

**La transmission des archives par l'ancien syndic à son successeur**  
*après l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019*

Le syndic, pour les besoins de l'administration de l'immeuble, détient l'ensemble des documents et archives du syndicat des copropriétaires, nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le syndic par ailleurs dispose des fonds du syndicat des copropriétaires, pour faire face aux dépenses de l'immeuble.

Par principe, le syndic doit, lorsqu'il a cessé ses fonctions, transmettre ces documents, ainsi que les fonds, au syndic qui lui succède.

La communication de ces éléments, entre les syndics successifs, a longtemps été l'occasion de divers difficultés et dysfonctionnements, auxquels le législateur a entendu mettre un terme.

Ainsi, la loi a instauré un Art. 18-2 dans la loi du 10 juillet 1965, prévoyant les modalités et délais de cette transmission, suivant un dispositif qui a évolué avec le temps, remanié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019.

**I. L'obligation du syndic sortant, de restitution des fonds et documents du syndicat :**

***A. Le principe de la transmission du syndic sortant au syndic nouvellement désigné***

Il résulte de l'Art. 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 que l'ancien syndic doit remettre à son successeur, les pièces et fonds disponibles, selon des modalités d'autant plus impératives, que cet article de la loi, est d'ordre public.

**L'Art. 18-2, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, dispose :**

*En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai de quinze jours à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, les références des comptes bancaires du syndicat et les coordonnées de la banque. Il remet, dans le délai d'un mois à compter de la même date, l'ensemble des documents et archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés mentionnés à l'avant-dernier alinéa du I de l'article 18, dans un format téléchargeable et imprimable.*

*Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de confier tout ou partie de ses archives à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.*

*Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat, après apurement et clôture.*

*Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts provisionnels dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de toute provision à valoir sur dommages et intérêts.*

Il doit être précisé que ce texte vise "l'ancien syndic", et non pas seulement le syndic prédécesseur (*CA Paris, 14<sup>e</sup> ch., sect. B, 27 févr. 2009, n° 08/15815*).

Ainsi, la Cour d'Appel de Paris a jugé que le fait qu'un administrateur provisoire ait été désigné en remplacement du syndic de copropriété d'un immeuble, n'empêche pas le nouveau syndic finalement nommé, de réclamer à l'ancien les fonds et documents du syndicat des copropriétaires (*CA Paris, 14<sup>e</sup> ch., sect. A, 4 janv. 2006, n° 05/18411*).

Il a par ailleurs été estimé par la jurisprudence, qu'il appartient à l'ancien syndic de s'assurer de la restitution de l'ensemble des archives nécessaires à la gestion de l'immeuble, qui seraient même éventuellement détenues par des tiers (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 oct. 2004, n° 03-14.138*).

### ***B. Le contenu de l'obligation de restitution***

- ***la remise des documents et archives et fonds :***

Dans le délai d'un mois suivant le terme de son mandat, l'ancien syndic doit remettre à son successeur, **la totalité des fonds immédiatement disponibles et la situation de trésorerie**, outre l'ensemble des documents et archives du syndicat en sa possession,

#### *La remise des documents et archives*

Il sera d'ailleurs précisé à ce sujet que le décret du 27 mai 2004 a précédemment formalisé l'obligation de communication des pièces, en créant un Art. 33-1 au sein du décret du 17 mars 1967 qui fait obligation à l'ancien syndic, de transmettre ces documents accompagnés, d'un bordereau récapitulatif, dont une copie est remise au conseil syndical.

Les pièces concernées sont notamment les suivantes :

- Règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'immeuble, avec leurs modificatifs éventuels ;
- La liste à jour des copropriétaires de l'immeuble ;
- Les conventions conclues par le syndic soit avec des copropriétaires, soit avec les fournisseurs (contrats d'entretien, marchés de travaux et de fournitures) soit avec des propriétaires voisins (constitution de servitude, acquisitions ou aliénations...);
- L'historique des comptes des copropriétaires, grands livres d'immeubles, relevés bancaires et factures d'honoraires de syndic pour suivi de procédure car ces

documents ont bien trait à l'administration et à la gestion de la copropriété (CA Paris, 14e ch., 4 juill. 1997 : *JurisData n° 1997-021745*) ;

- Les dossiers de procédures dans lesquelles le syndicat est partie ;
- Les registres des procès-verbaux des assemblées générales, avec leurs annexes (feuilles de présence, notifications...) ;
- Les documents d'urbanisme concernant l'immeuble que le syndic aurait pu détenir (Cass. 3e civ., 10 oct. 1990 : *Loyers et copr. 1990, comm. 493 ; inf. rap. copr. déc. 1990, p. 352*) ;
- Lorsqu'une copropriété a été gérée par deux syndics successifs au cours de la même année, chacun d'eux doit fournir des documents comptables distincts pour l'approbation de leurs comptes respectifs (CA Aix-en-Provence, 6 mai 1997 : *JurisData n° 1997-044437*).

Notons que la détention des pièces par une société d'archivage, ne dispense pas le syndic du respect de son obligation de transmission.

Dans l'objectif de faciliter le changement de syndic et la remise des données, une partie de ces archives sera transmise de manière dématérialisée lorsque le syndic est un professionnel (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 33-1, pour les documents visés à l'article 18 I, al. 11).

Cette obligation ne s'applique toutefois que lorsqu'un accès en ligne est proposé par le syndic, et ne s'imposera donc pas pour les syndics non professionnels et dans l'hypothèse où les copropriétaires ont dispensé le syndic professionnel de mettre en place un accès en ligne.

Par ailleurs, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a prévu que dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, soit à l'échéance d'un délai de trois mois depuis la cessation de ses fonctions, l'ancien syndic est tenu de fournir au nouveau syndic :

- l'état des comptes des copropriétaires
- l'état des comptes du syndicat, après apurement et clôture.

#### S'agissant de la remise de la trésorerie

L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, a également modifié le dispositif légal s'agissant des modalités de la remise des fonds, par le précédent syndic.

Dans les quinze jours de la cessation de ses fonctions, et non plus dans le délai d'un mois comme cela était prévu dans le précédent dispositif, l'ancien syndic doit remettre son successeur :

- La situation de trésorerie
- Les références des comptes bancaires du syndicat des copropriétaires
- Les coordonnées de la banque.

L'obligation de remise des fonds est supprimée en raison de l'obligation généralisée d'ouvrir un compte bancaire séparé pour toutes les copropriétés, quelle que soit leur taille.

L'ordonnance du 30 octobre 2019, en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2020 a en effet mis fin à la possibilité pour le syndic de se prévaloir d'une dispense d'ouverture d'un compte bancaire séparé.

- **Absence de validité du droit de rétention pour l'ancien syndic :**

Compte tenu du caractère impératif du texte de l'Art. 18-2, l'ancien syndic ne peut s'opposer à la remise des archives et des fonds du Syndicat, à son successeur, en invoquant notamment, un quelconque droit de rétention, du fait de sa qualité de **créancier** (CA Béziers, 26 mars 1986 : Rev. loyers juin 1987, p. 344. – CA Paris, 31 janv. 2007 : *JurisData* n° 2007-324814. – G. Vigneron : JCP N 1986, I, p. 77. – J. Lafond et B. Stemmer, Code de la copropriété, Litec 2008, L., art. 18-2).

Cette solution s'explique principalement par le fait que les archives, au sens large du terme, sont l'unique propriété du syndicat.

### ***C. La question des frais de transmission des archives, par l'ancien syndic***

Le syndic sortant n'est pas fondé à réclamer au syndicat des copropriétaires, d'honoraires particuliers au titre de la transmission des documents et archives (CA Paris, 19e ch., 21 oct. 1992 : *Loyers et copr. 1992, comm. 494.* – CA Paris, 19e ch., 26 juin 1998 : *JurisData* n° 1998-793402. – CA Paris, 19e ch., 17 juin 1999 : *Loyers et copr. 1999, comm. 301.* – CA Paris, 31 janv. 2007 : *JurisData* n° 2007-324814).

Cette solution s'impose principalement en raison du fait que cette remise, correspond à une obligation légale impérative.

On précisera d'ailleurs qu'après un avis du conseil national de la consommation (CNC), un arrêté du 19 mars 2010 a fixé la liste des tâches de gestion courante devant être nécessairement incluses dans le forfait dans le contrat de syndic, lequel doit comprendre les honoraires de transmission des archives et des fonds du syndicat.

Ainsi, a été officialisée la distinction à effectuer entre la rémunération de la gestion courante et celle des prestations particulières, au nombre desquelles ne figure pas la transmission des archives.

## **II. Les actions disponibles, en cas de rétention abusive, par l'ancien syndic :**

Comme nous l'avons vu plus haut, l'exécution de l'obligation incombant à l'ancien syndic, est garantie par une procédure spécifique, instituée par l'Art. 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que par des sanctions, dont le régime a également été modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019.

## **A. La mise en œuvre de la procédure**

La procédure à l'encontre de l'ancien syndic débute par l'envoi d'une mise en demeure, qui doit être adressée sous forme recommandée avec demande d'avis de réception par le syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil Syndical, à l'ancien syndic.

Précisons à cet effet qu'il est hautement préférable que cette lettre, vise expressément, l'Art. 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ensuite, si la mise en demeure reste "*infructueuse*", le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra engager l'action.

Aux termes d'une précédente ordonnance 2019 – 738 du 17 juillet 2019 applicable aux demandes introduites à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'action a désormais lieu devant le « **Tribunal Judiciaire statuant en référé** », en lieu et place du Président du Tribunal Judiciaire statuant comme en matière de référé

Cette procédure en vue d'ordonner diverses condamnations :

- sous astreinte, à la remise des pièces, informations et documents dématérialisés mentionnés aux articles 1<sup>er</sup> et 2 de l'article 18-2.
- au versement des intérêts « provisionnels » depuis la réforme opérée par l'ordonnance du 17 juillet 2019, dus à compter de la mise en demeure.
- au paiement de « toute provision à valoir sur dommages-intérêts ».

Malgré la clarté et le caractère impératif du texte, sous sa forme ancienne et actuelle, on constate toujours des résistances de la part de certains syndics.

Il est utile de préciser à ce propos, que la charge de la preuve de la transmission des documents pèse sur l'ancien syndic, le syndic nouvellement désigné ne pouvant administrer la preuve d'un fait négatif, à savoir l'absence de réception de certains documents (*CA Paris, 14<sup>e</sup> ch., sect. A, 18 févr. 2004, n° 2003/15187 - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 sept. 2005, n° 04-13.724*).

Il arrive par ailleurs que, certaines contestations sur la véracité des justifications comptables de l'ancien syndic, ne peuvent finalement se dénouer, que par le recours à une expertise comptable (*Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 janv. 1990 : Loyers et copr. 1990, comm. 194. – CA Aix-en-Provence, 21 avr. 1988 : [JurisData n° 1988-044976](#)*).

### **B. L'hypothèse de la liquidation judiciaire du syndic**

Dans l'hypothèse possible et en tous les cas, déjà constatée à diverses reprises, de liquidation judiciaire de l'ancien syndic, la Cour d'Appel de Paris a estimé que le syndicat des copropriétaires échappe à l'application des dispositions de la loi du 25 janvier 1985 sur les procédures de redressement et de liquidation judiciaire, et ce, dans la mesure où les fonds détenus par le syndic sur un compte ouvert à son nom, ne lui appartiennent pas, étant uniquement gérés pour le compte du syndicat des copropriétaires, de sorte qu'ils doivent être restitués conformément à l'Art. 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, et ce, quand bien même le syndic n'aurait pas ouvert de sous-compte permettant une individualisation des fonds du syndicat (*CA Paris, 3e ch., 6 oct. 1995 : Loyers et copr. 1996, comm. 91 ; RD imm. juin 1996, p. 279, obs. Giverdon*).

### **C. La réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires**

En premier lieu, et même si l'ancien syndic ne communique les archives et documents du syndicat, en cours de procédure, il a été jugé que l'astreinte peut être liquidée si la communication est postérieure au délai de deux mois prévu par l'Art. 18-2 (*CA Paris, 14e ch., sect. B, 17 déc. 2004, n° 04/12470 - CA Paris, 14e ch., sect. A, 31 janv. 2007, n° 06/14989*).

Outre le paiement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure adressée à l'ancien syndic, la rétention fautive de ce dernier peut justifier sa condamnation au paiement des dommages et intérêts supplémentaires, en raison d'un préjudice particulier que les intérêts de retard, seuls ne sauraient compenser (*CA Paris, 8e ch., 12 févr. 1991 : JurisData n° 1991-020190. - CA Paris, 8e ch., 18 févr. 1992 : Administrer mai 1992, p. 45. - CA Paris, 8e ch., 28 juin 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 541. - CA Paris, 9 déc. 1999 : JurisData n° 1999-102737*).

Cependant, il appartient au syndicat des copropriétaires, d'apporter la preuve du préjudice particulier causé par la carence de l'ancien syndic.

### **D. La mise en cause la responsabilité civile du syndic n'ayant pas transmis les archives**

Dans l'hypothèse où le syndic précédent n'aurait pas transmis, malgré la procédure, les pièces d'archives du syndicat des copropriétaires, soit qu'il ne les avait plus, soit qu'il ne les avait jamais tenues, le litige alors se déplace sur le terrain de la responsabilité professionnelle du syndic, qui a manqué à ses obligations légales.

Le préjudice sera principalement apprécié dans la prise en compte des difficultés entraînées, dans la gestion de la copropriété, et notamment le recouvrement des charges (*CA Paris, 23e ch., sect. B, 11 sept. 1992, n° 91/010026: Loyers et copr. 1992, comm. n° 493*).