

RGDA2012-2-036

Revue générale du droit des assurances, 01 avril 2012 n° 2012-02, P. 472 - Tous droits réservés

**Procédure**

## Procédure

### Mesure d'instruction avant procès

Article 145 du Code de procédure civile. Preuve. Déclaration de sinistre par un syndic de copropriété. Communication de la déclaration.

*La demande de communication par le syndic d'une déclaration de sinistre, présentée par un copropriétaire non pour vérifier la dépense exceptionnelle votée d'urgence par l'assemblée générale des copropriétaires mais afin de mettre en œuvre la responsabilité civile du syndic pour ne pas avoir effectué de déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurance couvrant l'immeuble, doit être appréciée au regard de l'article 145 du Code de procédure civile.*

## Cour de cassation (3<sup>e</sup> Ch. civ.) 30 novembre 2011 Pourvoi n° 10-27858

*Non publié au Bulletin*

### Société Danjou c/ Société Nardi Jean-Jaurès

La Cour,

*Sur le moyen unique :*

Vu l'article 4 du Code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 septembre 2010), rendu en matière de référé, que la société Danjou, copropriétaire, a assigné la société Nardi Jean-Jaurès, syndic de copropriété, pour que celle-ci soit condamnée à lui communiquer sous astreinte une déclaration de sinistre et la réponse de l'assureur ;

Attendu que pour débouter la société Danjou de cette demande, l'arrêt retient qu'aux termes des articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 26 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical, investi d'une mission de contrôle de la gestion du syndic, peut prendre connaissance et obtenir de ce dernier copie de documents relatifs à l'administration de la copropriété ; qu'en l'espèce, il n'est pas établi par la société Danjou qu'elle a respecté cette procédure pour obtenir les pièces qu'elle réclame ; que si M. X..., membre du conseil syndical, atteste avoir demandé en vain communication des pièces litigieuses au syndic, il n'est pas établi qu'il a été habilité à cet effet par le conseil syndical ; que dès lors c'est à bon droit que le premier juge a débouté la société de sa demande ; qu'il est observé au surplus que depuis l'assemblée générale du 7 avril 2010, la société Nardi a été déchargée de son mandat de syndic, ce qui implique la remise des pièces relatives à la copropriété à un nouveau syndic ; que si cette remise n'était pas réalisée en juin 2010, c'est en l'état de la double désignation d'un syndic d'une part et d'un administrateur d'autre part, par deux juridictions différentes, pour administrer la copropriété depuis la fin du mandat de la société Nardi ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la société Danjou soutenait que le document sollicité n'avait pas pour objet de vérifier la dépense exceptionnelle votée d'urgence par l'assemblée générale des copropriétaires mais de mettre en œuvre la responsabilité civile du syndic pour ne pas avoir effectué de déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurance couvrant l'immeuble et de se faire communiquer ce document au titre de l'article 145 du Code de procédure civile, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé le texte susvisé ;

Par ces motifs :

Casse et annule...

## Note

Comme un double jeu de poupées gigognes, cette affaire recèle des problèmes juridiques derrière ceux qui apparaissent au premier regard. Au fond d'abord, derrière un problème d'assurance se cachent un problème de responsabilité civile et un autre problème d'assurance. Le problème apparent est celui de l'assurance de la copropriété, et plus précisément celui de la régularisation par le syndic d'une déclaration de sinistre ainsi que la réponse de l'assureur à cette déclaration. Derrière cela, il y a la potentielle action en responsabilité intentée par un copropriétaire contre le syndic en cas de défaillance dans la déclaration de sinistre susvisée. Et derrière cela encore, bien que cela ne soit pas expressément mentionné dans l'affaire commentée, se dessine un problème d'assurance de responsabilité civile professionnelle du syndic : l'exercice d'une activité de gestion immobilière est en effet soumise à une obligation d'assurance en application de la loi Hoguet (loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, art. 3, 3°). Sur le plan procédural, le problème apparent est celui du fondement juridique de la demande de communication de document, notamment au regard de l'article 145 du Code de procédure civile. Toutefois, derrière ce problème se profile celui de l'objet du litige (article 4 du Code de procédure civile).

L'action judiciaire donnant lieu à l'arrêt commenté est une action en référé présentée par un copropriétaire afin d'obtenir de l'ancien syndic la communication d'une déclaration de sinistre qu'il était censé avoir effectuée, et de la réponse de l'assureur.

En première instance comme en appel, les juges du fond ont débouté le copropriétaire de sa demande de communication de documents au motif que les conditions posées par les règles du statut de la copropriété n'étaient pas remplies.

Aux termes des articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et 26 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical, investi d'une mission de contrôle de la gestion du syndic, pouvait prendre connaissance et obtenir copie de ce dernier de documents relatifs à l'administration de la copropriété. Toutefois, outre que le copropriétaire demandeur n'était visiblement pas membre du conseil syndical, il n'était pas établi qu'il avait respecté la procédure établie pour obtenir les documents.

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne prévoit qu'une consultation des pièces justificatives des charges de copropriété par chaque copropriétaire, et uniquement entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de cette assemblée. La communication ne pouvait donc être demandée sur ce fondement.

C'est bien sûr le syndic qui excipait des règles du statut de la copropriété pour échapper à la condamnation à communiquer les pièces. Sur un point il n'avait pas tort : la communication ne pouvait être ordonnée sur le fondement de ces dispositions car les conditions de fond n'étaient pas remplies.

Toutefois, c'est sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile que le copropriétaire sollicitait la condamnation sous astreinte à communiquer les documents litigieux.

Les juges du fond ont balayé ce fondement d'un revers de manche (les robes de magistrats et d'avocats sont particulièrement bien conçues à cet effet, mais encore convient-il d'en faire bon usage). L'arrêt critiqué a repris le motif adopté « *que les dispositions spécifiques du statut de la copropriété étaient applicables en l'espèce et qu'il ne saurait y être dérogé sous couvert de l'application de l'article 145 du Code de procédure civile* ». L'affirmation est critiquable. On y perçoit aisément une expression de l'adage « le spécial déroge au général ». Pour les juges du fond, il y a deux corps de règles applicables pour qu'un copropriétaire obtienne la communication de documents par le syndic, et il convient de privilégier les règles spéciales du statut de la copropriété.

C'est selon nous oublier que la forme est gardienne du fond. Or, bien qu'il s'agisse dans les deux cas de communication de documents, les règles que le juge du fond a mises en compétition n'ont pas le même objet et souvent n'ont pas le même champ d'application. Les règles issues du statut de la copropriété ont pour objet de permettre un contrôle par les copropriétaires de la gestion du syndic, et ce parfois dans un contexte bien précis (cf. l'article 18-1 susvisé, cantonné à la préparation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes). Or, ainsi que cela est rappelé dans le pourvoi, le copropriétaire demandeur avait expressément indiqué dans ses écritures que son action ne tendait « *ni à vérifier des pièces justificatives de charges de copropriété dans le cadre de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ni à prendre connaissance de pièces relatives à la gestion du syndic et à l'administration de la copropriété dans le cadre de l'article 21 de ladite loi* ». Elle tendait au contraire « *à obtenir la communication d'une pièce relative à la protection de l'immeuble dans son ensemble, en l'occurrence la déclaration de sinistre faite par le syndic à l'assurance de l'immeuble* ». Et il ne fait guère de doute que cette action en référé était le prélude à une action en responsabilité devant le juge du fond. Elle visait à obtenir la preuve de la carence du syndic quant à la déclaration d'un sinistre, carence établie par l'absence de communication de tout document justifiant de la démarche. Est-il besoin de

préciser qu'il s'agit de l'administration de la preuve du fait générateur de la responsabilité que le copropriétaire entend à l'évidence invoquer au fond ?

Il peut paraître paradoxal que la demande de communication ne soit pas tant présentée afin d'obtenir effectivement les documents demandés, dont le demandeur doit se douter qu'ils n'existent pas, mais pour démontrer leur absence (à défaut de pouvoir démontrer avec certitude leur inexistence, preuve négative impossible à rapporter). Il n'en reste pas moins que le référé vise assez clairement à constituer la preuve d'une carence du syndic, qualifiable juridiquement de fait générateur de responsabilité civile professionnelle. Dès lors, ce référé prépare manifestement l'action au fond : n'est-ce pas le propre du référé *in futurum* de l'article 145 du Code de procédure civile ?

Ainsi la demande du copropriétaire répond bien à l'objet de l'article 145 précité et non à celui des dispositions du statut de la copropriété. En d'autres termes, il n'y a pas de concurrence entre les règles spéciales privilégiées par les juges du fond et la règle générale qu'ils ont écartée. Seule cette dernière était applicable en l'espèce (étant bien souligné que nous parlons ici d'applicabilité, sans préjuger du bien-fondé de l'application).

Aussi, en écartant le débat expressément introduit devant eux par le demandeur sur le fondement l'article 145, les juges du fond ont bien dénaturé les termes du litige. Ils s'exposaient ainsi à la cassation pour violation de l'article 4 du Code de procédure civile.

Restera à la cour de renvoi (en l'espèce la même autrement composée) à statuer sur le bien-fondé de la demande de communication de document. À cet égard, le copropriétaire demandeur a développé des arguments jusque dans la deuxième branche de son moyen de cassation. Il flirte ainsi avec l'examen du fond, mais il est souvent difficile de faire autrement lorsqu'il s'agit de la recevabilité de l'action et de l'intérêt et/ou de la qualité pour agir.

Dans cette branche du moyen, qui n'est pas expressément accueillie par la Cour de cassation mais qu'il est intéressant d'évoquer, le demandeur fait grief aux juges du fond d'avoir dit qu'il n'avait aucune qualité pour saisir le juge des référés. Il le fait en arguant « *qu'aux termes de l'article 145 du Code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé ; qu'en vertu de ce texte le demandeur à la mesure d'instruction in futurum est recevable dans l'action fondée sur ce texte s'il peut être ensuite partie au futur litige au fond ; qu'à cet égard un copropriétaire, qui est recevable à agir lorsque ses locaux privés et les parties communes sont en cause, est susceptible d'engager la responsabilité du syndic notamment pour des dommages causés aux parties privatives chaque fois que par sa faute personnelle il a causé un préjudice à un copropriétaire ; qu'en l'espèce le document, dont la communication avait été sollicitée sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile par la SCI Danjou, copropriétaire, avait pour objet de permettre, le cas échéant, la mise en œuvre de la responsabilité civile du syndic pour n'avoir pas effectué de déclaration du sinistre auprès de la compagnie d'assurance couvrant l'immeuble ; que la SCI Danjou par sa qualité de copropriétaire justifiait donc d'un intérêt légitime pour demande la communication du document litigieux de sorte qu'elle était recevable à agir sur le fondement de ce texte ; qu'en jugeant le contraire, la cour d'appel a violé celui-ci, ensemble l'article 15 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965* ».

Au vu de la cassation prononcée et des éléments ci-dessus rappelés sur l'application de l'article 145, nous laisserons le lecteur former son pronostic sur la suite de l'affaire.

**R. Schulz**