

Cour d'appel de Bastia, Chambre civile section 2, 6 janvier 2021, n° 19/00412

Chronologie de l'affaire

TGI Bastia 27 mars 2019	>	CA Bastia Information partielle 6 janvier 2021
----------------------------	---	--

Sur la décision

Référence : CA Bastia, ch. civ. sect. 2, 6 janv. 2021, n° 19/00412

Juridiction : Cour d'appel de Bastia

Numéro(s) : 19/00412

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Bastia, 27 mars 2019, N° 18/00341

Dispositif : Infirme partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déferée

Sur les personnes

Président : Judith DELTOUR, président

Avocat(s) : Alain DE ANGELIS, Christian FINALTERI, Florence SIGNOURET, Jean Jacques CANARELLI, Santa PIERI

Cabinet(s) : SCP DE ANGELIS SEMIDEI VUILLQUEZ HABART MELKI BARDON DE ANGELIS

Parties : S.A.R.L. CITYA PARADIS c/ Société RESIDENCE LES TERRASSES DE FOLELLI 213 PENTA DI CASINCA, S.C.I. MONTE CRISTO, S.A.R.L. DEF IMMO

Texte intégral

Chambre civile	COUR D'APPEL DE BASTIA
Section 2	CHAMBRE CIVILE
ARRET N°	ARRET DU
du 6 JANVIER 2021	SIX JANVIER DEUX MILLE VINGT ET UN
N° RG 19/00412	APPELANTE :
N° Portalis DBVE-V-B7D-B3VK JJG - C	SARL A B
Décision déferée à la Cour :	agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, demeurant es-qualité audit siège
Ordonnance Référé, origine Président du TGI de BASTIA, décision attaquée en date du 27 Mars 2019, enregistrée sous le n° 18/00341	146, Rue B
S.A.R.L. A B	[...]
C/	ayant pour avocat M ^e Jean Jacques CANARELLI, avocat au barreau de BASTIA, M ^e Florence SIGNOURET de la SCP DE ANGELIS & ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE
S.A.R.L. DEF IMMO	
[...]	INTIMEES :
[...]	SARL DEF IMMO
Grosses délivrées aux avocats le	

prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié ès qualités au siège

[...]

[...]

ayant pour avocat M^e Santa PIERI de la SCP PIERI ROCCHESANI, avocat au barreau de BASTIA

Syndicat des copropriétaires RESIDENCE LES TERRASSES DE FOLELLI

représenté par son syndic en exercice la SARL DEF IMMO, elle même prise en la personne de son représentant légal domicilié ès qualités au siège

[...]

[...]

[...]

ayant pour avocat M^e Santa PIERI de la SCP PIERI ROCCHESANI, avocat au barreau de BASTIA

[...]

prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès qualités audit siège

[...]

[...]

ayant pour avocat M^e Christian FINALTERI, avocat au barreau de BASTIA

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 05 novembre 2020, devant Jean-Jacques GILLAND, président de chambre, chargé du rapport, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Jean-Jacques GILLAND, président de chambre

Judith DELTOUR, conseillère

Stéphanie MOLIES, conseillère

GREFFIER LORS DES DEBATS :

Y Z.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aurait lieu par mise à

disposition au greffe le 6 janvier 2021.

ARRET :

Contradictoire,

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Jean-Jacques GILLAND, président de chambre, et par Y Z, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DES FAITS

Par acte d'huissier en date du 14 novembre 2018, la S.A.R.L. Def immo et le Syndicat des copropriétaires de la résidence Les terrasses de Folelli, situé à Penta-di-Casinca (Haute-Corse)représenté par son syndic la S.A.R.L. Def immo, ont fait appeler par-devant le président du tribunal de grande instance de Bastia statuant en la forme des référés la S.C.I. Monte Cristo et la S.A.R.L. A B aux fins :

'- de condamnation de la Société civile immobilière MONTE CRISTO et la Société A B, en leur qualités d'anciens syndics, à communiquer à DEF IMMO en sa qualité de syndic actuel et également en tant que représentant légal du syndicat des

copropriétaires de la RÉSIDENCE LES TERRASSES DE FOLELLI, l'ensemble des documents et archives du syndicat et notamment :

—les polices d'assurance que la société civile immobilière MONTE CRISTO à souscrites

dans le cadre de la résidence LES TERRASSES DE FOLELLI, notamment ASSURANCE DOMAGES-X ou encore assurance de responsabilité civile décennale.

—la liste exhaustive des entreprises intervenues dans le cadre de la construction de la résidence ainsi que leurs polices d'assurance respectives ou à tout les références de leurs assurances de responsabilité contractuelle et décennale respectives, ainsi que leur devis et factures définitives respectives.

—l'intégralité des marchés de travaux qui ont été passés pour la construction de la résidence,

—le ou les procès-verbaux établis lors de la réception de l'X et, le cas échéant le

ou les procès-verbaux de levée de réserves.

—le dossier technique relatif à la construction de la résidence, ainsi que tous documents

et archives du syndicat,

—l'ensemble des procès-verbaux de l' assemblées générales qui se sont tenues lors de

leurs mandats respectifs, ainsi que les convocations à ces assemblées générales dans

leur intégralité et les accusés de réception des courriers de transmission de ces convocations, ainsi que les notifications des un procès-verbaux d'assemblées générale

avec leurs accusés réception.

— les décomptes individuels de charges de copropriété, pour chaque copropriétaire, à la

date de la fin de leurs mandats respectifs.

— qu'il soit jugé que ces pièces devront être communiquées sous bordereau récapitulatif comme en dispose l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, une fois expiré un délai de 10 jours suivant la signification de la décision à intervenir,

— que la Société civile immobilière MONTE CRISTO et A B soient condamnées conjointement et solidairement au paiement de la réduction proportionnelle d'indemnité appliquée par l'assurance DOMMAGES-X, soit la somme de 1.351,64 euros.

— que la Société civile immobilière MONTE CRISTO et A B soient condamnées conjointement et solidairement au paiement de la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.'

Par ordonnance en la forme des référés du 27 mars 2019, le président du tribunal de grande instance de Bastia a :

'Au principal renvoyé les parties à se pourvoir et cependant, dès à présent, et par provision :

Condamné la Société civile immobilière MONTE CRISTO et la Société A B, en leur qualités d'anciens syndic, à communiquer à DEF IMMO en sa qualité de syndic actuel et également en tant que représentant légal du syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE LES TERRASSES DE FOLELLI, sous bordereaux récapitulatif conformément à l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967, l'ensemble des documents et archives du syndicat et notamment :

— les polices d'assurance que la Société civile immobilière MONTE CRISTO a souscrites

dans le cadre de la résidence LES TERRASSES DE FOLELLI, notamment ASSURANCE DOMAGES-X ou encore assurance de responsabilité civile décennale.

— la liste exhaustive des entreprises intervenues dans le cadre de la construction de la

résidence ainsi que leurs polices d'assurance respectives ou à tout les références de leurs assurances de responsabilité contractuelle et décennale respectives, ainsi que leur devis et factures définitives respectives.

— l'intégralité des marchés de travaux qui ont été passés pour la construction de la résidence, y compris ceux de la maîtrise d'oeuvre et contrat d'architecte

— le ou les procès verbaux établis lors de la réception de l'X et, le cas échéant, le ou les procès verbaux de levée de réserves.

— le dossier technique relatif à la construction de la résidence, ainsi que tous documents et archives du syndicat,

— l'ensemble des procès-verbaux de l' assemblées générales qui se sont tenues lors de leurs mandats respectifs, ainsi que les convocations à ces assemblées générales dans leur

intégralité et les accusés de réception des courriers de transmission de ces convocations, ainsi que les notifications des un procès-verbaux d'assemblées générale avec leurs accusés réception.

— les décomptes individuels de charges de copropriété, pour chaque copropriétaire, à la date de la fin de leurs mandats respectifs.

Ordonné cette communication sous astreinte de 100 euros par jour de retard, une fois expiré un délai de 10 jours suivant la signification de la présente décision.

Condamné la Société civile immobilière MONTE CRISTO et A B in solidum au paiement de la réduction proportionnelle d'indemnité appliquée par l'assurance DOMMAGES-X, soit la somme de 1.351,64 euros.

Condamné la Société civile immobilière MONTE CRISTO et A B in solidum au paiement de la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Condamné la Société civile immobilière MONTE CRISTO et A B in solidum au paiement des entiers dépens.'

Par déclaration au greffe du 26 avril 2019, la S.A.R.L. A B a interjeté appel de l'ordonnance prononcée en ce qu'elle a :

'Au principal, renvoyé les parties à se pourvoir et cependant, dès à présent et par provision :

Condamné la Société civile immobilière MONTE CRISTO et la Société A B, en leur qualités d'anciens syndic, à communiquer à DEF IMMO en sa qualité de syndic actuel et également en tant que représentant légal du syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE LES TERRASSES DE FOLELLI, sous bordereau récapitulatif conformément à l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967, l'ensemble des documents et archives du syndicat et notamment :

— les polices d'assurance que la Société civile immobilière MONTE CRISTO a souscrites dans le cadre de la résidence LES TERRASSES DE FOLELLI, notamment ASSURANCE DOMAGES-X ou encore assurance de responsabilité civile décennale,

— la liste exhaustive des entreprises intervenues dans le cadre de la construction de la résidence ainsi que leurs polices d'assurance respectives ou à tout les références de leurs assurances de responsabilité contractuelle et décennale respectives, ainsi que leur devis et factures définitives respectives.

—l'intégralité des marchés de travaux qui ont été passés pour la construction de la résidence, y compris ceux de la maîtrise d'uvre et contrat d'architecte

—le ou les procès-verbaux établis lors de la réception de l'X et, le cas échéant, le ou les procès-verbaux de levée de réserves.

—le dossier technique relatif la construction de la résidence, ainsi que tous documents et archives du Syndicat,

—l'ensemble des procès-verbaux des assemblées générales qui se sont tenues lors de leurs mandats respectifs, ainsi que les convocations à ces assemblées générales dans leur intégralité et les accusés de réception des courriers de transmission de ces convocations, ainsi que les notifications des procès-verbaux d'assemblées générale avec leurs accusés réception.

—les décomptes individuels de charges de copropriété, pour chaque copropriétaire, à la date de la fin de leurs mandats respectifs.

Ordonné cette communication sous astreinte de 100 euros par jour de retard, une fois expiré un délai de 10 jours suivant la signification de la présente décision.

Condamné la Société civile immobilière MONTE CRISTO et A B in solidum au paiement de la réduction proportionnelle d'indemnité appliquée par l'assurance DOMMAGES-X, soit la somme de 1.351,64 euros.

Condamné la Société civile immobilière MONTE CRISTO et A B in solidum au paiement de la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamné la Société civile immobilière MONTE CRISTO et A B in solidum au paiement des entiers dépens.'

Par conclusions déposées au greffe le 25 septembre 2019, la S.A.R.L. A B a demandé à la cour de :

'Vu les dispositions de l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

Vu les dispositions du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005;

Vu les dispositions de l'article 492-1 du Code de procédure civile,

Vu les dispositions de l'article 809 alinéa 2 du Code de procédure civile,

Vu les dispositions de l'article 1147 du Code civil,

Vu les pièces versées aux débats,

RECEVOIR LA SOCIÉTÉ A B en son appel,

Le JUGER bien fondé,

En conséquence,

RÉFORMER l'Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande instance de BASTIA le 27

mars 2019 en toutes ses dispositions, et par conséquent, en ce qu'il a statué, en la forme

des référés sur la base des dispositions de l'article 492-1 du Code de procédure civile et condamné la société A B à :

—communiquer à DEF IMMO en sa qualité de syndic actuel et également en tant que représentant légal du syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE LES TERRASSES DE FOLELLI , sous bordereau récapitulatif conformément à l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967, l'ensemble des documents et archives du syndicat et notamment :

—les polices d'assurance que la Société civile immobilière MONTE CRISTO a souscrites dans le cadre de la résidence LES TERRASSES DE FOLELLI, notamment ASSURANCE DOMMAGES-X ou encore assurance de responsabilité civile décennale.

—la liste exhaustive des entreprises intervenues dans le cadre de la construction de la

résidence ainsi que leurs polices d'assurance respectives ou à tout le moins les références de leurs assurances de responsabilité contractuelle et décennale respectives, ainsi que leur devis et factures définitives respectives.

—l'intégralité des marchés de travaux qui ont été passés pour la construction de la résidence, y compris ceux de la maîtrise d'uvre et contrat d'architecte

—le ou les procès-verbaux établis lors de la réception de l'X et, le cas échéant, le ou

les procès-verbaux-de levée de réserves.

—le dossier technique relatif à la construction de la résidence, ainsi que tous documents et

archives du syndicat,

—l'ensemble des procès-verbaux de l' assemblées, générales qui se sont tenues lors de leurs mandats respectifs, ainsi que les convocations à ces assemblées générales dans leur intégralité et les accusés de réception des courriers de transmission de ces convocations, ainsi que les notifications des procès-verbaux d'assemblées générale avec leurs accusés réception.

—les décomptes individuels de charges de copropriété, pour chaque copropriétaire, à la date de la fin de son mandat;

—ordonné cette communication sous astreinte de 100 euros par jour de retard, une fois

expiré un délai de 10 jours suivant la signification de la présente décision.

— au paiement de la réduction proportionnelle d'indemnité appliquée par l'assurance DOMMAGES-X, soit la somme de 1.351,64euros.

— au paiement de la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de

procédure civile

— au paiement des entiers dépens.

STATUANT À NOUVEAU,

DIRE ET JUGER que la société A B a parfaitement rempli les obligations

mises à sa charge par les dispositions de l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, par la remise sous bordereau le 26 août 2016 des documents comptables établis par ses soins et du dossier administratif dont elle était en possession,

DIRE ET JUGER qu'il n'appartient pas à la société A B de produire le

« dossier construction », dont elle n'est pas en possession,

DIRE ET JUGER sans objet les demandes de condamnation sous astreinte à produire

des pièces formées à son encontre.

DIRE ET JUGER que la demande de condamnation provisionnelle à paiement formée à

l'encontre de la société A B se heurte à de nombreuses contestations

sérieuses;

En conséquence,

DÉBOUTER la société DEF IMMO et le Syndicat des copropriétaires LES TERRASSES DE FOLELLI de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions

dirigées à l'encontre de la société A B.

CONDAMNER in solidum la société DEF IMMO et le Syndicat des copropriétaires LES

TERRASSES DE FOLELLI à verser à la société CITA B une somme de 3000

€ à titre de dommages et intérêts.

CONDAMNER in solidum la société DEF IMMO et le Syndicat des copropriétaires LES TERRASSES DE FOLELLI à verser à la société CITA B une somme de 6000 € au titre des frais irrépétibles en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure Civile.

CONDAMNER in solidum la société DEF IMMO et le Syndicat des copropriétaires LES

TERRASSES DE FOLELLI aux entiers dépens distraits au profit de Maître Alain de ANGELIS, membre de la SCP de ANGELIS – [...]

[...], Avocat aux offres de droit, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure Civile.

SOUS TOUTES RÉSERVES.'

Par conclusions déposées au greffe le 23 janvier 2020, la S.C.I. Monte Cristo a demandé à la cour de :

'INFIRMER en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé en date du 27 mars 2019;

STATUANT À NOUVEAU,

I.- SUR LA COMMUNICATION DE DOCUMENTS SOUS ASTREINTE :

CONSTATER la remise des documents énumérés sous bordereau de pièces justificatives;

Et en conséquence,

DIRE ET JUGER que la SCI MONTE CRISTO a pleinement rempli ses obligations et en est libérée;

DIRE n'y avoir lieu à astreinte;

PRONONCER la mise hors de cause de la SCI MONTE CRISTO;

[...]:

DIRE n'y avoir lieu au paiement de l'indemnité au titre de la réduction proportionnelle;

III.- EN TOUT ÉTAT DE CAUSE :

CONDAMNER solidairement la SARL A B, le syndicat des copropriétaires de la résidence LES TERRASSES DE FOLELLI et la SARL DEF IMMO à payer à la SCI MONTE CRISTO la somme de 3.000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

LES CONDAMNER aux entiers dépens, en ce compris les dépens de première instance.

SOUS TOUTES RÉSERVES.'

Par conclusions déposées au greffe le 11 mars 2020, La S.A.R.L. Def immo et le Syndicat des copropriétaires de la résidence Les terrasses de Folelli, situé à Penta-di-Casinca (Haute-Corse) représenté par son syndic la S.A.R.L. Def immo, ont demandé à la cour de :

'Vu l'article 492-1 du Code de procédure civile,

Vu l'article 18-2 de la loi du 13 juillet 1965,

Vu les articles 33-1 et 34 du décret du 17 mars 1967,

Vu l'article 1147 du code civil,

CONFIRMER en toutes ses dispositions l'Ordonnance du 27 mars 2019, y compris concernant le montant et le point de départ de l'astreinte;

DÉBOUVER LA SCI MONTE CRISTO et A B de l'ensemble de leurs prétentions;

CONDAMNER conjointement et solidairement la SCI MONTE CRISTO et A B au paiement de la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, en sus de ceux de première

instance.

Réserver les dépens

SOUS TOUTES RÉSERVES'

Par ordonnance du 25 mars 2020, la procédure a été fixée et la clôture différée au 5 novembre 2020.

Le 5 novembre 2020, la présente procédure a été mise en délibéré pour être rendue par mise à disposition au greffe le 6 janvier 2021.

La cour, pour plus ample exposé des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, fait, en application de l'article 455 du code de procédure civile, expressément référence à la décision entreprise ainsi qu'aux dernières conclusions notifiées par les parties.

SUR CE

L'appel porte sur l'intégralité de l'ordonnance prononcée en la forme des référés le 27 mars

2019.

Le juge qui a prononcé cette ordonnance, confondant la procédure de référé des articles 808 et suivants du code de procédure civile, et celle en la forme des référés de l'article 492-1 du même code, a indiqué dans son dispositif *«Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir et cependant, dès à présent et par provision :»* oubliant le texte même de l'article 492-1 du code de procédure civile qui dispose que *«...le juge exerce les pouvoirs dont dispose la juridiction au fond et statue par une ordonnance ayant l'autorité de la chose jugée relativement aux contestations qu'elle tranche...»*.

En conséquence, il convient de réformer l'ordonnance entreprise sur cette partie de son dispositif, l'ordonnance querellée statuant sur le fond des demandes, et non par provision et sans nécessité que les parties se pourvoient différemment.

Pour le surplus, il n'est nullement contesté que tant la S.C.I.. Monte Cristo que la S.A.R.L. A B ont été le syndic professionnel du Syndicat des copropriétaires de la résidence Les terrasses de Folelli, situé à Penta-di-Casinca, la première en qualité de syndic provisoire du 16 octobre 2013 au 2 avril 2014 et la seconde du 3 avril 2014 au mois de mai 2016, date à laquelle la S.A.R.L. Def immo l'a remplacée en cette qualité.

Dans le cadre de successions de syndic de copropriété, l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et non 1968 dispose que :

« En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. 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 verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts».

Il n'est nullement contesté que les deux syndics se sont succédé et à ce titre, l'une comme l'autre de ces sociétés se devaient, notamment, de transférer lors de ces changements les documents et archives du syndicat.

La S.A.R.L. A B prétend avoir remis l'intégralité de ses archives relatives au dit syndicat et ne plus rien avoir en sa possession.

Pour justifier de cela elle produit un bordereau de pièces transmises -deux cartons avec leur contenu listé- le 26 août 2016, soit largement hors les délais légaux, mais de plus sans pouvoir produite le moindre bon de réception signé par le nouveau syndic et ce ,alors que la S.A.R.L. Def immo conteste la moindre remise.

D'ailleurs, alors que dans ce bordereau, qui ne comporte aucune signature, il est indiqué la persistance d'une créance à son profit de 126,10 euros à son profit, et dont elle demande le paiement par chèque, la S.A.R.L. A B ne justifie d'un tel paiement alors que celui-ci devait être envoyé *«à réception des documents»*, et pas la moindre lettre de rappel, ce qui interroge fortement, et renforce le positionnement des intimés.

En effet, il appartient à l'appelante de justifier d'une telle remise, ce qu'elle ne fait pas, la production d'un procès-verbal d'huissier de justice daté du 7 janvier 2019 attestant de l'absence de tout document relatif à la résidence Les terrasses de Folelli n'étant en rien probant et ne permet de constater uniquement que, dans le lieu dans lequel l'huissier de justice a procédé à des vérifications, il n'y avait, ce jour-là ,aucun document en lien avec le syndicat des copropriétaires et pas plus!

Pour satisfaire à son obligation légale de remise la S.A.R.L. A B se doit de produire un document comportant la signature du nouveau syndic de copropriété et attestant la remise effective des archives et documents appartenant au syndicat des copropriétaires qu'elle avait sous sa garde en sa qualité de syndic.

A défaut d'un tel élément, il n'est pas possible de considérer que la S.A.R.L. A B a rempli ses obligations.

Pour sa défense, elle fait aussi valoir que les plusieurs des documents sollicités ne relèvent pas des archives et des documents du syndicat et qu'ils sont restés en possession de la S.C.I. Monte Cristo en sa qualité de promotrice et non de syndic de copropriété.

Or, le syndicat des copropriétaires est de droit le détenteur des archives de la copropriété et tout ce qui se rapporte à la construction de la copropriété doit lui revenir, documents dont la S.A.R.L. A B, alors qu'elle était le syndic de la copropriété a fait usage, si l'on en croit le bordereau de remise de pièces qu'elle produit et qui mentionne notamment, dans le carton n°1, un «*dossier DO Parties communes du 23/11/2015*» et dont elle ne peut, actuellement, prétendre qu'ils n'appartiennent pas au syndicat des copropriétaires.

L'ordonnance querellée doit être confirmée sur ce chef de demande.

En ce qui concerne la S.C.I. Monte Cristo, celle-ci reconnaît avoir conservé les documents et archives réclamés malgré la changement de syndic de copropriété, les ayant remis par étapes tout au long de la procédure, en première instance, mais aussi en appel, se défendant en argumentant par le fait qu'elle n'a eu connaissance de la réclamation des dits documents que dans le cadre de la présente procédure initiée en novembre 2018 et qu'à partir de la demande elle a remis, en sollicitant des délais, les documents réclamés.

Cette version toute personnelle de la chronologie des rapports entre les parties ne résiste pas à l'analyse des pièces produites par le syndicat des copropriétaires qui, dès l'année 2017, par deux courriers adressés en recommandé avec accusé de réception datés des 28 juin et 6 novembre 2017, réclamait, par l'intermédiaire de son nouveau syndic, la S.A.R.L. Def immo, la production de plusieurs documents nécessaires dans le cadre de la mise en 'uvre de l'assurance dommages-X et de la garantie décennale.

De plus, alors que les documents réclamés étaient en sa possession, la S.C.I. Monte Cristo ne les a transmis que dans le cadre de la présente procédure et non pas spontanément, lors des premières demandes présentées en 2017 par la S.A.R.L. Def immo, au nom du syndicat des copropriétaires.

La décision querellée doit être aussi confirmée sur ce point.

Sans que cela ne soit contesté, il résulte des écritures de la S.A.R.L. Def immo et du syndicat des copropriétaires de la résidence Les terrasses de Folelli que toutes les

documents et archives réclamés n'ont pas été produits, à savoir :

— les polices d'assurance de la SCCV MONTE CRISTO qui, en tant que maître de l'X à l'origine et vendeur Vente en l'état futur d'achèvement des lots de copropriété, est tenu de se garantir d'une éventuelle responsabilité civile décennale au sens des dispositions des articles L241-1 et L241-2 du code des assurances ou encore 1646-1 du code civil -mémento pratique urbanisme-construction «assurance de responsabilité, n°94870,

— la déclaration d'achèvement des travaux,

— les convocations à l'assemblée générale du 2 avril 2014 et leurs accusés réception,

— les notifications des procès-verbaux d'assemblée générale et leurs accusés réception,

— les décomptes individuels à la fin de son mandat de syndic provisoire.

Enumération reprise dans les écritures des intimés sans que cela ne provoque la moindre remarque des deux anciens syndics de copropriété qui indiquent pourtant dans leurs dernières écritures ne plus rien avoir à communiquer et ce, alors que ces sociétés avaient la possibilité de conclure jusqu'au jour de l'audience le 5 novembre 2020.

Ces documents manquants sont pour les trois derniers de la responsabilité de la S.A.R.L. A B uniquement, celle-ci mentionnant ne plus les avoir en sa possession et les avoir remis lors du changement de syndic de copropriété, sans pouvoir en justifier pour autant.

Il convient donc de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a ordonné la communication de ces divers documents sous astreinte de 100 euros par jour de retard, délais commençant à courir dans les 10 jours de la signification de décision de première instance.

Reste la demande indemnitaire appliquée par l'assureur dommages-X à hauteur de

1351,64 euros.

La S.A.R.L. A B conteste la compétence du juge statuant en la forme des référés pour pouvoir statuer sur ce chef de la demande à défaut selon elle de texte spécifique prévoyant cette possibilité.

Or, l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que des dommages et intérêts peuvent être sollicités dans le cadre de la procédure en la forme des référés devant le président du tribunal de grande instance à la suite de l'absence, notamment, de remise des pièces représentant l'ensemble des documents et archives du syndicat des copropriétaires, ce qui exclut toute référence aux articles 809 et suivants du code de procédure civile et la notion de contestation sérieuse, le président du tribunal de grande instance statuant sur le fond du dossier en non pas en référé par provision.

En l'espèce, l'absence d'envoi d'un dossier complet, avec toutes les pièces sollicitées, a eu pour conséquence une limitation de l'indemnisation versée par l'assureur dommages-X avec une somme de 1351,64 euros laissée à la charge des intimés.

Cette demande de paiement s'analyse en une demande de dommages et intérêts au sens de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et, à ce titre tant la S.C.I. Monte Cristo, qui a conservé les dits documents, que la S.A.R.L. A B qui, en tant que syndic de

copropriété en 2016 s'est vue réclamer par l'assureur dommages-X divers documents

-les devis, les attestations d'assurance, les factures définitives, les PV de réception signés, les éventuel PV de levée de réserves- sans que cela ne provoque la moindre réaction de sa part, ont commis une faute et se doivent de réparer le préjudice qui en est résulté.

Pour cela, elles doivent être condamnées in solidum au paiement de la somme de 1351,64 euros et l'ordonnance querellée confirmée aussi sur ce chef de la demande.

Il y a lieu aussi de confirmer la décision entreprise en ce qui concerne les demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile et le paiement des dépens.

Sur la demande de dommages et intérêts présentées par la S.A.R.L. A B à hauteur de 3000 euros pour procédure abusive, il y a lieu de rejeter cette demande qui ne peut prospérer l'ordonnance querellée étant pour sa plus grande partie confirmée.

Il est inéquitable de laisser à la charge de la S.A.R.L. Def immo et du syndicat des copropriétaires de la résidence Les terrasses de Folelli les frais irrépétibles qu'ils ont engagés en cause d'appel; il convient en conséquence de leur allouer à ce titre la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

Confirmer l'ordonnance querellée, sauf en ce qu'elle a précisé dans son dispositif «*Au principal renvoyons les parties à se pourvoir et cependant, dès à présent, et par*

provision :», ce qui correspond à une formule d'ordonnance de référé et non d'ordonnance en la forme des référés, laquelle statue sur le fond du dossier,

Déboute la S.A.R.L. A B et la S.C.I. Monte Cristo de l'ensemble de leurs demandes,

Y ajoutant,

Condamne in solidum la S.A.R.L. A B et la S.C.I. Monte Cristo à payer une somme de 3000 euros à la S.A.R.L. Def immo et le Syndicat des copropriétaires de la résidence Les terrasses de Folelli, situé à Penta-di-Casinca (Haute-Corse)représenté par son syndic la S.A.R.L. Def immo, au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne in solidum solidum la S.A.R.L. A B et la S.C.I. Monte Cristo au paiement des entiers dépens.

LA GREFFIERE, LE PRESIDENT,