Le syndic a notamment pour mission de recouvrer les charges de copropriété nécessaire à son bon fonctionnement. Dans le cadre d'une procédure de recouvrement contentieuse à l'encontre d'un copropriétaire débiteur, le syndic doit nécessairement produire les documents comptables justifiant que la créance est certaine, liquide et exigible. En ce sens, la transmission complète des documents comptables entre les syndics successifs est donc essentielle.

Cependant, lorsqu'un syndic « perd » une copropriété, il n'est pas rare que la passation soit longue ou incomplète, ce qui peut entraver les démarches du nouveau syndic qui peut se retrouver dans l'incapacité d'accomplir sa mission.

Que se passe-t-il lorsque le précédent syndic ne transmet pas au nouveau syndic l'ensemble des éléments comptables nécessaires à la justification de la dette d'un copropriétaire débiteur ?

Les obligations légales du syndic sortant en matière de communication des documents comptables

En cas de changement de syndic, il existe des obligations strictes en matière de gestion et de communication des documents comptables, l'ancien syndic étant tenu de transmettre au nouveau syndic l'ensemble des documents nécessaires à la gestion de la copropriété qu'il a en sa possession.

Aux termes de l'article 18-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, l'ancien syndic doit remettre au nouveau syndic, dans des délais précis, les documents relatifs à la gestion de la copropriété :

> « *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 ».*

Ces obligations ont pour objet d'assurer la continuité dans la gestion de la vie de la copropriété.

Il est conseillé d'accompagner la transmission des documents d'un bordereau récapitulatif des pièces remises afin de se constituer une preuve de la remise.

L'ancien syndic est tenu de remettre l'ensemble des archives en sa possession au nouveau syndic.

Les juges du fond apprécient souverainement la preuve de la remise de l'ensemble des documents détenus. (Cass. 3e civ., 23 mars 2022, n° 21-11.289 : JurisData n° 2022-007375 Loyers et Copropriété n° 6, Juin 2022, comm. 107 Christelle Coutant-Lapalus). Sur le sujet probatoire, Le Professeure Coutant-Lapalus remarque utilement qu' « en soulignant les difficultés rencontrées dans l'administration de la preuve en raison du temps passé et de l'absence d'inventaire des factures, retenir qu'il ressortait des éléments de preuve produits, que l'ensemble des factures dont disposait l'ancien syndic et le gestionnaire des archives avaient été transmises au nouveau syndic. ». Une méthodologie très précise doit être suivie concernant le

bordereau visant les appels de fonds et les PV d'assemblée générale et ne pas se contenant de termes génériques type « pièces comptables ».

Par ailleurs, il convient de souligner que ce texte vise « *l'ancien syndic* », cette terminologie inclut l'ensemble des syndics ayant géré la copropriété sans se limiter au syndic précédent (*CA Paris, 16 octobre 2014, n°13/01948*).

Pour aller plus loin, il convient de se référer au jurisclasseur : Fasc. 89 : SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ. – Fin de Guy Vigneron actualisé par Christelle Coutant-Lapalus.

Les conséquences juridiques d'un manquement d'un ancien syndic

L'alinéa 4 de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise qu'en cas de non-respect de l'obligation de transmission légale, et après une mise en demeure restée infructueuse, le nouveau syndic ou le président du conseil syndical peut saisir le président du Tribunal Judiciaire statuant en référé pour ordonner la remise des documents sous astreinte.

Cette saisine peut être effectuée par voie de requête ou d'assignation et échappe à l'interdiction des poursuites prévue lors des procédures collectives puisqu'elle a pour objet le respect d'une obligation légale inhérente à la profession de syndic et non au paiement d'une somme d'argent.

En dehors de l'obligation de remise des documents sous astreinte, l'ancien syndic peut être assigné en intervention forcée par le nouveau syndic dans le cadre d'une procédure de recouvrement de charges ouverte à l'encontre d'un copropriétaire défaillant.

En effet, à défaut d'être en mesure d'établir la réalité de tout ou partie de sa

créance du fait de la défaillance de l'ancien syndic dans son obligation de communication des documents, le nouveau syndic est en droit d'engager la responsabilité de l'ancien syndic.

Ainsi, la responsabilité d'un ancien syndic peut être engagée par le nouveau syndic en cas de défaut de communication des éléments nécessaires au recouvrement des charges de copropriété.

Il est donc primordial pour les syndics de prendre le soin d'effectuer une passation complète dans les délais impartis, à défaut, leur responsabilité pourra être engagée.

Les sanctions en cas de non-respect des obligations légales

L'ancien syndic peut être condamné, sous peine d'astreinte par jour de retard, à remettre au nouveau syndic une liste précise des documents indispensables à la gestion de la copropriété.

Il peut également être condamné à des dommages et intérêts correspondant à la perte de chance d'obtenir, en l'absence de justificatifs, la condamnation du copropriétaire débiteur à l'entière somme que le nouveau syndic sollicite au titre du paiement des charges de copropriété.

Concrètement, à la suite d'une mise en demeure qui n'aura pas donné lieu à la communication des documents demandés, le nouveau syndic pourra assigner l'ancien syndic aux fins de le voir condamner au paiement des sommes dont il pourrait se voir débouter au principal du fait de l'absence de justification de sa créance.

In fine, lorsque l'ancien syndic est condamné, cela signifie qu'il règle sur ses propres deniers une partie de l'arriéré de charges d'un copropriétaire du fait de sa défaillance dans l'exécution de ses obligations légales relatives à la transmission des éléments comptables au nouveau syndic.

Outre le cas du recouvrement de charges, le défaut de communication des pièces comptables peut entraîner la condamnation de l'ancien syndic à des dommages et intérêts lorsqu'il crée un préjudice pour le nouveau syndic.

Par exemple, du fait de ses manquements, un syndic a été condamné à la somme de 60.000 euros en réparation des différents préjudices subis par le nouveau syndic qui se voyait dans l'impossibilité de faire reconstituer certaines archives, d'établir le solde de ses avoirs, de se prévaloir de certains contrats, factures et d'établir avec certitude les investissements et remboursement des fonds de roulement (*CA Limoges, 25 janvier 2006, JurisData n° 2006-307993*).

Les syndics ont dès lors tout intérêt à considérer rigoureusement leurs obligations en matière de transmission des documents, à s'y conformer de manière diligente et spontanée et surtout à veiller à en conserver la preuve, faute de quoi ils s'exposent à subir de lourdes conséquences juridiques.

Recommandations du cabinet BJA :

A défaut de transmission des archives et notamment des appels de fonds le syndicat risque d'être débouté par le juge de sa demande en recouvrement des

charges. En conséquence, il convient de procéder à une mise en demeure puis une procédure sur le fondement de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 afin d'obtenir la communication sous astreinte. En parallèle, dans le cadre de la procédure judiciaire, il est souvent utile de prévoir à titre subsidiaire que si le juge estime que la créance n'est pas fondée en raison des pièces non communiquées par l'ancien syndic, d'obtenir sa condamnation à payer ces montants. Cette pratique sert souvent à obtenir sa « coopération » avant même le jugement.