



Syndic condamné pour non remise de documents réclamés par le conseil syndical

Par **beatles**, le 21/02/2025 à 10:10

Lu dans le Figaro :

[quote]

Les syndic vont devoir y réfléchir à deux fois avant de refuser de donner copie des documents réclamés par les conseils syndicaux. Ils s'exposent en effet à de lourdes pénalités. Dans une décision rendue le 26 décembre 2024 et passée totalement inaperçue, le tribunal judiciaire de Meaux a condamné Vilogia Premium à régler 9930 euros à une copropriété située à Champs-sur-Marne (Seine-et-Marne). En cause, le refus de ce syndic de transmettre au Conseil syndical les documents qu'il réclamait depuis fin 2021, en l'occurrence les appels de fonds adressés aux copropriétaires en 2021.

De guerre lasse, le président du CS avait fini par assigner ce syndic en 2023 devant le tribunal judiciaire de Meaux. Il a gagné en première instance. Outre les pénalités de 9930 euros, le juge ordonne au syndic — sous peine de nouvelles pénalités — de transmettre les documents au président du Conseil syndical et le condamne aux dépens. **Vilogia Premium a la possibilité de faire appel du jugement mais décidé d'en rester là. « Le Groupe Vilogia n'a pas de commentaire particulier à apporter sur cette décision de justice. Nous en prenons acte et nous y soumettons »**, indique un porte-parole.

C'est la première fois qu'une telle condamnation est prononcée. Les juges se sont appuyés sur l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 régissant les copropriétés. À l'alinéa 7, il est stipulé que « *le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété* ». Ce même alinéa précise qu'« *en cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic* ». Les pénalités en question peuvent grimper assez vite puisqu'elles ont été fixées à 15 euros jour et par document non transmis.

L'Association des responsables de copropriété (Arc) avait demandé et obtenu de haute lutte en 2019 l'introduction de ces pénalités. Elles s'appliquent depuis fin 2020. « *Beaucoup ont affirmé que c'était une mesure de pacotille, sachant qu'aucun syndic ne serait condamné à ces pénalités. Et bien, il semble que la réalité soit toute autre* » avec la décision du Tribunal judiciaire de Meaux qui a condamné « *lourdement* » le syndic Vilogia Premium, se félicite l'association. « *Non seulement, ce jugement rappelle l'obligation de transmettre les documents au Conseil syndical mais il prononce une condamnation à payer les pénalités* »,

commente Me Magda Elbaz, l'avocate du président du Conseil syndical.

Parmi d'autres arguments tous balayés par les juges, le conseil du syndic avait fait valoir devant les juges que le règlement sur la protection des données personnelles (RGPD) ne lui permettait pas de transmettre les documents au Conseil syndicat. Il n'en est rien. [Dans un avis rendu le 18 novembre 2022](#), la Commission nationale informatique et liberté (CNIL) donne au contraire son feu vert à la transmission de « *tout document relatif à l'administration de la copropriété* », précisant que le syndic « *ne peut pas s'y soustraire* » puisqu'« *il s'agit d'une obligation légale* ». Dans ce même avis, la CNIL enfonce même le clou : « *cette communication n'est pas, en elle-même, contraire au RGPD* ». À entendre Me Elbaz, nombre de syndicats auraient pour habitude de se réfugier derrière ce règlement européen pour ne pas satisfaire à leurs obligations légales d'information des membres du Conseil syndical, au préjudice de la bonne gestion de certaines copropriétés.

Reste à savoir si ce premier jugement pourrait inciter de plus en plus de présidents de Conseil syndicaux saisir la justice pour avoir accès à des documents qu'on refuse de leur communiquer. À entendre Me Éric Audineau, avocat à Paris et spécialiste des copropriétés, c'est fort peu probable. « *Quand il y a un problème avec un syndic, le Conseil syndical préférera en changer plutôt que de se lancer dans une procédure* ».

[/quote]

Cdt.

Par **Zénas Nomikos**, le 21/02/2025 à 10:33

Bonjour beatles,

merci pour tout : très intéressant!

Si vous le permettez, j'ajoute ces liens à toutes fins utiles : je ne sais si le lien du Figaro est considéré comme un lien commercial interdit par les CGU du Forum Légavox? :

<https://immobilier.lefigaro.fr/article/le-syndic-refusait-de-transmettre-des-documents-un-juge-le-condamne-a-payer-9000-euros-a-la-copropriete-20250221/e>

Ici, le jugement du tribunal judiciaire ou TJ retranscrit en-dessous de l'article d'une association à but non lucratif :

<https://arc-copro.fr/documentation/une-importante-decision-judiciaire-condamnant-un-syndic-professionnel-payer-plus-de-9>

Encore merci.

Zénas