

Décision du 03/11/2011 Cour de cassation n° 10-21.009

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 mai 2010), que M. X... a été le premier syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Magellan (le syndicat) jusqu'à l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2007 qui n'a pas renouvelé son mandat ; que par ordonnance du 29 juin 2007, la société Frabat a été désignée en qualité de syndic provisoire avec notamment pour mission de se faire remettre par M. X... les documents, archives et fonds du syndicat et de convoquer une assemblée générale aux fins de désignation d'un syndic ; qu'après mise en demeure adressée le 19 juillet 2007 à M. X..., le syndicat des copropriétaires a fait assigner ce dernier aux fins de communication des pièces et fonds par acte du 31 août 2007 ; que la société Frabat est intervenue volontairement à l'instance ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de déclarer recevables les demandes du syndicat des copropriétaires, alors, selon le moyen :

1°/ qu'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, et 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 ; qu'après mise en demeure restée infructueuse, seul le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical peut demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds sus mentionnés ainsi que le versement des intérêts dûs à compter du jour de la mise en demeure ; qu'en énonçant que le syndicat des copropriétaires " pris en la personne du nouveau syndic " avait qualité à agir en tant que propriétaire des documents et archives aux fins d'obtenir en référé la remise de ces pièces par l'ancien syndic, la cour d'appel a violé l'article 18-2, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que le syndic provisoire désigné en application des dispositions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967 a vocation à se voir remettre les archives, pièces et documents visés par l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 quand bien même l'ordonnance le désignant ne l'investirait pas expressément à cette fin ; qu'en énonçant que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Magellan avait qualité pour agir aux fins de se voir remettre les documents et archives dès lors que la société Frabat n'avait été désigné (e) " qu'en qualité de syndic provisoire avec pour mission, notamment d'organiser l'assemblée générale destinée à la

nomination d'un nouveau syndic " alors même qu'en qualité de syndic provisoire la société Frabat avait qualité pour réclamer la transmission des archives du syndicat, la cour d'appel a violé l'article 18-2, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 46 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel n'ayant pas énoncé que la société Frabat n'avait pas qualité pour réclamer la transmission des documents et archives du syndicat, le moyen, qui soutient le contraire, manque en fait ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la possibilité donnée au nouveau syndic ou au président du conseil syndical par l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 d'agir contre l'ancien syndic pour obtenir la remise des pièces du syndicat n'excluait pas celle du syndicat des copropriétaires ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de déclarer recevables les demandes du syndicat des copropriétaires, alors, selon le moyen :

1°/ qu'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 ; que ce délai ne peut commencer à courir en l'absence de désignation d'un nouveau syndic ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt qui s'il avait été mis fin aux fonctions de M. X... lors de l'assemblée des copropriétaires qui s'est tenue le 18 juin 2007, son mandat n'ayant pas été renouvelé, la société Frabat a été désignée en qualité de syndic provisoire de la copropriété par ordonnance en date du 29 juin 2007 ; qu'en décidant que le délai d'un mois avait commencé néanmoins à courir dès le 18 juin 2007 pour en déduire que la mise en demeure adressée le 19 juillet 2007 à M. X... était régulière, lorsque parmi les pièces visées dans l'ordonnance de référé rendue le 15 janvier 2008 figurait " l'état de répartition individuel des charges communes pour la période du 1er janvier 2007 au 31 juillet 2007 " qui ne pouvait être établi que par l'ancien syndic, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ qu'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, et 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 du syndicat ; qu'il en résulte que l'ancien syndic dispose d'un délai total de trois mois à compter de la cessation de ses fonctions pour fournir l'état des comptes des copropriétaires et du syndicat ; qu'en donnant effet à la mise en demeure adressée le 11 juillet 2007 et en déclarant recevable l'assignation délivrée le 31 août 2007 ayant eu pour objet, entre autres réclamations, la communication des états de répartition individuelle des charges communes pour les périodes allant du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006 et du 1er janvier 2007 au 31 juillet 2007 alors même que le délai de trois mois de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 n'était pas expiré à la date de l'assignation, la cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la cessation des fonctions de M. X... étant intervenue le 18 juin 2007, l'envoi, le 19 juillet suivant d'une mise en demeure à ce dernier était conforme aux dispositions de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et en a exactement déduit que la mise en demeure, l'assignation et la procédure subséquente étaient régulières ;

Attendu, d'autre part, que M. X... n'ayant pas soutenu dans ses conclusions d'appel que l'assignation que le syndicat des copropriétaires lui avait fait délivrer moins de trois mois après la cessation de ses fonctions n'était pas régulière dès lors qu'elle avait pour objet la communication d'un documents qu'il devait remettre dans ce dernier délai et l'assignation ne visant que les documents que l'ancien syndic doit remettre dans le délai de un mois à compter de la cessation de ses fonctions, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt attaqué de le condamner, sous astreinte, à remettre au syndicat des copropriétaires une liste de documents, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat ; qu'en énonçant que l'obligation ainsi mise à la charge de l'ancien syndic était " portable " et qu'il ne pouvait dès lors être tenu compte de ce que les documents et archives du syndicat avaient été mis à la disposition du nouveau syndic dès le 19 septembre 2007 au fins que celui-ci en prenne possession en venant les chercher, la cour d'appel a ajouté une condition qui ne figure pas à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et a violé par conséquent cette disposition ;

2°/ que dans ses conclusions récapitulatives d'appel signifiées le 15 mars 2010, M. X... avait fait valoir que l'ensemble des pièces en sa possession, y compris la situation de trésorerie au 31 juillet 2007, avaient été intégralement visées dans l'acte de " remise en mains propres " en date du 3 septembre 2007 signé par la société Frabat et que les remises postérieures de documents n'avaient eu d'autre finalité que de répondre aux sollicitations de la société Frabat qui réclamait les mêmes pièces que celles dont elle avait déjà été mise en possession ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que si l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 fait obligation à l'ancien syndic d'un syndicat de copropriétaires de remettre au nouveau syndic l'ensemble des documents et archives du syndicat, cette obligation ne peut avoir trait qu'aux pièces que l'ancien syndic détient effectivement ; qu'en énonçant qu'en sa qualité " de premier syndic de la copropriété " M. X... avait " vocation à détenir " les documents relatifs à la construction et à la conformité de l'immeuble ainsi que " l'organigramme des clés des parties communes " et qu'en conséquence il était tenu de les communiquer au nouveau syndic, sans constater que ces documents étaient effectivement en sa possession, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4°/ que si l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 fait obligation à l'ancien syndic d'un syndicat de copropriétaires de remettre au nouveau syndic, l'ensemble des documents et archives du syndicat, cette obligation ne peut avoir trait qu'aux pièces que l'ancien syndic détient effectivement ; qu'en énonçant qu'il incombait à M. X..., ancien syndic, de réclamer lui-même, si nécessaire, les documents détenus par un tiers alors même qu'il n'était tenu par aucune obligation de la sorte, la cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5°/ que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; qu'en cas de changement de syndic, il incombe au nouveau syndic qui réclame à l'ancien la transmission de documents spécifiques ayant trait à la construction de l'immeuble et non au simple fonctionnement de la copropriété de rapporter la preuve que ces documents sont détenus effectivement par l'ancien syndic ; qu'en énonçant que M. X..., ancien syndic, ne pouvait s'affranchir de son obligation de transmission, en se contentant " d'affirmer, sans pour autant le démontrer, que les documents relatifs à la construction de l'immeuble étaient détenus par un tiers, en l'occurrence le promoteur de l'immeuble ", alors même qu'il incombait au demandeur qui réclamait la transmission des pièces litigieuses de prouver que ces documents étaient effectivement détenus par M. X..., la cour d'appel a renversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a exactement retenu que la remise des documents et archives de la copropriété prévue par l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 supposait que l'ancien syndic adresse au



nouveau syndic les documents considérés, qui sont portables ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la lecture des bordereaux de remise établis les 3 et 28 septembre 2007 démontrait que M. X... n'avait pas satisfait à son obligation, que celui-ci ne contestait ni avoir mandaté des entreprises pour accomplir des travaux d'entretien réguliers et qu'il était nécessairement en possession des clés permettant l'accès aux parties communes et d'une liste permettant de les identifier, ni avoir fait sommation de procéder à une levée des réserves et qu'il avait donc été en possession des documents relatifs à la construction et à la conformité de l'immeuble qu'il avait, en tant que premier syndic, vocation à détenir et que tous ces éléments étaient nécessaires à la vie du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions, a pu, sans inverser la charge de la preuve, retenir que M. X..., qui ne pouvait pour s'affranchir de son obligation, sans pour autant le démontrer, se contenter d'affirmer qu'il n'était pas en possession de ces documents ou que ceux-ci étaient détenus par un tiers auquel cas il lui appartenait, si nécessaire, de les réclamer, n'avait pas satisfait à ses obligations ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence Le Magellan et à la société Frabat la somme globale de 2 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois novembre deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevables les demandes du syndicat des copropriétaires de la

résidence Le Magellan, pris en la personne de son syndic provisoire, la société Frabat,

Aux motifs que selon les termes de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, 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 ; que la cessation de fonctions de M. X... étant intervenue le juin 2007, l'envoi, le 19 juillet suivant, après une première lettre de réclamation, d'une mise en demeure à ce dernier, par le syndicat des copropriétaires, était conforme aux dispositions de ce texte et nullement prématuré ; que cette mise en demeure, l'assignation et la procédure subséquente sont donc régulières ; que la possibilité donnée au nouveau syndic ou au président du conseil syndical par l'article 18-2 précité d'agir contre l'ancien syndic pour obtenir la remise des pièces du syndicat n'exclut pas celle du syndicat des copropriétaires qui a qualité à agir en tant que propriétaire desdits documents dont, en application de l'article 33 du décret du 17 mars 1967, le syndic n'est que détenteur ; que Frabat n'ayant en outre été désigné qu'en qualité de syndic provisoire du syndicat des copropriétaires, avec pour mission, notamment, d'organiser l'assemblée générale destinée à la nomination d'un nouveau syndic, c'est en tenant compte de cette circonstance que le syndicat des copropriétaires a, avec raison, engagé la présente action, pris en la personne de son syndic provisoire, et en l'attente de la désignation d'un nouveau syndic ; que le syndicat des copropriétaires pris en la personne du nouveau syndic avait, donc, qualité pour agir sur le fondement de l'article 18-2 précité ; que ses demandes sont, donc, recevables,

Alors, d'une part, qu'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, et 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 ; qu'après mise en demeure restée infructueuse, seul le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical peut demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds sus mentionnés ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure ; qu'en énonçant que le syndicat des copropriétaires « pris en la personne du nouveau syndic », avait qualité à agir en tant que propriétaire des documents et archives aux fins d'obtenir en référé la remise de ces pièces par l'ancien syndic, la cour d'appel a violé l'article 18-2, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965,

Alors, d'autre part, que le syndic provisoire désigné en application des dispositions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967 a vocation à se voir remettre les archives, pièces et documents visées par l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 quand bien même l'ordonnance le désignant ne l'investirait pas expressément à cette

fin ; qu'en énonçant que le syndicat des copropriétaires de la résidence Le Magellan avait qualité pour agir aux fins de se voir remettre les documents et archives dès lors que la société Frabat n'avait été désigné « qu'en qualité de syndic provisoire avec pour mission, notamment, d'organiser l'assemblée générale destinée à la nomination d'un nouveau syndic » alors même qu'en qualité de syndic provisoire la société Frabat avait qualité pour réclamer la transmission des archives du syndicat, la cour d'appel a violé l'article 18-2, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré recevables les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Magellan, pris en la personne de son syndic provisoire, la société Frabat,

Aux motifs que selon les termes de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, 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 ; que la cessation de fonctions de M. X... étant intervenue le juin 2007, l'envoi, le 19 juillet suivant, après une première lettre de réclamation, d'une mise en demeure à ce dernier, par le syndicat des copropriétaires, était conforme aux dispositions de ce texte et nullement prématuré ; que cette mise en demeure, l'assignation et la procédure subséquente sont, donc, régulières ; que la possibilité donnée au nouveau syndic ou au président du conseil syndical, par l'article 18-2 précité, d'agir contre l'ancien syndic pour obtenir la remise des pièces du syndicat n'exclut pas celle du syndicat des copropriétaires, qui a qualité à agir en tant que propriétaire desdits documents dont, en application de l'article 33 du décret du 17 mars 1967, le syndic n'est que détenteur ; que Frabat n'ayant, en outre, été désigné qu'en qualité de syndic provisoire du syndicat des copropriétaires, avec pour mission, notamment, d'organiser l'assemblée générale destinée à la nomination d'un nouveau syndic, c'est en tenant compte de cette circonstance que le syndicat des copropriétaires a, avec raison, engagé la présente action, pris en la personne de son syndic provisoire, et en l'attente de la désignation d'un nouveau syndic ; que le syndicat des copropriétaires pris en la personne du nouveau syndic avait, donc, qualité pour agir sur le fondement de l'article 18-2 précité ; que ses demandes sont, donc, recevables,

Alors, d'une part, qu'en cas de 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 ; que ce délai ne peut commencer à courir en l'absence de désignation d'un nouveau syndic ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que s'il avait été mis fin aux fonctions de syndic de M. X... lors de l'assemblée des copropriétaires qui s'est tenue le 18 juin 2007, son mandat n'ayant pas été renouvelé, la société Frabat a été

désignée en qualité de syndic provisoire de la copropriété par ordonnance en date du 29 juin 2007 ; qu'en décidant que le délai d'un mois avait commencé néanmoins à courir dès le 18 juin 2007 pour en déduire que la mise en demeure adressée le 19 juillet 2007 à M. X... était régulière, lorsque parmi les pièces visées dans l'ordonnance de référé rendue le 15 janvier 2008 figurait « l'état de répartition individuel des charges communes pour la période du 1er janvier 2007 au 31 juillet 2007 » qui ne pouvait être établi que par l'ancien syndic, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965,

Alors, d'autre part, qu'en cas de 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, et 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 ; qu'il en résulte que l'ancien syndic dispose d'un délai total de trois mois à compter de la cessation de ses fonctions pour fournir l'état des comptes des copropriétaires et du syndicat ; qu'en donnant effet à la mise en demeure adressée le 11 juillet 2007 et en déclarant recevable l'assignation délivrée le 31 août 2007 ayant eu pour objet, entre autres réclamations, la communication des états de répartition individuelle des charges communes pour les périodes allant du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006 et du 1er janvier 2007 au 31 juillet 2007 alors même que le délai de trois mois de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 n'était pas expiré à la date de l'assignation, la cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (plus subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé l'ordonnance rendue le 15 janvier 2008 en ce que celle-ci a ordonné à M. X... de communiquer à la société Frabat, en sa qualité de nouveau syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Magellan la facture correspondant au sein du grand livre 2006 à l'intitulé « Maillard nettoyage caniveau + pelle » comptabilisée au 2 mai 2006 pour un montant de 175, 13 EUR, la facture correspondant au sein du grand livre 2006 à l'intitulé « Agpne fourn. et pose extincteur F 034 » comptabilisée au 12 avril 2006 pour un montant de 790, 63 EUR, la facture intitulée « BGM Me Y... mise en demeure » portée au débit du compte Z... le 16 mars 2007 d'un montant de 143, 52 EUR, la facture « CPIDF suivi contentieux » portée au débit du compte Z... le 13 juillet 2007 d'un montant de 122 EUR, l'organigramme des clés et les clés des parties communes de l'immeuble en copropriété, le procès-verbal de réception des parties communes de l'immeuble, intervenue entre le promoteur et les entreprises chargées de la construction, tous les documents relatifs à la levée des réserves et notamment toutes les correspondances adressées au promoteur et/ ou aux entreprises de construction et tous les actes des procédures diligentées à

leur rencontre, le certificat de conformité de l'immeuble, une balance générale au 31 juillet 2007, l'état de répartition individuel des charges communes pour la période du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006, l'état de répartition individuel des charges communes pour la période du 1er janvier 2007 au 31 juillet 2007, ceci sous astreinte de 75 EUR par jour de retard passé un délai de 8 jours à compter de la signification de cette ordonnance, d'avoir fixé à 30 EUR par jour de retard le montant de l'astreinte, passé un délai de 8 jours à compter de la signification de l'arrêt, puis, après avoir constaté que depuis l'ordonnance entreprise, M. X... avait satisfait partiellement à son obligation de remise, d'avoir condamné M. X... à remettre à la société Frabat dans un délai d'un mois suivant la signification de l'arrêt et, passé ce délai, sous astreinte de 75 EUR par jour de retard, l'organigramme des clés et les clés des parties communes de l'immeuble en copropriété, le procès-verbal de réception des parties communes de l'immeuble, tous les documents relatifs à la levée des réserves et notamment toutes les correspondances adressées au promoteur et/ ou aux entreprises de construction et tous les actes des procédures diligentées à leur rencontre et le certificat de conformité de l'immeuble,

Aux motifs qu'en vertu des dispositions de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, en leur rédaction antérieure à celle de la loi du 12 mai 2009, applicable au cas d'espèce, l'ancien syndic est tenu d'une obligation de remise de la situation de trésorerie, de la totalité des fonds immédiatement disponibles, des documents et archives du syndicat des copropriétaires, du solde des fonds disponibles après apurement des comptes, de l'état des comptes des copropriétaires, et de l'état des comptes du syndicat des copropriétaires ; qu'en vertu de ces mêmes dispositions, le nouveau syndic ou, comme en l'espèce, le syndicat des copropriétaires peut demander au juge des référés d'ordonner la remise sous astreinte de ces pièces et fonds ; qu'il appartient à l'ancien syndic de rapporter la preuve de ce qu'il s'est acquitté de cette obligation de remise et non au nouveau syndic, ou, comme en l'espèce, au syndicat des copropriétaires, de faire la preuve contraire ; que la remise considérée suppose que l'ancien syndic adresse au nouveau syndic les documents considérés, portables, et non que ce dernier vienne les chercher ; que les différentes lettres de l'appelant, demandant au syndic provisoire ou à l'avocat du syndicat des copropriétaires de venir chercher les pièces réclamées, ne sont, donc, pas été de nature à satisfaire à l'obligation considérée ; que la seule qualité d'ancien syndic faisant peser sur l'appelant une obligation de remise, ce dernier ne peut sérieusement opposer à cette obligation le fait qu'il aurait cessé d'être syndic ; qu'il résulte de l'examen des pièces versées aux débats et des conclusions des parties que M. X..., après avoir été mis en demeure le 19 juillet 2007, s'est engagé à remettre les pièces réclamées par le syndicat des copropriétaires le 19 septembre 2007, mais en demandant au conseil du syndicat des copropriétaires de venir les chercher ; que la lecture des bordereaux de remise établis le 3 septembre et le 28 septembre 2007 démontre que M. X... n'a pas satisfait à son obligation, comme il l'avait affirmé au premier juge ; que M. X... a fait savoir au syndicat des copropriétaires, le 29 février 2008, après le prononcé de l'ordonnance entreprise, qu'il « tenait à sa disposition » les éléments demandés ; que le 21 décembre 2009 M. X... a procédé à un envoi partiel des documents litigieux, le juge de

l'exécution lui donnant acte, le 12 février 2010, de ce qu'il versait aux débats les factures et la balance générale au 31 juillet 2007, dont la remise avait été ordonnée par le premier juge ; que le syndicat des copropriétaires réclame encore à ce jour, la remise, par M. X..., de l'organigramme des clés et les clés des parties communes de l'immeuble en copropriété, du procès-verbal de réception des parties communes de l'immeuble et de tous les documents relatifs à la levée des réserves et notamment toutes les correspondances adressées au promoteur et/ ou aux entreprises de constructions et tous les actes des procédures diligentées à leur encontre ; que M. X... ne conteste pas l'affirmation de l'intimée selon laquelle, ayant mandaté des entreprises pour accomplir des travaux d'entretien réguliers, il est nécessairement en possession des clés permettant l'accès aux parties communes et d'une liste ou « organigramme » permettant de les identifier, tous ces éléments étant nécessaires à la vie du syndicat des copropriétaires ; que les documents réclamés, relatifs à la construction et à la conformité de l'immeuble considéré, sont également nécessaires à la vie du syndicat des copropriétaires, en ce que, comme l'a relevé le premier juge, ils définissent le point de départ d'un certain nombre de garanties légales et sont, d'évidence, nécessaires à l'examen de tout litige lié à la construction de l'immeuble considéré ; que M. X... ne conteste pas avoir été le premier syndic de copropriété et avoir fait sommation de procéder à une levée de réserves, sommation qu'il a communiquée ; qu'il a, donc, contrairement à ce qu'il affirme, été en possession de ces documents qu'il avait, en tant que syndic, vocation à détenir ; qu'il ne peut, pour s'affranchir de son obligation, et sans pour autant le démontrer, se contenter d'affirmer que ces documents sont détenus par un tiers, auquel il lui appartient, si nécessaire, de les réclamer ; qu'il résulte de ce qui précède que c'est en opposant des moyens de droit infondés, en prétendant à tort avoir satisfait à ses obligations, ou en affirmant qu'il n'était pas en mesure d'y satisfaire, avant que de démontrer, par une transmission, l'inexactitude de cette affirmation, que M. X... a satisfait tardivement et partiellement à des obligations auxquelles il était tenu depuis l'année 2007 ; qu'il y a, donc, lieu de confirmer l'ordonnance entreprise en ce que le premier juge a ordonné à l'appelant de satisfaire à ses obligations sous astreinte ; qu'en égard, cependant, aux premières remises intervenues avant qu'il ne statue, il y a lieu de réduire le montant de l'astreinte fixée par le premier juge, non sur le fondement des textes applicables au juge chargé de la liquidation de l'astreinte, mais du seul fait de l'effet dévolutif de l'appel formé contre la décision l'ayant ordonnée ; que s'agissant des pièces non encore remises, la Cour, vu l'évolution du litige, fixera un montant d'astreinte plus important, en tenant compte du délai écoulé depuis la réclamation de ces pièces, dans les termes prévus au dispositif du présent arrêt,

Alors, en premier lieu, qu'en cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat ; qu'en énonçant que l'obligation ainsi mise à la charge de l'ancien syndic était « portable » et qu'il ne pouvait dès lors être tenu compte de ce que les documents et archives du syndicat avaient été mis à la disposition du nouveau syndic dès le 19 septembre 2007 aux fins que celui-ci en prenne possession en venant les chercher, la cour d'appel a ajouté une condition qui ne figure pas à

l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et a violé par conséquent cette disposition,

Alors, en deuxième lieu, que dans ses conclusions récapitulatives d'appel signifiées le 15 mars 2010, M. X... avait fait valoir que l'ensemble des pièces en sa possession, y compris la situation de trésorerie au 31 juillet 2007 (pièce n° 26), avaient été intégralement visées dans l'acte de « remise en mains propres » en date du 3 septembre 2007 signé par la société Frabat et que les remises postérieures de documents n'avaient eu d'autre finalité que de répondre aux sollicitations de la société Frabat qui réclamait les mêmes pièces que celles dont elle avait déjà été mise en possession ; qu'en ne répondant pas à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile,

Alors, en troisième lieu, que si l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 fait obligation à l'ancien syndic d'un syndicat de copropriétaires de remettre au nouveau syndic l'ensemble des documents et archives du syndicat, cette obligation ne peut avoir trait qu'aux pièces que l'ancien syndic détient effectivement ; qu'en énonçant qu'en sa qualité « de premier syndic de la copropriété » M. X... avait « vocation à détenir » les documents relatifs à la construction et à la conformité de l'immeuble ainsi que « l'organigramme des clés des parties communes » et qu'en conséquence il était tenu de les communiquer au nouveau syndic, sans constater que ces documents étaient effectivement en sa possession, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965,

Alors, en quatrième lieu, que si l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 fait obligation à l'ancien syndic d'un syndicat de copropriétaires de remettre au nouveau syndic, l'ensemble des documents et archives du syndicat, cette obligation ne peut avoir trait qu'aux pièces que l'ancien syndic détient effectivement ; qu'en énonçant qu'il incombait à M. X..., ancien syndic, de réclamer lui-même, si nécessaire, les documents détenus par un tiers alors même qu'il n'était tenu par aucune obligation de la sorte, la cour d'appel a violé l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965,

Alors, enfin et à titre subsidiaire, que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ; qu'en cas de changement de syndic, il incombe au nouveau syndic qui réclame à l'ancien la transmission de documents spécifiques ayant trait à la construction de l'immeuble et non au simple fonctionnement de la copropriété de rapporter la preuve que ces documents sont détenus effectivement par l'ancien syndic ; qu'en énonçant que M. X..., ancien syndic, ne pouvait s'affranchir de son obligation de transmission, en se contentant « d'affirmer, sans pour autant le démontrer, que les documents relatifs à la construction de l'immeuble étaient détenus par un tiers, en l'occurrence le promoteur de l'immeuble », alors même qu'il incombait au demandeur qui réclamait la transmission des pièces litigieuses de prouver que ces documents étaient effectivement détenus par M. X..., la cour d'appel a renversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil.