déménagements qui ont entraîné la perte de documents**. Cet argument est accueilli par la Cour. Dans la 2ème espèce, le syndic défaillant est toutefois condamné pour résistance abusive dès lors qu'il « *ne produit aucune pièce de nature à justifier qu'il s'est expliqué de manière précise et avant la procédure judiciaire (...), sur la perte de certains documents* ». L'obligation de fournir des explications crédibles avant la procédure est fréquemment rappelée par la Cour d'appel de Paris.

Dans le cas où les archives demandées sont antérieures au mandat du syndic, il appartient à ce dernier de rapporter la preuve de l'impossibilité de les remettre en fournissant le **bordereau de transmission des pièces**. Document obligatoire, depuis 2004, en cas de changement de syndic (art 33-1 du décret de 1967), il peut contenir des réserves lorsque certaines archives sont manquantes.