

N° Mandat: 09408
Convocation émise : 11/09/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

108 Rue Edouard Vaillant
94800 VILLEJUIF

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 9 octobre 2019 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
9408 Salle Maurice Cardin
1 Passage du Moutier
94800 VILLEJUIF

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24).....	3
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	3
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	4
4 - Affectation du produit de la vente éventuelle. (article 24)	4
5 - Décision de modifier le règlement de copropriété et de créer deux lots pris sur les parties communes en vue de leur mise en vente. ().....	4
5.1 - Mandat à donner au syndic pour régulariser les actes subséquents. ()	5
6 - Décision de vendre les parties communes situées sous les combles. ().....	5
6.1 - Détermination du prix de vente. ()	6
6.2 - Mandat à donner au syndic pour régulariser les actes subséquents. ()	6
7 - Décision de vendre les parties communes situées au 5ème étage (anciens sanitaires multiples). ().....	7
7.1 - Détermination du prix de vente. ()	7
7.2 - Mandat à donner au syndic pour régulariser les actes subséquents. ()	8
8 - Décision d'engager les poursuites à l'encontre du Cabinet GEI, syndic de la copropriété jusqu'au 17 janvier 2019, en vue d'obtenir le reversement des honoraires et frais prélevés sur le compte du syndicat des copropriétaires au titre honoraires sur travaux alors même que ceux-ci ne sont ni exécutés, ni même ordonnés au travers d'ordres de service. (article 24) ...	8
8.1 - Honoraires de la Dionysienne de Copropriété sur les travaux de rénovation votés en 2017. (article 24).....	16

BB

LL

9

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 11/09/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 108 Rue Edouard Vaillant 94800 VILLEJUIF se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 9 octobre 2019 à **19:00** - Lieu : 9408 Salle Maurice Cardin - 1 Passage du Moutier 94800 VILLEJUIF

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	539
Total des présents et des représentés	461
Total des tantièmes du syndicat	1000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 15 copropriétaire(s) sur 33 représentant 461 / 1000, 18 copropriétaire(s) représentant 539 / 1000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. AUBERT David (27), M. DE VILLENEUVE Cyril (26), M. DIONISIO Arnaud (11), M. HASSOUN Karim (54), M. KWAN-HU Christophe (15), M. LAURENT Loïc (89), M. MARTIN Michel (31), M. SISOURAT Jean-Luc (14), M. TORREGROSA-GARCIA Christophe (32), M. VERSAPUECH Francis (32), Mme LEROY HERRAULT Elisabeth (53), Mme RISSO Anita (17), S.C.I. BRUNEL (23), S.C.I. DU TEMPLE (22), S.C.I. LES ROSES (15).

Copropriétaires absents et non représentés

M. COGNOT Didier (23), M. COUVIN Jean-Michel (16), M. DARCISSAC Xavier (12), M. DESALEUX Nicolas (29), M. DETALLE Nicolas (13), M. EL BADSI MOKLIS (36), M. LAOUAMI L'Houssine (45), M. MARQUES Manuel (21), M. TOUDERT Mourad (25), Mme COURCOUX Pauline (32), Mme DELPEU Stéphanie (29), Mme IVERSENC Marie (41), Mme MAUDET Emmanuelle (29), Mme TOY-RIONT Qi (52), S.C.I. FACV PURA VIDA (15), S.C.I. FRANCE IMMO II (52), S.C.I. LA PEDRERA chez M DEFOY (54), Sté MDFB (15).

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24)

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur BAKKALIAN

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 461 / 461

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)

Pose sa candidature pour compléter le bureau de séance :

- Monsieur LAURENT

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and the initials 'LL'.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 461 / 461

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24)

Pose sa candidature pour tenir le poste de Secrétaire :

- Thierry MICHEL.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 15 copropriétaire(s) totalisant 461 / 461

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - Affectation du produit de la vente éventuelle. (article 24)

Afin de poursuivre la requalification du bâtiment en résidence, il est décidé de consigner les fonds issus du produit des ventes sur le compte du syndicat des copropriétaires en vue de l'implantation d'un ascenseur dont modalités techniques de conception et de réalisation restent à définir.

En cas de vente, le produit de la vente reste attaché au(x) lot(s) vendu(s) sans reversement au profit du vendeur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant 160 / 398

Copropriétaires ayant voté contre

AUBERT David (M.) (27), DU TEMPLE (S.C.I.) (22), KWAN-HU Christophe (M.) (15), LAURENT Loïc (M.) (89), LEROY HERRAULT Elisabeth (Mme) (53), VERSAPUECH Francis (M.) (32).

Se sont abstenus

MARTIN Michel (M.) (31), TORREGROSA-GARCIA Christophe (M.) (32).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

5 - Décision de modifier le règlement de copropriété et de créer deux lots pris sur les parties communes en vue de leur mise en vente. ()

Les copropriétaires présents et reprLes copropriétaires décident de faire procéder à la modification du règlement de copropriété en vue de créer deux nouveaux lots pris sur les parties communes :

*** AU SIXIEME ETAGE :**

Sous les combles, à gauche en haut de l'escalier menant aux combles, une superficie déterminée par la société AXAIR (Loi CARREZ) de 37,94 m²

*** AU CINQUIEME ETAGE :**

Dans le couloir de droite en montant, première et seconde portes à droite, un local anciennement à usage de sanitaires multiples et un réduit, d'une superficie déterminée par la société AXAIR (Loi CARREZ) de 16,72 m²

5.1 - Mandat à donner au syndic pour régulariser les actes subséquents. ()

Il est donné mandat au syndic pour régulariser tous les actes subséquents à la modification du règlement de copropriété qui seront soumis par le Géomètre et le Notaire.

Pour ce faire, les honoraires alloués au syndic de la copropriété, La Dionysienne de Copropriétés, s'élèveront à la somme de 1.500,00 € HT.

Le nombre de copropriétaires présent et représentés ne permet pas de passer au vote. Une nouvelle assemblée générale sera convoquée pour débattre sur ces mêmes points dans le mois à venir.

6 - Décision de vendre les parties communes situées sous les combles. ()

PRINCIPE DE LA VENTE :

Au dernier étage sous combles sont aménagés des boxes cloisonnés et fermés qui sont des parties privatives.

Un volume conséquent, situé à gauche, en haut de l'escalier menant aux combles, est actuellement le théâtre d'occupation illicite régulière par des individus non identifiés et indésirables.

Afin de rentabiliser ce volume et mettre un terme à cette dérive, il est décidé de soumettre aux copropriétaires la mise en vente de ce volume de grande contenance.

Cet espace est vendu en l'état, sans recours ultérieur possible par le futur acquéreur qui s'y engage.

La superficie a été mesurée et représente une contenance loi carrez de 37,94 m².

Fort de ces informations, les copropriétaires décident de mettre en vente ces parties communes.

**Le nombre de copropriétaires présent et représentés ne permet pas de passer au vote.
Une nouvelle assemblée générale sera convoquée pour débattre sur ces mêmes points dans le mois à venir.**

6.1 - Détermination du prix de vente. ()

OPTION 1.

Les copropriétaires décident de fixer le prix de vente à la somme de 150.000,00 €.

En cas de pluralité d'acquéreurs, les candidats acquéreurs devront adresser au syndic, par pli recommandé avec accusé de réception, dans le mois qui suivra la présente assemblée générale, une offre écrite dont le montant ne saurait être inférieur au montant ci-dessus fixé.

Cette offre devra être glissée dans une enveloppe fermée, elle-même glissée dans le pli d'envoi en recommandé avec accusé de réception.

A la suite, les plis seront ouverts sous contrôle du conseil syndical ou d'un Huissier de justice et le bénéficiaire s'engage à verser dans la huitaine un acompte de 10% du montant du prix, par chèque de banque libellé à l'ordre du Notaire retenu pour instruire cette transaction, conjointement à la signature de la promesse de vente qui interviendra dans le mois de la présente assemblée générale.

OPTION 2.

Les copropriétaires donnent mandat au syndic pour régulariser un mandat de vente exclusif avec l'agence immobilière qui proposera un prix de vente qui ne saurait être inférieur à la somme de 150.000,00 €.

**Le nombre de copropriétaires présent et représentés ne permet pas de passer au vote.
Une nouvelle assemblée générale sera convoquée pour débattre sur ces mêmes points dans le mois à venir.**

6.2 - Mandat à donner au syndic pour régulariser les actes subséquents. ()

Il est donné mandat au syndic pour régulariser tous les actes subséquents à la mise en vente de ces parties communes qui seront soumis par le Notaire.

Pour ce faire, les honoraires alloués au syndic de la copropriété, La Dionysienne de Copropriétés, s'élèveront à la somme de

* Avec intervention d'un agent immobilier : 2.000,00 € HT.

* Sans intervention d'un agent immobilier : 3.000,00 € HT

**Le nombre de copropriétaires présent et représentés ne permet pas de passer au vote.
Une nouvelle assemblée générale sera convoquée pour débattre sur ces mêmes points dans le mois à venir.**

7 - Décision de vendre les parties communes situées au 5ème étage (anciens sanitaires multiples). ()

PRINCIPE DE LA VENTE :

Au cinquième étage, couloir de droite en montant, première et seconde portes à droite, un local anciennement à usage de sanitaires multiples et un réduit.

Il est décidé la mise en vente de ces volumes.

Ces espaces sont vendus en l'état, sans recours ultérieur possible par le futur acquéreur qui s'y engage.

La superficie a été mesurée par la Société AXAIR et représente une contenance loi carrez de 16,72 m².

Fort de ces informations, les copropriétaires décident de mettre en vente ces parties communes.

**Le nombre de copropriétaires présent et représentés ne permet pas de passer au vote.
Une nouvelle assemblée générale sera convoquée pour débattre sur ces mêmes points dans le mois à venir.**

7.1 - Détermination du prix de vente. ()

OPTION 1.

Les copropriétaires décident de fixer le prix de vente à la somme de 65.000,00 €.

En cas de pluralité d'acquéreurs, les candidats acquéreur devront adresser au syndic, par pli recommandé avec accusé de réception, dans le mois qui suivra la présente assemblée générale, une offre écrite dont le montant ne saurait être inférieur au montant ci-dessus fixé.

Cette offre devra être glissée dans une enveloppe fermée, elle-même glissée dans le pli d'envoi en recommandé avec accusé de réception.

A la suite, les plis seront ouverts sous contrôle du conseil syndical ou d'un Huissier de justice et le bénéficiaire s'engage à verser dans la huitaine un acompte de 10% du montant du prix, par chèque de banque libellé à l'ordre du Notaire retenu pour instruire cette transaction, conjointement à la signature de la promesse de vente qui interviendra dans le mois de la présente assemblée générale.

OPTION 2.

Les copropriétaires donnent mandat au syndic pour régulariser un mandat de vente exclusif avec l'agence immobilière qui proposera un prix de vente qui ne saurait être inférieur à la somme de 65.000,00 €.

**Le nombre de copropriétaires présent et représentés ne permet pas de passer au vote.
Une nouvelle assemblée générale sera convoquée pour débattre sur ces mêmes points dans le mois à venir.**

7.2 - Mandat à donner au syndic pour régulariser les actes subséquents. ()

Il est donné mandat au syndic pour régulariser tous les actes subséquents à la mise en vente de ces parties communes qui seront soumis par le Notaire.

Pour ce faire, les honoraires alloués au syndic de la copropriété, La Dionysienne de Copropriétés, s'élèveront à la somme de

* Avec intervention d'un agent immobilier : 2.000,00 € HT.

* Sans intervention d'un agent immobilier : 3.000,00 € HT

**Le nombre de copropriétaires présent et représentés ne permet pas de passer au vote.
Une nouvelle assemblée générale sera convoquée pour débattre sur ces mêmes points dans le mois à venir.**

8 - Décision d'engager les poursuites à l'encontre du Cabinet GEI, syndic de la copropriété jusqu'au 17 janvier 2019, en vue d'obtenir le reversement des honoraires et frais prélevés sur le compte du syndicat des copropriétaires au titre honoraires sur travaux alors même que ceux-ci ne sont ni exécutés, ni même ordonnés au travers d'ordres de service. (article 24)

Il est donné mandat au syndic en exercice, La Dionysienne de Copropriétés, pour engager une action à l'encontre du Cabinet GESTION EUROPEENNE IMMOBILIERE, précédent syndic en vue d'obtenir la restitution des honoraires prélevés indument au titre du suivi des travaux de rénovation de la résidence.

Pour ce faire, le syndic est habilité à constituer Avocat pour ce faire et pour honorer ses demandes d'honoraire.

A la suite, il est exposé les faits et développé les arguments du syndicat des copropriétaires proposés au syndicat des copropriétaires :

« EXPOSE DES FAITS »

1) Le 7 juin 2017, l'Assemblée Générale Annuelle des Copropriétaires de la résidence sise 106/108 rue Edouard Vaillant à 94800 – VILLEJUIF, par résolution n°12, a voté le principe de la réalisation de travaux de rénovation énergétique de l'immeuble pour un montant de 589.499.06 € TTC hors frais.

**Pièce SDC n°1
PV d'AG du 7 juin 2017**

Ces travaux devaient consister en :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Isolation des combles
- Isolation des planchers bas
- Remplacement des menuiseries collectives
- Remplacement des menuiseries privatives d'origine (intérêt collectif)
- Mise en place d'une ventilation Hygro B
- Remplacement des chaudières collectives
- Mise en place de tés de réglage et pompes à débit variable
- Mise en place de robinets thermostatiques (intérêt collectif)
- Remplacement des persiennes (intérêt collectif)

Le dossier de rénovation énergétique avait été présenté par la SARL REANOVA, en charge de la maîtrise d'œuvre.

2) Selon Résolution n°19, le Syndicat des Copropriétaires a décidé le 7 juin 2017 de valider les honoraires de son syndic pour effectuer le suivi de ces travaux de rénovation énergétique, fixés à 2% HT du montant des travaux HT, soit la somme de 11.070,25 € HT et 13.284,30 € TTC.

Le dit syndic en fonction étant, à l'époque, la Société GESTION EUROPEENNE IMMOBILIERE (G.E.I).

3) Selon Résolution n°20, le Syndicat des Copropriétaires a décidé également de missionner la SARL REANOVA pour effectuer le suivi des travaux de rénovation énergétique (Phase suivi de travaux et phase Ingénierie financière).

4) Selon Résolution n°26, le financement des travaux a été voté, le budget devant être appelé :

- Le 15 octobre 2017 pour 20%
- Le 15 janvier 2018 pour 20%
- Le 15 avril 2018 pour 20%
- Le 15 juillet 2018 pour 20%
- A la réception pour 20%

5) Le 17 janvier 2019, l'Assemblée Générale Annuelle des Copropriétaires de la résidence était appelée à voter sur :

- Résolution n°4 : L'approbation des comptes du syndic G.E.I pour l'exercice clos le 31 mars 2018
- Résolution n°5 : Le quitus au syndic G.E.I
- Résolution n°6 : Le renouvellement du mandat du syndic G.E.I

L'AG des copropriétaires a voté contre ces résolutions, à l'unanimité des présents ou représentés.

**Pièce SDC n°2
PV d'AG du 17 janvier 2019**

6) Lors de cette même l'Assemblée Générale des Copropriétaires du 17 janvier 2019, et par Résolution n°7 qui a été adoptée, la société LA DIONYSIENNE DE COPROPRIETE a été nommée nouveau syndic de la résidence.

7) Un point était fait (n°25 du PV) sur le Projet de ravalement et de rénovation énergétique voté le 7 juin 2017, d'où ressortait :

- **Que l'ensemble des appels de fonds avaient été effectués ;**
- **Qu'il ressortait des pièces communiquées conjointement aux convocations à l'assemblée générale que le montant total des sommes impayées par les copropriétaires au titre des travaux s'élevait à 199.672,84 €, ne permettant pas un déroulement serein des travaux votés, faute de pouvoir honorer les situations présentées par les entreprises.**
- **Qu'un point serait fait aussi « sur ce dossier important » après la transmission au nouveau syndic LA DIONYSIENNE DE COPROPRIETE des pièces par l'ancien syndic G.E.I.**

8) Après que l'ancien syndic ait fait transmission des fonds et de partie des archives du Syndicat au nouveau syndic, il est apparu que G.E.I avait prélevé sur le compte de la copropriété la totalité des honoraires, votés en 2017, de suivi des travaux de rénovation énergétiques, soit la somme de 13.284,30 €.

Ce prélèvement figure en écriture au Grand Livre à la date du 5 décembre 2018.

**Pièce SDC n°3
Extrait Grand-Livre comptable**

9) Or, à cette date, les travaux n'avaient pas même débuté, ni à la date du non-renouvellement du mandat de G.E.I, et aucun ordre de service n'avait été signé.

Le maître d'oeuvre pour le suivi de ces travaux de rénovation énergétique, la SARL REANOVA, en atteste.

**Pièce SDC n°4
Attestation de non-démarrage des travaux**

9bis) Plus grave, alors que le syndicat des copropriétaires avait :

- Voté les travaux depuis 2017
- Voté deux prêts, dont un prêt à taux zéro (Eco PTZ) qui impliquaient l'achèvement des travaux au plus tard pour le 20 mai 2020 sous peine de devoir rembourser l'écoPTZ majoré d'une amende de 20% fixé par l'organisme prêteur.
- reçu les fonds objet de ces deux prêts en décembre 2018.
- **Aucune action en recouvrement forcé n'avait été engagée à l'encontre des copropriétaires débiteurs de leur quote-part pour un total de 223.473,66 €.**

10) Dès lors, le 29 mai 2019, le conseil du Syndicat des Copropriétaires adressait à l'ancien syndic G.E.I une lettre recommandée AR portant mise en demeure d'avoir sous huitaine à :

- Transmettre ses explications sur les conditions du **prélèvement litigieux** auquel il avait procédé le 5 décembre 2018 ;
- **Reverser au Compte du Syndicat, par virement ou le cas échéant par un chèque à l'ordre de la CARPA, la somme de 13.284,30 € au titre des honoraires de suivi, indûment prélevés ;**
- A tout le moins, et dans une perspective de conciliation et règlement amiable, et si G.I.E estimait et était à même de dûment justifier que des honoraires auraient été dus pour accomplissement d'une partie de la mission, reverser alors une somme minimale de 9.299,01 €.

**Pièce SDC n°5
Mise en demeure du 29 mai 2019
Reçue le 3 juin 2019**

11) A cette mise en demeure, et un mois plus tard par courrier du 25 juin 2019, l'ancien syndic G.I.E, loin de rechercher un règlement amiable, se contentait de répondre lapidairement que les honoraires avaient été votés lors de l'AG du 7 juin 2017 et n'avaient pas été contestés.

**Pièce SDC n°6
Réponse de G.E.I du 25 juin 2019**



12) C'est dans ces conditions que le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 106/108 rue Edouard Vaillant à 94800 – VILLEJUIF se trouve contraint de recourir à justice, l'ancien syndic ayant prélevé pour 13.284,30 € sur le compte de copropriété à titre d'honoraires cependant indus puisque ne correspondant à l'accomplissement d'aucune prestation en contrepartie de laquelle ils avaient été fixés.

DISCUSSION

La réponse de l'ancien syndic G.I.E à la mise en demeure qui lui a été délivrée est pour le moins courte, sinon même cavalière.

Pour pouvoir légitimement percevoir (en l'espèce prélever, et en fin de mandat...) des honoraires convenus, il eût fallu en accomplir la contrepartie.

L'Assemblée Générale des copropriétaires du 7 juin 2017, par son vote, a nécessairement conditionné sa dette d'honoraires à la réalisation des prestations prévues et demandées au syndic, lesquelles étaient justification et cause de ses honoraires.

Or, nuls travaux de rénovation énergétique n'ayant été entrepris en deux ans, bien que les copropriétaires aient dû répondre aux appels de fonds correspondant à leur budget de financement, a fortiori ne sont pas dus les honoraires de suivi de ces travaux qui n'ont pas même commencé...

La copropriété est donc à tout le moins recevable et bien fondée à réclamer restitution de la somme de 13.284,30 € dont l'auto-paiement d'autorité se trouve dépourvu de toute justification, pour ne pas dire abusif de la part de G.E.I, car fait en toute connaissance de cause et *in extremis*.

L'unanimité réunie sur la cessation de son mandat, peu de temps après et le 17 janvier 2019, suggère suffisamment qu'il se savait être en partance au moment où il a prélevé ses honoraires....

La copropriété est donc recevable et fondée à demander compte à son ancien syndic non seulement des raisons pour lesquelles il n'a pas fait diligenter ces travaux pourtant votés et financés, et de la carence dans son action en ce sens, mais aussi et surtout de l'inexécution de son obligation, maintenant totale et définitive, son mandat ayant pris fin.

Force est de considérer, en droit :

- Que les obligations des parties trouvant leur source dans un contrat, le Syndicat ne peut a priori agir en restitution de l'indu ; le paiement prévu par le Vote de l'AG du 7 juin 2017 avait une cause existante au moment du mandat donné.

Mais il peut être soutenu qu'au moment où ce paiement a été « reçu », la dette de la copropriété, du fait de l'absence de travaux, n'existait plus, réalisant ainsi l'indu objectif de l'art. 1302-1 du Code Civil obligeant celui qui reçoit sciemment ce qui ne lui est pas dû à le restituer ;

- Que le Syndicat ne pourrait agir davantage, ou alors seulement à titre extrêmement subsidiaire, sur le fondement de l'enrichissement injustifié (ancienne action « *de in rem verso* »), l'ancien syndic pouvant se prévaloir des articles 1303-1 du Code Civil (l'obligation à paiement résultant d'un contrat), et 1303-3 du même Code (compte-tenu de la subsidiarité de cette action, irrecevable devant l'ouverture d'une autre action, telle une action sur le fondement de l'inexécution contractuelle).

Force est par ailleurs de constater que, par le vote de l'AG des copropriétaires du 17 janvier 2019, il a déjà été mis fin au mandat général du syndic, dans lequel s'inscrivait le mandat spécial d'avoir à suivre les travaux de rénovation énergétique.

S'agissant de ce mandat spécial, le Syndicat entend agir au principal sur deux fondements :

- 1°) L'obligation à paiement était conditionnelle, et la condition ne s'est pas accomplie ;
- 2°) Elle devait avoir pour contrepartie l'exécution de ses propres obligations par le syndic, cependant inexécutées ;

La restitution de la somme de 13.284,30 €, en valeur au jour de la restitution, s'impose dans tous les cas, et la SAS G.E.I était fort mal venue à s'y refuser, pour les raisons qui suivent.

I – L'obligation était conditionnelle, et non pure et simple

En effet le vote des honoraires du syndic était nécessairement assorti de la condition suspensive que soient réalisés et suivis les travaux, ce qui n'a pas été le cas.

Seule la réalisation de la condition rendait l'obligation pure et simple, au sens de l'art. 1304 al. 2 du Code Civil.

Or, aux termes de l'article 1304-5 du Code Civil :

« Ce qui a été payé peut être répété tant que la condition suspensive ne s'est pas accomplie »

Et aux termes de l'article 1304-6 du Code Civil, l'obligation ne devenant pure et simple qu'à compter de l'accomplissement de la condition suspensive :

« En cas de défaillance de la condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé ».

Dès lors, la condition suspensive de l'exécution et du suivi des travaux ne s'étant pas accomplie et ayant défailli, l'obligation à paiement du Syndicat des copropriétaires n'est pas devenue pure et simple, et le prélèvement autoritaire de la somme de 13.284,30 € était injustifié, réalisant un paiement indu.

Le Tribunal ordonnera donc la répétition ou restitution de cette somme au Syndicat des copropriétaires, par application des articles 1304-5 et 1304-6 du Code Civil, somme qui au surplus et par application des articles 1302 et 1302-1 du Code Civil peut constituer un « indu objectif », puisque constitué par le paiement d'une dette qui, en fin de mandat du créancier

et en l'absence d'accomplissement de la condition suspensive, en tout occurrence n'existait plus.

II – L'obligation du syndic, contrepartie du paiement, est restée inexécutée

En l'espèce, l'inexécution des obligations de la SAS G.E.I est totale, s'agissant de suivre des travaux qu'elle n'a pas engagés, et elle est définitive.

L'ancien syndic ne s'est pas moins attribué les honoraires correspondants à son obligation inexécutée, se refusant à les restituer sous prétexte qu'ils avaient été votés, alors que le versement de ces honoraires avait un objet et un but précis, et réclamait leur contrepartie non fournie.

Par ailleurs le mandat du syndic a pris fin.

Dès lors, et au titre des options de l'article 1217 du Code Civil, le Syndicat des copropriétaires ne peut que solliciter réparation de l'inexécution contractuelle dans les termes des articles 1231 et suivants du Code Civil, la voie de la résolution (art. 1227 et s.) d'un contrat qui a déjà pris fin n'étant plus idoine ni utile.

La SAS G.E.I sera donc, par application de l'art. 1231-1 et s. du Code Civil, condamnée au paiement de dommages et intérêts à raison de l'inexécution de son obligation, ce à hauteur de la somme en principal de 13.284,30 € représentant le préjudice (par référence à l'art. 1231-2 du Code Civil), augmentée du montant des intérêts légaux ayant couru depuis la date du prélèvement injustifié ou à tout le moins de la date de la mise en demeure reçue le 3 juin 2019.

III – La nécessaire restitution des honoraires

Quel que soit le fondement retenu pour la condamnation à intervenir, il y aura lieu à restitution de la somme prélevée, ce en valeur estimée au jour de la restitution (article 1352 du Code Civil).

Cette restitution inclura donc les intérêts au taux légal, la somme de 13.284,30 € n'étant pas réévaluée mais en revanche augmentée de ces intérêts conformément à l'article 1352-6 du Code Civil.

Et conformément à l'article 1352-7 du Code Civil, le débiteur de la restitution, ici de mauvaise foi, devra des intérêts courant de plein droit à compter du paiement qu'il s'est octroyé.

IV – La sanction de la résistance abusive à restitution

De plus en effet, par sa réponse du 25 juin 2019 constituant fin de non-recevoir, non argumentée, à la demande du Syndicat des copropriétaires, et obligeant ce dernier à entrer en voie de procédure, la SAS G.E.I s'est rendue coupable d'une résistance abusive que reconnaîtra et sanctionnera le Tribunal en la condamnant, en réparation, à payer au demandeur une somme de **2.000 €** à titre de dommages et intérêts.

V - A titre très subsidiaire, réduction du prix

Pour le cas improbable où le Tribunal n'estimerait pas devoir retenir l'existence d'une obligation simplement conditionnelle ni une responsabilité contractuelle totalement engagée par l'ancien syndic, il procèdera à la réduction de ses honoraires, par application de l'article 1223 al. 2 du Code Civil.

Il en ordonnera alors la restitution partielle à proportion des diligences que G.E.I justifiera avoir effectuées et correspondant à la cause du versement des dits honoraires de suivi de travaux, étant observé que par sa mise en demeure du 29 mai 2019, le Syndicat avait déjà proposé à tout le moins une réduction du prix qui, pas plus que la restitution totale des honoraires, n'a reçu aucun écho favorable de la part du contractant.

C'est dans ces conditions que Le Syndicat des Copropriétaires de la résidence sise 106/108 rue Edouard Vaillant à 94800 – VILLEJUIF demande au Tribunal de condamner la Société GESTION EUROPEENNE IMMOBILIERE (G.E.I) à lui payer en restitution ou réparation les sommes de :

- **13.284,30 €** au titre d'honoraires de suivi indûment prélevés en l'absence de contrepartie ;
- Les intérêts de droit sur cette somme à compter du jour où elle a été indûment prélevée, soit à compter du 5 décembre 2018 ;
- A défaut, les intérêts de droit sur cette somme à compter de la date de réception de la mise en demeure, soit à compter du 3 juin 2019 ;
- Une somme de **2.000 €** à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive à la restitution des fonds ;
- Une indemnité de **3.000 €** au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre sa condamnation en tous les dépens.

Il conviendra aussi d'assortir le jugement de l'exécution provisoire dans la mesure où elle est compatible avec la nature de l'affaire et nécessaire pour le bon fonctionnement de la copropriété privée de fonds réservés à la bonne fin de travaux non entrepris par l'ancien syndic. »

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 357 / 357

Se sont abstenus

KWAN-HU Christophe (M.) (15), LAURENT Loïc (M.) (89).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8.1 - Honoraires de la Dionysienne de Copropriété sur les travaux de rénovation votés en 2017. (article 24)

Conformément à l'art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires de LA DIONYSIENNE DE COPROPRIETES pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, décide que les honoraires de LA DIONYSIENNE DE COPROPRIETES au titre des travaux votés en 2017 au titre de la rénovation , s'élèvent à la somme de 13.284,30 €.

Si des travaux supplémentaires devaient intervenir, le barème de 3% HT sur le montant HT des travaux serait appliqué avec un forfait minimum de 360,00 € HT.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 407 / 429

Copropriétaires ayant voté contre
DU TEMPLE (S.C.I.) (22).

Se sont abstenus

VERSAPUECH Francis (M.) (32).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

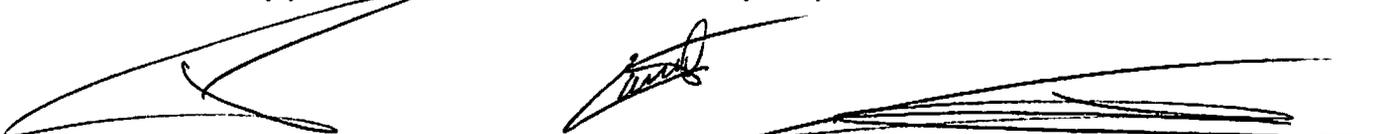
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20:54

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance

Scrutateurs(rices)

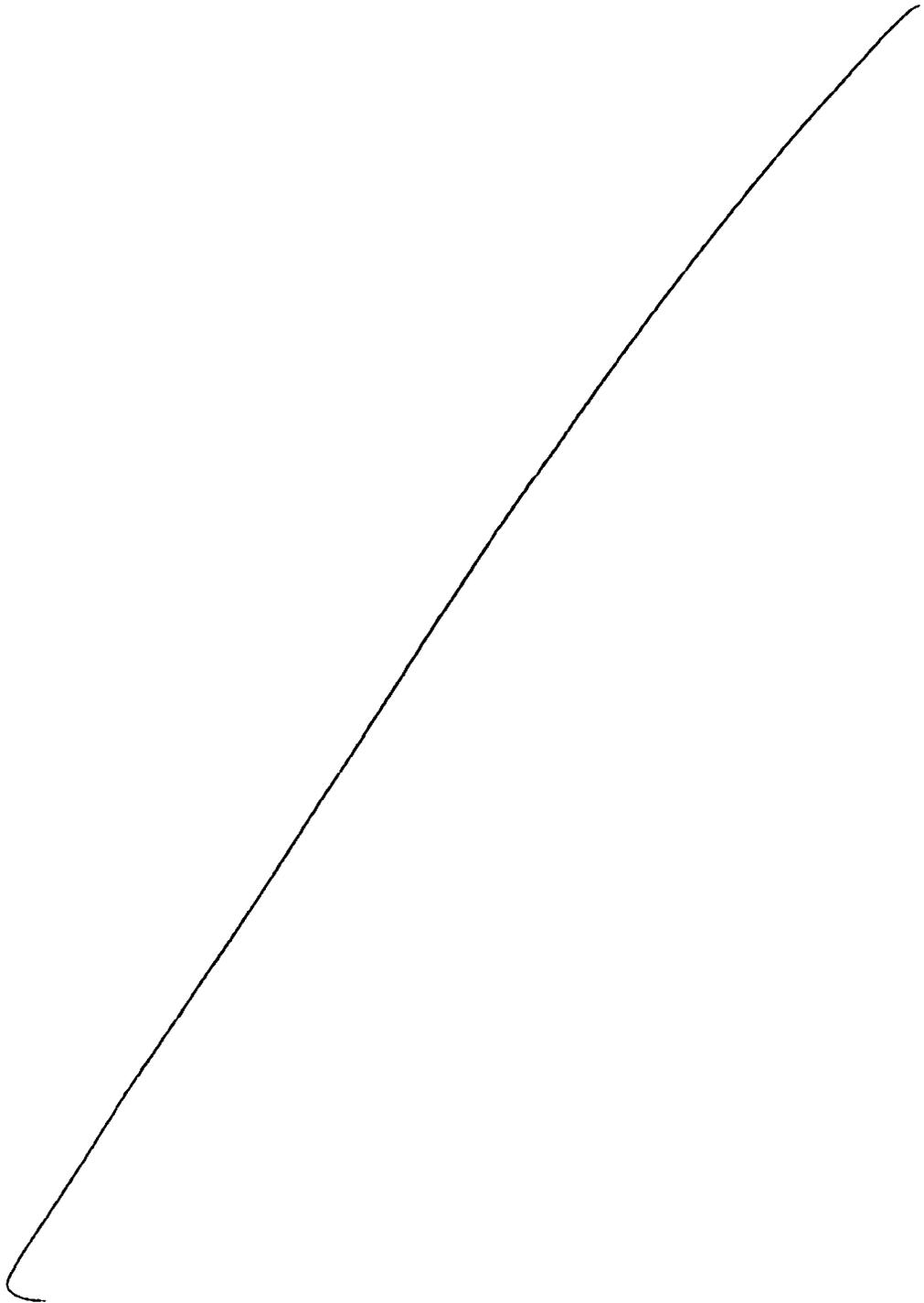
Secrétaire



PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".



Handwritten marks, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.