



Cour d'appel d'Orléans, Chambre civile, 8 février 2021, n° 19/00903

Chronologie de l'affaire

TGI Tours 15 janvier 2019	>	CA Orléans Information partielle 8 février 2021
------------------------------	---	---

Sur la décision

Référence : CA Orléans, ch. civ., 8 févr. 2021, n° 19/00903

Juridiction : Cour d'appel d'Orléans

Numéro(s) : 19/00903

Décision précédente : Tribunal de grande instance de Tours, 15 janvier 2019

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

Sur les personnes

Président : Laurence FAIVRE, président

Cabinet(s) : SCP WEDRYCHOWSKI ET ASSOCIES, SAINT-CRICQ & ASSOCIES

Parties : Société LA CENTRALE IMMOBILIERE

Texte intégral

COUR D'APPEL D'ORLÉANS

C H A M B R E C I V I L E

GROSSES + EXPÉDITIONS : le 08/02/2021

M^e MOUSSAVOU-DJEMBI

SCP SAINT-CRICQ & ASSOCIÉS

ARRÊT du : 08 FEVRIER 2021

N° : – N° RG 19/00903 – N° Portalis DBVN-V-B7D-F4MY

DÉCISION ENTREPRISE :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOURS en date du

15 Janvier 2019.

PARTIES EN CAUSE

APPELANTS :- *Timbre fiscal dématérialisé* N°: 1265231863218324

Monsieur L G C D

né le [...] à RAVIART NIGBANS-TIEBISSOU

[...]

X 01

représenté par M^e MOUSSAVOU-DJEMBI, avocat postulant au barreau de TOURS, et ayant pour avocat plaidant, M^e GIURARD-REYDET, avocat au barreau de PARIS,

Monsieur B-R U C D

né le [...] à X (COTE D'IVOIRE)

[...]

[...]

représenté par M^e MOUSSAVOU-DJEMBI, avocat postulant au barreau de TOURS, et ayant pour avocat plaidant, M^e GIURARD-REYDET, avocat au barreau de PARIS,

Madame Y-N C D

née le [...] à X (COTE D'IVOIRE)

[...]

[...]

représenté par M^e MOUSSAVOU-DJEMBI, avocat postulant au barreau de TOURS, et ayant pour avocat plaidant, M^e GIURARD-REYDET, avocat au barreau de PARIS,

Madame Y-O C D

née le [...] à X (COTE D'IVOIRE)

Greffier :

[...]

M^{me} Y-Lyne EL BOUDALI, Greffier lors des débats et du prononcé.

[...]

représenté par M^e MOUSSAVOU-DJEMBI, avocat postulant au barreau de TOURS, et ayant pour avocat plaident, M^e GIURARD-REYDET, avocat au barreau de PARIS,

Prononcé le 08 FEVRIER 2021 par mise à la disposition des parties 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.

Madame I P J-M épouse C D

FAITS ET PROCÉDURE

née le [...] à X (COTE D'IVOIRE)

Par acte authentique du 25 octobre 2000, M. G C-D a acquis un appartement situé [...], Bâtiment D au sein de la résidence Montjoyeux à Tours (37200). Cette acquisition comportait deux lots':

[...]

—le lot n° 47 comprenant un appartement situé au 2^e étage de l'escalier 1';

X 01

—le lot n° 684 comprenant une cave située au sous-sol de l'escalier 2.

représenté par M^e MOUSSAVOU-DJEMBI, avocat postulant au barreau de TOURS, et ayant pour avocat plaident, M^e GIURARD-REYDET, avocat au barreau de PARIS,

M. G C-D et M^{me} I J-M, son épouse, résident à X mais certains de leurs enfants occupent ledit logement dans le cadre de leurs études.

D'UNE PART

INTIMÉE : - *Timbre fiscal dématérialisé N°: 1265233199353360*

Au cours du mois d'avril 2015, deux des enfants du couple ont constaté que les affaires entreposées par la famille au sous-sol de l'immeuble avaient été enlevées et que le local avait été cadenassé. La société La Centrale Immobilière, syndic de la Résidence Montjoyeux, a confirmé avoir procédé à l'évacuation des objets se trouvant dans ce local et les avoir jetées à la déchetterie.

SARL LA CENTRALE IMMOBILIERE

es-qualités de syndic du Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Glycines, [...], dont le siège social est sis 1

Par acte d'huissier de justice en date du 13 juin 2016, M. G C-D, M^{me} I J-M, et leurs enfants résidant dans l'appartement, M. B-R C-D, M^{me} Y-N C-D et M^{me} Y-O C-D ont fait assigner la société La Centrale Immobilière devant le tribunal de grande instance de Tours, aux fins notamment d'indemnisation du préjudice subi.

[...], agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

[...]

Par jugement du 15 janvier 2019, le tribunal de grande instance de Tours a':

[...]

représenté par la SCP ST-CRICQ ET ASSOCIES, avocat au barreau de TOURS,

—écarté des débats les conclusions et pièces notifiées le 22 octobre 2018 par le conseil des consorts C-D';

D'AUTRE PART

DÉCLARATION D'APPEL en date du : 14 Mars 2019.

—déclaré recevable l'action introduite par les consorts C-D à l'encontre de la société La Centrale Immobilière, ès qualités de syndic de la résidence Les Glycines, sise à Montjoyeux, [...], [...], prise en la personne de son représentant légal';

ORDONNANCE DE CLÔTURE du : 19-05-2020

—déclaré irrecevable la demande de M. G C-D d'attribution d'une cave au sein de la résidence Les Glycines, sise à Montjoyeux, [...], [...], sous astreinte';

COMPOSITION DE LA COUR

Lors des débats, affaire plaidée sans opposition des avocats à l'audience publique du 03 Novembre 2020, à 14 heures, devant monsieur E F, conseiller par application de l'article 945- 1 du Code de Procédure Civile.

—débouté les consorts C-D de leur demande de réparation au titre de leurs préjudices matériel et moral';

Lors du délibéré :

—débouté M. G C-D de sa demande d'indemnisation au titre de son préjudice de jouissance';

• M^{me} Laurence FAIVRE, président de chambre,

• Monsieur E F, conseiller ,

• M^{me} Laure-Aimée GRUA, magistrat honoraire exerçant des fonctions juridictionnelles en vertu de l'ordonnance n°219/2020,

— condamné solidairement les consorts C-D à verser à la société La Centrale Immobilière la somme de 1'500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile';

— débouté les consorts C-D de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile';

— condamné les consorts C-D aux entiers dépens de l'instance, en ce compris les frais d'huissier et de correspondance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a notamment considéré que':

— la société La Centrale Immobilière ne pouvait ignorer que la résidence des Glycines fait partie intégrante de la résidence Montjoyeux pour laquelle elle exerce les fonctions de syndic, de sorte que l'identité de la défenderesse est bien avérée'; la qualité juridique de la société La Centrale Immobilière n'est pas non plus à questionner puisque les requérants ont assigné cette société en sa qualité de syndic de la résidence litigieuse';

— bien qu'étant propriétaire de la cave n° 684, les requérants ne démontrent pas que la cave occupée par leurs effets personnels était bien leur propriété'; le fait que les requérants aient entreposé leurs affaires dans un des locaux du sous-sol pendant plusieurs années ne suffit pas à prouver que le local en question est bien leur propriété au titre de l'acte de vente';

— il n'est pas dans les pouvoirs et attributions du syndic d'attribuer des caves, cette fonction étant uniquement dévolue au syndicat des copropriétaires lorsque des caves sont vacantes, de sorte que la demande d'attribution d'une cave est irrecevable faute d'assignation du syndicat des copropriétaires à l'instance.

Par déclaration du 14 mars 2019, les consorts C-D ont interjeté appel à l'encontre de la société La Centrale Immobilière ès qualités de syndic. L'appel est formé contre le jugement en ce qu'il a':

— écarté des débats les conclusions et pièces notifiées le 22 octobre 2018 par le conseil des consorts C-D';

— déclaré irrecevable la demande de M. G C-D d'attribution d'une cave au sein de la résidence Les Glycines, sise à Montjoyeux, [...], [...], sous astreinte';

— débouté les consorts C-D de leur demande de réparation au titre de leurs préjudices matériel et moral';

— débouté M. G C-D de sa demande d'indemnisation au titre de son préjudice de jouissance';

— condamné solidairement les consorts C-D à verser à la société La Centrale Immobilière la somme de 1'500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile';

— débouté les consorts C-D de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile';

— condamné les consorts C-D aux entiers dépens de l'instance, en ce compris les frais d'huissier et de correspondance.

Suivant conclusions récapitulatives notifiées par voie électronique le 24 avril 2020, les consorts C-D demandent de':

— les recevoir en leur appel et les y dire bien fondés';

— infirmer le jugement entrepris en ce qu'il les a déboutés de l'ensemble de leurs demandes et statuant à nouveau';

— condamner la société La Centrale Immobilière à restituer à M. D G C D l'accès à la cave n° 684 dont il est propriétaire dans la résidence Montjoyeux, Bâtiment D «Les Glycines», [...] et qu'il occupait jusqu'en avril 2015, en lui remettant les clés du cadenas fermant la porte et ce, sous astreinte de 500'€ par jour de retard à compter de l'arrêt à intervenir';

— condamner la société La Centrale Immobilière à payer à M. D G C D la somme de 3'000 euros, arrêtée au 30 avril 2020, en raison du trouble de jouissance subi par ce dernier depuis le 14 avril 2015, sauf à parfaire à la date à laquelle l'arrêt doit intervenir';

— condamner la société La Centrale Immobilière à payer au titre du préjudice matériel subi par les requérants, à':

— M. L G C D': 7'565'€

— M^{me} I J-Q': 5'869'€

— Melle Y-N C D': 3'975'€

— Melle Y-O C D': 3'500'€

— M. B-R U C D': 4'619'€

— condamner la société La Centrale Immobilière à payer à M. D G C D et à M^{me} P J-Q épouse C D la somme de 6'000'€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens y compris la somme de 396,81'€ correspondant au constat d'huissier dressé par Maître Z, le 14 avril 2015, et celle de 300,09'€ correspondant au constat d'huissier dressé par Maître A le 4 avril 2019';

— dire et juger irrecevable et en tous les cas mal fondée La Centrale Immobilière en son appel incident tendant à voir déclarer irrecevable leurs demandes';

— débouter La Centrale Immobilière de l'ensemble de ses demandes et de celle fondée sur l'article 700 du code de procédure civile';

— la condamner aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Yvette Moussavou.

Suivant conclusions récapitulatives notifiées par voie électronique le 17 avril 2020, la société La Centrale Immobilière, ès qualités de syndic de la résidence Les Glycines, demande de':

— infirmer la décision entreprise en ce qu'elle a déclaré recevable l'action introduite par les consorts C D à son encontre';

— confirmer la décision entreprise pour le surplus';

—dire et juger qu'elle n'est à la cause qu'en sa qualité de syndic et non pas «'ès-nom'»;

—dire et juger irrecevables et en tout cas mal fondés les consorts C-D en leurs prétentions formées à son encontre «'ès-nom'»;

—en toute hypothèse, débouter les consorts C D de l'ensemble de leurs prétentions quelle que soit la partie jugée comme étant mise en cause;

—condamner les consorts C D à lui verser une indemnité de 3'000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, et ce en raison des frais irrépétibles exposés en cause d'appel;

—condamner les consorts C D aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Il convient de se référer aux conclusions récapitulatives des parties pour un plus ample exposé des moyens soulevés.

SUR QUOI, LA COUR,

Sur la recevabilité de l'action des consorts C D :

La société La Centrale Immobilière soutient qu'elle a été assignée «'ès qualités de syndic de la Résidence Les Glycines'», alors que le seul syndicat des copropriétaires dont elle est le syndic est celui dénommé «'résidence de Montjoyeux'»; que les appels de charges produits par les appelants sont bien établis au nom du syndicat de copropriété de la Résidence Montjoyeux, ne faisant apparaître dans le détail que des charges spéciales du bâtiment «'D Glycines'» outre les charges générales de l'ensemble de la copropriété; que les conclusions ultérieures établies par les consorts C D ne peuvent régulariser leur action, ces derniers s'étant abstenus en première instance d'appeler en cause le syndicat des copropriétaires de la résidence Montjoyeux; que les appelantes ne démontrent pas l'existence d'une contradiction de nature à justifier l'application du principe de l'estoppel; qu'en outre, les appelants ont formé des demandes à son encontre en soutenant qu'elle a été assignée à titre personnel en ce qu'elle aurait agi en dehors de ses fonctions de syndic, alors que l'assignation visait bien qu'elle était assignée ès qualités de syndic; qu'il en résulte qu'aucune prétention à l'encontre de son patrimoine personnel n'est recevable.

Les appelants indiquent qu'ils n'ont pas fait assigner le syndicat des copropriétaires Les Glycines, représenté par son syndic La Centrale Immobilière, mais ce dernier à raison des fautes commises dans la gestion de l'immeuble Les Glycines, qui fait partie de la résidence Montjoyeux; que l'intimée ne peut prétendre ignorer le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Glycines, puisqu'elle a fait signifier le jugement ès qualités de syndic de cette résidence; qu'en application du principe de l'estoppel, l'exception d'irrecevabilité soulevée par la société La Centrale Immobilière doit être rejetée, dès lors que celle-ci s'est contredite en prétendant que le syndicat des

copropriétaires Les Glycines n'existerait pas et, dans le même temps, en faisant signifier le jugement au nom de ce même syndicat des copropriétaires qu'elle représente.

Le principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui ne s'applique qu'aux contradictions émises lors du débat judiciaire, ainsi que l'a d'ailleurs jugé la Cour de cassation (Civ. 3^e, 28 juin 2018, n° 17-16.693). En l'espèce, les appelants n'allèguent nullement que la société La Centrale Immobilière se serait contredite lors des débats, invoquant seulement une contradiction qui résulterait d'une mention inscrite sur un acte d'huissier de justice.

La demande d'irrecevabilité de l'action des consorts C D ne se heurte donc pas à la fin de non-recevoir soutenue par ces derniers.

La société La Centrale Immobilière ne précise pas le fondement de son moyen tiré de l'irrecevabilité de l'action des consorts C D. Il ne peut s'agir que d'une fin de non-recevoir définie, à l'article 122 du code de procédure civile, comme étant «'tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour

défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée'».

Il résulte des conclusions de l'intimée que le moyen d'irrecevabilité soulevé est relatif au défaut de qualité pour défendre.

L'article 31 du code de procédure civile dispose que «'l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé'».

En l'espèce, l'assignation a été délivrée par les consorts C D à l'encontre de:

«'la S.A.R.L. La Centrale Immobilière, [...],

[...], ès qualités de SYNDIC de la résidence LES GLYCINES, sise à Montjoyeux, [...], prise en la personne de son représentant légal'».

La société La Centrale Immobilière produit le contrat de syndic aux termes duquel elle exerce la fonction de syndic du syndicat des copropriétaires l'immeuble situé résidence Montjoyeux – Allées L. Berluchon/[...].

Il est établi que la résidence Montjoyeux comporte un bâtiment dénommé «'Les Glycines'», situé [...] à Tours, de sorte que la société La Centrale Immobilière est bien le syndic de la copropriété incluant ce bâtiment qui ne dépend pas d'un autre syndicat des copropriétaires que celui avec lequel l'intimée a conclu un contrat de syndic. La société La Centrale Immobilière a donc bien la qualité de syndic de l'immeuble au sein duquel M. G C D est propriétaire d'un appartement.

S'agissant de la qualité selon laquelle la société La Centrale Immobilière a été assignée, il convient de relever que l'assignation mentionne expressément qu'elle était visée ès qualités de syndic de la résidence de copropriété. L'assignation visait notamment à faire condamner «la SARL Centrale immobilière, ès qualités de syndic de la résidence Les Glycines'» au paiement de diverses sommes au titre du préjudice matériel des demandeurs.

En cause d'appel, les consorts soutiennent que le syndic a été assigné à titre personnel, car il aurait agi en dehors de ses fonctions de syndic, et le dispositif des conclusions récapitulatives ne mentionne plus de demande de condamnation à l'encontre de la société La Centrale Immobilière ès qualités de syndic.

Or, le copropriétaire qui entend poursuivre le syndic en justice doit l'assigner à titre personnel et non pas ès qualités, ainsi que l'a jugé la Cour de cassation (Civ. 3^e, 22 janvier 1992, n° 90-15.829'; Civ. 3^e, 9 novembre 1994, n° 93-10.731).

En l'espèce, les appelants souhaitent engager la responsabilité personnelle de la société La Centrale Immobilière et ne forment des demandes qu'à ce titre, alors que ladite société a été assignée ès qualités de syndic. Il s'ensuit que les demandes ont été formées à l'encontre d'un défendeur qui n'a pas qualité à défendre à ce titre, de sorte qu'il convient de les déclarer irrecevables.

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a déclaré recevable l'action introduite par les consorts C D à l'encontre de la société La Centrale Immobilière, ès qualités de

syndic de la résidence Les Glycines, débouté les consorts C D de leur demande de réparation au titre de leurs préjudices matériel et moral et débouté M. G C-D de sa demande d'indemnisation au titre de son préjudice de jouissance.

Sur les demandes accessoires :

Le jugement sera confirmé en ses chefs statuant sur les dépens et les frais irrépétibles. Au regard de la solution du litige, les appelants seront condamnés aux entiers dépens d'appel avec application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, et au paiement, au profit de l'intimée, d'une somme de 1'500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

INFIRME le jugement en ce qu'il a :

— déclaré recevable l'action introduite par les consorts C-D à l'encontre de la société La Centrale Immobilière, ès qualités de syndic de la résidence Les Glycines, sise à Montjoyeux, [...], prise en la personne de son représentant légal';

— débouté les consorts C-D de leur demande de réparation au titre de leurs préjudices matériel et moral';

— débouté M. G C-D de sa demande d'indemnisation au titre de son préjudice de jouissance';

STATUANT À NOUVEAU sur les chefs infirmés :

DÉCLARE IRRECEVABLE l'ensemble des demandes formées par les consorts C D à l'encontre de la société La Centrale Immobilière ès qualités de syndic de la résidence Les Glycines';

CONFIRME le jugement pour le surplus';

Y AJOUTANT' :

CONDAMNE M. G C-D, M^{me} I J-M, M. B-R C-D, M^{me} Y-N C-D et M^{me} Y-O C-D à payer à la société La Centrale Immobilière la somme de 1'500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile';

CONDAMNE M. G C-D, M^{me} I J-M, M. B-R C-D, M^{me} Y-N C-D et M^{me} Y-O C-D aux entiers dépens d'appel';

AUTORISE les avocats de la cause à recouvrer directement et à leur profit, contre la partie condamnée aux dépens, ceux dont ils ont fait l'avance sans avoir reçu provision.

Arrêt signé par M^{me} Laurence FAIVRE, président de chambre, et Madame Y-Lyne EL BOUDALI , greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT