

**GREFFE
DU
TRIBUNAL
DE COMMERCE
DE NANTERRE**

CABINET SEVELLEC DAUCHEL

11 RUE MARBEAU
75116 PARIS

**EXTRAIT
DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE
COMMERCE**

TITRE EXECUTOIRE

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Tribunal de Commerce de Nanterre
a rendu la décision dont la teneur suit



N° de rôle	2021F01746
Nom du dossier	SAS CHALLANCIN PREVENTION ET SECURITE / SAS BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT FRANCE
Délivrée le	29/08/2023

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANTERRE
JUGEMENT PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE
LE 25 Juillet 2023
5ème CHAMBRE

DEMANDEUR

SAS CHALLANCIN PREVENTION ET SECURITE 9/11 av
Michelet 93400 ST OUEN SUR SEINE
comparant par CABINET SEVELLEC DAUCHEL 11 Rue
MARBEAU 75116 PARIS et par Me Jean Michel GASTON 18 rue
Drouot 75009 PARIS

DEFENDEUR

SAS BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT
FRANCE 167 quai De La Bataille De Stalingrad 92130 ISSY LES
MOULINEAUX
comparant par SCP BRODU CICUREL MEYNARD GAUTHIER
MARIE 249 RUE SAINT MARTIN 75003 PARIS et par RACINE
40 Rue de Courcelles 75008 PARIS

LE TRIBUNAL AYANT LE 31 Mars 2023 ORDONNE LA CLOTURE DES DEBATS ET
MIS LE JUGEMENT EN DELIBERE POUR ETRE PRONONCE PAR MISE A
DISPOSITION AU GREFFE LE 25 Juillet 2023,

EXPOSE DES FAITS

La SAS CHALLANCIN PREVENTION SECURITE, ci-après dénommée « Challancin », a pour activité la sécurité et le gardiennage de locaux.

La SAS BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT FRANCE, ci-après dénommée « BNP », exerce des activités de syndic de copropriété et, en sa qualité de syndic de l'immeuble TOUR PANORAMA sis 56-60, avenue de la Marne à MONTROUGE (92), a confié à Challancin un contrat de prestations de nettoyage le 29 octobre 2012 et un contrat de gardiennage le 22 mars 2013.

Par acte authentique du 17 décembre 2015, la SCI AVENUE DE LA MARNE acquiert l'ensemble de l'immeuble et le SDC Tour Panorama est dissout à cette date, en raison de la réunion de l'ensemble des lots en une seule main, et ne survit depuis que pour les besoins de sa liquidation.

Dans le cadre de cette liquidation, le SDC Tour Panorama confie à BNP le 16 février 2016 un mandat de syndic liquidateur qui couvre la période du 17 décembre 2015 au 30 juin 2016, date prévisionnelle de clôture des opérations de liquidation.

Le 16 février 2016, BNP, en sa qualité de syndic liquidateur, notifie à Challancin la résiliation des contrats de nettoyage et de gardiennage pour cause de dissolution de la copropriété et confirme son accord, au nom et pour le compte du SDC Tour Panorama, pour le versement

d'indemnités de résiliation de 52 979,21 € TTC au titre de du contrat de gardiennage et de 1 766,31 € TTC au titre du contrat de nettoyage.

Deux factures sont émises le 1^{er} août 2016 et BNP règle la facture de 1 766,31 € TTC au titre du contrat de nettoyage. La facture de 52 979,21 € TTC relative au contrat de gardiennage n'est pas réglée faute d'obtenir les fonds suffisants des anciens copropriétaires.

Le 18 mai 2017, après plusieurs relances, Challancin met en demeure le SDC Tour Panorama de lui régler la facture de 52 979,21 € TTC, en vain.

Le 2 février 2018, Challancin assigne en référé le SDC Tour Panorama devant le président du tribunal de grande instance de Nanterre, aux fins d'obtenir le règlement de la facture litigieuse, et, par ordonnance de référé du 10 avril 2018, ce dernier condamne le SDC Tour Panorama à verser à Challancin la somme provisionnelle de 52 979,21 €.

Par acte d'huissier de justice du 1er juin 2018, Challancin fait délivrer à BNP une saisie attribution d'un montant de 55 457,56 €.

Par courriel du 4 juin 2018, la BNP informe l'huissier que la saisie ne peut être poursuivie en invoquant les raisons suivantes :

- elle n'a aucun lien avec le SDC Tour Panorama et n'intervient qu'en qualité de syndic liquidateur,
- elle ne détient aucun fonds pour le compte du SDC Tour Panorama,
- le SDC Tour Panorama n'a plus d'existence légale depuis le 17 décembre 2015 par transfert de l'ensemble des lots de l'immeuble entre les mains d'un propriétaire unique.

Challancin soutient que BNP a manqué à ses obligations de mandataire liquidateur ayant clôturé la liquidation du SDC Tour Panorama sans avoir apuré son passif.

PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

C'est dans ces circonstances que, par acte d'huissier de justice remis à l'étude en date du 18 août 2021 en application des dispositions de l'article 656 du code de procédure civile, Challancin assigne BNP devant ce tribunal.

Par dernières conclusions en réponse n°5 déposées à l'audience du 18 novembre 2022, BNP demande à ce tribunal de :

Vu les articles L. 211-3 et R. 211-3 du code de l'organisation judiciaire,

Vu l'article 2224 du code civil,

Vu les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

Vu l'article 700 du code de procédure civile,

- Se déclarer incompétent au profit du tribunal judiciaire de Nanterre ;
- Déclarer irrecevable l'action de Challancin comme étant prescrite ;
- Débouter Challancin de l'intégralité de ses demandes ;
- Condamner Challancin à payer à BNP la somme de 2 000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par dernières conclusions récapitulatives n°5 déposées à l'audience du 16 décembre 2022, Challancin demande à ce tribunal de :

Vu l'article 1240 du code civil,

- Dire recevable la présente assignation ;

- Se déclarer, in limine litis, compétent ;
- Débouter BNP de sa fin de non-recevoir tirée de la prescription ;
- Condamner BNP à payer à Challancin les sommes suivantes :
 - 52 979,21 € TTC à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter du 18 mai 2017, date de la première mise en demeure ;
 - 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;
- Condamner BNP à payer à Challancin la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- Condamner BNP aux entiers dépens de l'instance.

A l'audience du juge chargé d'instruire l'affaire du 31 mars 2023, les parties ayant confirmé qu'elles n'ont pu trouver un accord entre elles, le juge, après les avoir entendu réitérer oralement leurs demandes, a clos les débats et mis le jugement en délibéré pour être prononcé par mise à disposition au greffe le 6 juin 2023, prorogée au 11 juillet 2023, en application de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

MOYENS DES PARTIES ET DISCUSSION

Sur l'exception d'incompétence

Sur la recevabilité

BNP soutient que le tribunal de commerce de Nanterre doit se déclarer incompétent au profit du tribunal judiciaire de Nanterre, qui est seul compétent pour traiter ce type de litige.

L'exception d'incompétence est soulevée par BNP avant toute défense au fond et fin de non-recevoir, elle est motivée et désigne la juridiction qui, selon BNP, est compétente à savoir le tribunal judiciaire de commerce de Nanterre.

En conséquence, le tribunal la dira recevable.

Sur le mérite

BNP soutient que le tribunal de commerce de Nanterre est incompétent car :

- cette action aurait dû être portée devant le tribunal judiciaire de Nanterre, ce dernier ayant une compétence de principe pour statuer sur tous les litiges relatifs à la copropriété ;
- le litige porte sur les obligations de BNP en tant que syndic liquidateur du syndicat des copropriétaires, telles que prévues dans les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : il ne s'agit pas d'un litige commercial entre deux sociétés, mais d'un litige portant sur le respect des obligations du contrat de syndic liquidateur ;
- Challancin prétend que le litige relève de la compétence du tribunal de commerce en raison de l'existence d'un contrat commercial conclu entre les deux sociétés ; cependant, BNP a conclu le contrat en question au nom du syndicat des copropriétaires, qui n'est pas une société commerciale.

Challancin rétorque que :

- BNP a passé une commande à Challancin en tant que mandataire du syndicat des copropriétaires ; cependant, en tant que syndic liquidateur, BNP n'a pas permis le paiement d'une des factures de Challancin, ce qui a engendré un litige entre les deux sociétés ;

- le tribunal de commerce est compétent pour juger de ce litige car les contestations relatives aux engagements entre commerçants et aux actes de commerce entre toutes personnes relèvent de sa compétence ;
- en ne faisant pas les appels de fonds auprès du syndicat des copropriétaires permettant de régler la facture de Challancin, BNP n'a pas rempli sa mission de poursuivre le paiement des charges impayées auprès des copropriétaires débiteurs et a dès lors engagé sa responsabilité quasi-délictuelle pour manquement à ses obligations de mandataire liquidateur ;
- le tribunal de commerce de Nanterre est dès lors compétent pour juger du litige, le siège social du défendeur se trouvant dans les Hauts-de-Seine.

Sur ce, le tribunal motive ainsi sa décision

L'article L. 721-3 du code de commerce dispose que :

« Les tribunaux de commerce connaissent :

- 1° des contestations relatives aux engagements entre commerçants, entre artisans, entre établissements de crédit, entre sociétés de financement ou entre eux ;
- 2° de celles relatives aux sociétés commerciales ;
- 3° de celles relatives aux actes de commerce entre toutes personnes. (...) ».

Par ailleurs, l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.

Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement ».

En l'espèce, le litige qui oppose Challancin à BNP ne porte pas sur l'exécution des obligations réciproques du contrat du 29 octobre 2022 qui nécessiterait l'assignation du SDC par Challancin et qui relèverait dès lors de la loi du 10 juillet 1965 qui donne compétence au tribunal judiciaire.

Le litige qui oppose les parties porte sur la responsabilité quasi-délictuelle de BNP dans l'exécution de son mandat de liquidateur.

Or, d'une part, les opérations de liquidation ne sont pas soumises aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété et, d'autre part, le litige oppose deux sociétés commerciales dans le cadre de l'exécution d'un acte de commerce.

Le litige relève dès lors de la compétence du tribunal de commerce. Selon les termes de l'article 43 du code de procédure civile, il y a lieu de tenir compte du siège social du défendeur qui se trouve dans les Hauts-de-Seine : dès lors, le tribunal se déclarera compétent.

En conséquence, le tribunal dira mal fondée BNP en son exception d'incompétence au profit du tribunal judiciaire de Nanterre et se déclarera compétent.

Sur la prescription

BNP soutient que :

- l'action est prescrite en vertu de l'article 2224 du code civil qui prévoit un délai de prescription de cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ;

- Challancin prétend que la prescription a été interrompue par un courriel de BNP du 19 avril 2017 mais cet argument ne peut prospérer car BNP n'a pas expressément admis être le débiteur de la facture ;
- Challancin prétend également que la prescription aurait été interrompue par une action en référé intentée en 2018 contre le syndicat des copropriétaires, mais cela doit être également écarté car l'interruption de la prescription ne peut s'étendre d'une action à une autre, ces deux actions ne tendant pas aux mêmes fins.

Challancin rétorque que l'action n'est pas prescrite car :

- BNP a soulevé la prescription de la demande de Challancin en se référant à la dissolution du syndicat des copropriétaires le 16 février 2016, soit plus de 5 ans avant l'introduction de l'instance, le 18 août 2021 ;
- cependant, selon l'article 2224 du code civil, les actions se prescrivent par 5 ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ; par conséquent, le délai de prescription a été interrompu le 19 avril 2017 lorsque la BNP a écrit à Challancin pour régulariser les factures en reconnaissant sa dette de manière non équivoque ;
- l'action en référé à l'encontre de SDC Tour Panorama a dès lors interrompu le délai de prescription et l'ordonnance de référé du 10 avril 2018 a fait courir un nouveau délai des prescriptions expirant le 9 avril 2023 ;
- BNP soutient par ailleurs que la présente instance et l'action en référé n'avaient pas les mêmes fins et que, dès lors, l'interruption de la prescription ne peut s'étendre d'une action à l'autre ;
- Or, en l'espèce, l'action de Challancin dans le cadre de la présente instance, comme l'action en référé de Challancin à l'encontre du SDC Tour Panorama, tendaient toutes deux à la même fin qui est le paiement de la facture de 52 979,21 € ;

Sur ce, le tribunal motive ainsi sa décision

L'article 2224 du code civil dispose que : « *Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* ».

L'article 2231 du même code précise que : « *L'interruption efface le délai de prescription acquis. Elle fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien* ».

L'article 2240 du même code dispose que : « *La reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription* ».

Enfin, l'article 2242 du même code dispose que : « *L'interruption résultant de la demande en justice produit ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance* ».

Le tribunal relève que la facture litigieuse a été émise le 1^{er} août 2016.

Dans un courriel daté du 19 avril 2017 produit aux débats BNP ès-qualités de syndic liquidateur reconnaît de manière non équivoque être débiteur de cette facture : « (...) *Nous vous assurons que vos factures ont bien été comptabilisées dans notre système et que la régularisation de celle-ci est en cours.*

Compte tenu des difficultés de trésorerie rencontrées, nous nous excusons pour le retard pris dans le règlement de vos factures ».

La facture de 1 766,31 € TTC au titre du contrat de nettoyage a par ailleurs été réglée peu de temps après ce courriel.

Pour contester l'application de l'article 2240 du code civil, BNP soutient qu'elle ne peut être reconnue comme débitrice de cette facture, agissant au nom et pour compte de SDC Tour Panorama et que, dès lors, l'interruption de la prescription ne peut lui être opposée ; mais le

tribunal souligne qu'en sa qualité de mandataire, la BNP agit, dans le cadre de son mandat, comme représentant du syndicat, qui n'a pas de personnalité morale et qu'elle a la responsabilité des droits et obligations de son mandant. Dès lors, l'interruption de la prescription lui est opposable et, en application des dispositions de l'article 2231 du code civil, un nouveau délai de 5 ans a commencé à courir jusqu'au 18 avril 2022, soit postérieurement à l'introduction de l'instance, le 18 août 2021.

En tout état de cause, en application de l'article 2242 du code civil, le délai de prescription a également été interrompu par l'action en référé de Challancin contre le SDC Tour Panorama. En effet, quand bien même l'action en référé est une action différente de la présente instance, elle tendait au même but, à savoir le règlement de la facture de Challancin de 52 979, 21 €.

Il est établi que si, en principe, l'interruption de la prescription ne peut s'étendre d'une action à l'autre, il en est autrement lorsque les deux actions, bien qu'ayant une cause distincte, tendent à un seul et même but, de sorte que la seconde soit virtuellement comprise dans la première.

Il résulte de ce qui précède que l'ordonnance en référé du 10 avril 2018 a donc fait courir un nouveau délai de 5 ans qui expirera le 9 avril 2023.

En conséquence, le tribunal dira que l'action n'est pas prescrite et débouterà BNP de sa fin de non-recevoir tirée de la prescription.

Sur la demande principale

Challancin soutient que :

- BNP a failli à sa mission tant au titre de son mandat de syndic qu'au titre de son mandat de liquidateur ;
- en sa qualité de syndic de l'immeuble, BNP est soumise aux dispositions de l'article 18 de la loi de 1965 lesquelles imposent au syndic d'administrer la copropriété et de tenir sa comptabilité ;
- elle a accepté les montants dus à Challancin mais n'a pas procédé à leur règlement avant que son mandat ne prenne fin ;
- dans le cadre de sa mission de syndic, la BNP devait poursuivre les copropriétaires débiteurs, ce qu'elle ne démontre pas ;
- la créance impayée de Challancin, d'un montant de 52 979,21 € représentait plus de 25% de l'ensemble des dépenses du SDC pour 2016 et BNP aurait dû en informer le SDC et saisir sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, comme le prévoit l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, ce qu'elle a négligé de faire ;
- au titre de son mandat de liquidateur, elle dit n'avoir pu procéder au règlement de Challancin faute d'avoir reçu les fonds nécessaires de la part des membres du SDC ;
- or la mission première d'un liquidateur est d'aller recouvrer les créances du liquidé et, en l'espèce, il incombait à BNP de mettre tout en œuvre pour que les copropriétaires paient les appels de fonds, ce qui aurait permis au SDC de payer la facture de Challancin, qu'elle n'a pas fait ;
- les opérations de liquidation n'étant achevées qu'après paiement des fournisseurs et apurement des comptes, BNP, en n'achevant pas sa mission de liquidateur, a manqué à ses obligations ;
- BNP ne peut soutenir que l'ancien syndicat survit pour les besoins de la cause alors qu'il n'a pas comparu dans le cadre de l'instance en référé et que BNP, liquidateur, a refusé de faire droit à la saisie attribution ; si l'ancien syndicat avait survécu pour les

besoins de la cause, BNP pouvait intervenir en qualité de liquidateur à l'instance en référé ;

- le préjudice de Challancin relève du non-paiement de la facture litigieuse et le lien de causalité est établi dans la mesure où la carence de BNP n'a pas permis le paiement de la facture de Challancin.

BNP rétorque que :

- au titre de son mandat de syndic du SDC Tour Panorama, elle a rempli l'ensemble de ses missions, outre d'administration de l'immeuble, de gestion comptable et financière du syndicat des copropriétaires ;
- la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire le 17 décembre 2015 a entraîné de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du SDC qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation ; BNP s'est vue alors confiée un mandat de syndic liquidateur à effet du 17 décembre 2015 ;
- dans le cadre de son mandat de syndic liquidateur, BNP a notifié la résiliation du contrat de gardiennage signé avec Challancin et a confirmé son accord, au nom et pour le compte de son mandant, pour le versement d'une indemnité de 52 979,21 € TTC au titre de la résiliation du contrat ;
- la facture de 52 979,21 € TTC a bien été intégrée au relevé général des dépenses de l'immeuble pour l'année 2016 qui a servi au calcul des appels de fonds aux copropriétaires ;
- bien qu'ayant régulièrement procédé à ces appels de fonds, elle n'a pu obtenir des copropriétaires les sommes lui permettant de régler la facture litigieuse au nom et pour le compte de son mandant et les relevés de compte des copropriétaires du SDC (SOPHIA, EDISSIMO et INDIVISION EDISSIMO) sont tous débiteurs à ce jour ;
- il ne lui revenait pas de palier la carence des copropriétaires dans le versement des fonds en réglant la facture sur ses propres deniers car le fait pour le syndic d'abonder sur ses propres deniers le compte du syndicat des copropriétaires constitue une faute sanctionnée par la non-restitution de ce solde ;
- suite à son action en référé, Challancin disposait d'un titre exécutoire à l'encontre du SDC qu'elle pouvait tout à fait exécuter ce qu'elle ne démontre pas avoir effectué, au lieu d'engager la responsabilité d'un tiers qui ne pouvait procéder au règlement des fonds ;
- il ne lui revenait pas non plus d'agir à l'encontre des anciens copropriétaires, en l'absence de tout intérêt et qualité à agir ;
- à l'inverse, il appartenait, le cas échéant, à Challancin d'engager toute action utile à l'encontre des anciens copropriétaires pour sauvegarder ses droits, ce qu'elle n'a pas fait ;
- il en résulte qu'en sa qualité de syndic liquidateur, elle n'a commis aucune faute ni manquement dans l'exercice de ses missions ;
- à compter de la dissolution du SDC, le 17 décembre 2015, elle n'avait plus de mandat pour appeler les fonds : les appels de fonds sont émis par rapport à un budget annuel prévisionnel voté en assemblée générale ; or la mission de syndic ayant pris fin en décembre 2015, il n'y a ainsi pas eu de budget prévisionnel pour l'année 2016 ni de tenue d'assemblée générale ;
- elle a donc parfaitement exécuté ses obligations au titre des mandats de syndic et de syndic liquidateur qui lui avaient été confiés.

Sur ce le tribunal motive ainsi sa décision

Sur la responsabilité de BNP

L'article 1240 du code civil dispose que : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* ».

Par ailleurs, dans le cadre de la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire d'une copropriété, l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« *La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.*

Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement ».

Le tribunal relève tout d'abord que la dette du SDC Tour Panorama vis-à-vis de Challancin n'est pas contestée : les parties se sont accordées sur les montants dus à Challancin au titre de l'indemnité de résiliation au titre du contrat de gardiennage du 22 mars 2013, ce que Challancin confirme dans une LRAR du 16 février 2016 produite aux débats : « *Nous vous confirmons notre accord pour le versement d'une indemnité de 52 979,21 € TTC au titre de la fin du contrat de gardiennage et de 1 766,31 € TTC au titre du contrat de nettoyage.* ».

Cet accord se matérialise par l'émission d'une facture du même montant émise le 1^{er} août 2016.

BNP confirme par ailleurs dans un courriel daté du 19 avril 2017, alors qu'elle est relancée pour le règlement des factures, que celles-ci ont bien été comptabilisées dans les comptes de liquidation du SDC : « (...) *Nous vous assurons que vos factures ont bien été comptabilisées dans notre système et que la régularisation de celles-ci est en cours. Compte tenu des difficultés de trésorerie rencontrées, nous nous excusons pour le retard pris dans le règlement de vos factures* ».

Le tribunal relève ensuite que le mandat de syndic liquidateur confié à BNP en date du 19 janvier 2016 stipule à son article 2 (« *Mission du syndic liquidateur* ») que « *Le Syndicat désigne BNP en qualité de syndic liquidateur du SDC avec les missions et pouvoirs ci-après définis :*

- *résiliation des contrats en cours et/ou négociation des contrats pour résiliation,*
- *approbation et apurement des comptes de l'exercice 2015,*
- *appels de fonds auprès du Syndicat de telle sorte à assurer le règlement des fournisseurs jusqu'à la résiliation de leurs contrats,*
- *restitution de l'ensemble des archives du SDC qui devra être assortie d'un inventaire des pièces remises ».*

Il apparaît que c'est dans l'exercice de son mandat de liquidateur que BNP a conclu avec Challancin le 16 février 2016 l'accord sur les indemnités de résiliation des contrats de surveillance et de nettoyage et que, dès lors, Challancin est mal fondée à invoquer une faute de BNP dans l'exercice de son mandat précédent de syndic.

Challancin ne peut pas non plus invoquer les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, celles-ci étant inapplicables aux opérations de liquidation en vertu des dispositions de l'article 46-1 de cette loi.

L'examen des pièces produites aux débats montre que la facture de 52 979,21 € TTC a bien été enregistrée dans les comptes du SDC et que BNP a bien procédé aux appels de fonds des copropriétaires sur la base d'un total général de charges incluant la facture : les appels de fonds aux copropriétaires au titre du 1^{er} trimestre 2016, datés du 30 novembre 2015, ont été faits sur la base d'un montant de charges à répartir de 106 985,50 € qui inclut la facture de Challancin de 52 979,21 €.

BNP produit aux débats les relevés de compte des trois copropriétaires en date du 10 mars 2022 qui font apparaître les soldes suivants :

- société SOPHIA (tantièmes 52590/100000) : 22 720,62 € DB,
- société EDISSIMO (tantièmes 15154/100000) : 6 998,91 € DB,
- SCPI EDISSIMO/INDIVISION (tantièmes 32256/100000) : 45 735,63 € DB.

Il ressort de ces documents que les comptes de la copropriété n'étaient pas apurés à cette date et que l'ensemble des copropriétaires présentaient une position débitrice de 75 455,16 € qui s'explique en grande partie par le non-règlement de la facture Challancin.

Il entraine explicitement dans la mission de syndic liquidateur de BNP de collecter les fonds auprès des copropriétaires suite aux appels de fonds de manière à être en mesure d'assurer le règlement des fournisseurs. Or BNP n'apporte pas d'éléments aux débats montrant qu'elle a relancé les copropriétaires, alors qu'elle était pressée de le faire par Challancin, ni qu'elle les a mis en demeure d'apurer leurs comptes débiteurs, ni encore qu'elle a sollicité la désignation judiciaire d'un mandataire ad hoc comme la loi l'autorise.

Contrairement à ce qu'elle soutient, BNP avait un mandat non équivoque pour appeler et collecter les fonds et, quand bien même, du fait de la dissolution, il n'a pas été établi un budget annuel prévisionnel pour l'année 2016 voté en assemblée générale, un « budget de fonctionnement 2016 » a été établi par BNP sur la base duquel les fonds ont été appelés pour 2016.

Il ressort de ce qui précède que BNP, en n'effectuant pas les diligences qui lui incombent au titre de son mandat de syndic liquidateur, n'a pas permis que les fonds nécessaires au règlement de Challancin soient collectés auprès des copropriétaires et a dès lors engagé sa responsabilité.

L'inaction fautive de BNP est la cause du préjudice subi par Challancin.

Sur le quantum du préjudice

Le tribunal, évaluant le montant total du préjudice à 44 000 €, condamnera BNP à payer à Challancin la somme de 44 000 € à titre de dommages et intérêts assortie d'intérêts au taux légal à compter du 18 mai 2017, date de mise en demeure, déboutant du surplus de la demande.

Sur la demande d'indemnité pour résistance abusive

Challancin demande que BNP soit condamnée à lui payer la somme de 10 000 € pour résistance abusive car, alors qu'elle est d'accord sur le montant de l'indemnité de résiliation de 52 979,21 € TTC et qu'elle assure Challancin de son paiement, elle s'abstient de donner suite à ses propres engagements.

Elle va même jusqu'à laisser prononcer une condamnation à l'encontre du SDC Tour Panorama qu'elle sait inefficace.

BNP rétorque qu'elle a informé Challancin dès le 19 avril 2017 des difficultés de trésorerie rencontrées par la copropriété, susceptibles de mettre en péril le règlement de la facture. BNP ne s'est jamais engagée à régler la facture litigieuse sur ses propres deniers : elle n'y est d'ailleurs pas autorisée, conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Le tribunal relève que la saisie attribution faisant suite à l'action en référé de Challancin devant le tribunal judiciaire de Nanterre a échoué car elle a été dirigée à l'encontre de BNP et non pas de BNP ès-qualités de liquidateur du SDC Tour Panorama, qui, bien que dissout depuis décembre 2015, survivait pour les besoins de la liquidation. Il ressort que Challancin est mal fondée à invoquer la résistance abusive de BNP dans le cadre de cette procédure.

Challancin n'apporte pas d'éléments au tribunal pour apprécier la nature et le montant d'un préjudice qui serait différent de celui causé par le non-règlement de sa facture.

En conséquence, le tribunal débouterà Challancin de sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Pour faire reconnaître ses droits, Challancin a dû exposer des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge.

En conséquence, le tribunal condamnera BNP à payer à Challancin la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, déboutant du surplus de la demande.

Sur les dépens

En application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens ; BNP succombe.

En conséquence, le tribunal condamnera BNP aux dépens.

PAR CES MOTIFS,

le tribunal, après en avoir délibéré, statuant publiquement par un jugement contradictoire en premier ressort,

- Dit la SAS BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT FRANCE recevable mais mal fondée en son exception d'incompétence au profit du tribunal judiciaire de Nanterre et se déclare compétent ;
- Déboute la SAS BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT FRANCE de sa fin de non-recevoir tirée de la prescription ;
- Condamne la SAS BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT FRANCE à payer à la SAS CHALLANCIN PREVENTION SECURITE la somme de 44 000 € à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter du 18 mai 2017 ;
- Déboute la SAS CHALLANCIN PREVENTION SECURITE de sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive ;
- Condamne la SAS BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT FRANCE à payer à la SAS CHALLANCIN PREVENTION SECURITE la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamne la SAS BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT FRANCE aux dépens.

Liquide les dépens du greffe à la somme de 70,91 euros, dont TVA 11,82 euros.

Délibéré par M. ROMESTAING Erick, président du délibéré, MM. COLLIN Didier et PETIT Thierry, (M. COLLIN Didier étant juge chargé d'instruire l'affaire).

Le présent jugement est mis à disposition au greffe de ce tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées verbalement lors des débats dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

La minute du jugement est signée électroniquement par le président du délibéré et le greffier.

MANDEMENT

En conséquence, la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
mande et ordonne :

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis de mettre
la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les Tribunaux judiciaires d'y tenir la
main.

A tous Commandants et Officiers de la force
publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront
légalement requis.

POUR EXPÉDITION REVÊTUE DE LA FORMULE
EXÉCUTOIRE

Le Greffier



N° de rôle	2021F01746
Nom du dossier	SAS CHALLANCIN PREVENTION ET SECURITE / SAS BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT FRANCE
Délivrée le	29/08/2023

Treizième et dernière page.