

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRET DU 14 JANVIER 2021 (n° 16 , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/11321 - N° Portalis 35L7- V B7E CCGDV

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 26 Juin 2020 - Président du tribunal judiciaire d'EVRY - RG n° 20/00140

APPELANTS

M. E Z Y

...

...

Représenté par Me Gotnadji KOSSI DJOHONGONA, avocat au barreau d'ESSONNE

M. C D

...

...

Représenté par Me Gotnadji KOSSI DJOHONGONA, avocat au barreau d'ESSONNE

Mme A F épouse I

...

...

Représentée par Me Gotnadji KOSSI DJOHONGONA, avocat au barreau d'ESSONNE

M. G I

...

...

Représenté par Me Gotnadjï KOSSI DJOHONGONA, avocat au barreau d'ESSONNE

INTIMEE

S. D.C. LES THIBAUDIERES sis ...

Saint Antoine représenté par son syndic en exercice, SAS ABP dont le siège social est sis

...

...

... 7 Rond point Pasteur ...

...

Représentée et assistée par Me Jean Sébastien TESLER, avocat au barreau d'ESSONNE

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 02 Décembre 2020, en audience publique, rapport ayant été fait par Mme Hélène GUILLOU, Présidente de chambre conformément aux articles 804, 805 et 905 du code de procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

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

Hélène GUILLOU, Présidente de chambre

Thomas RONDEAU, Conseiller

Michèle CHOPIN, Conseillère

Greffier, lors des débats : Lauranne VOLPI

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- par mise à disposition de l'arrêt 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 Hélène GUILLOU, Présidente de chambre et par Lauranne VOLPI, Greffier présent lors de la mise à disposition,

Exposé du litige

Le 19 mai 2017, l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence 'Les Thibaudières' a élu 15 membres du conseil syndical des copropriétaires et un suppléant.

Le 30 décembre 2019, M. E Z Y, M. C D, Mme A F (épouse I), M. G I et M. X B, tous copropriétaires, ont saisi sur requête le tribunal judiciaire d'Evry sur le fondement de

l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, afin d'être désignés membres du conseil syndical pour occuper les sièges vacants.

Par ordonnance en date du 6 janvier 2020, le président du tribunal a accueilli favorablement leurs demandes.

Le 29 janvier 2020, le syndicat des copropriétaires Les Thibaudières, représenté par son syndic, la société APB, a assigné M. Z Y, M. D, M. et Mme I et M. B devant le juge des référés pour voir :

- déclarer irrecevable la requête du 30 décembre 2019 aux fins de désignation des membres du conseil syndical,
- ordonner la rétractation de l'ordonnance du 6 janvier 2020 qui sera dépourvue de tout effet et renvoyer les copropriétaires à l'application des articles 8 et 50 du décret du 17 mars 1967, préalablement à la mise en 'uvre éventuelle de la procédure de l'article 21,
- rejeter l'ensemble des demandes des copropriétaires,
- condamner les copropriétaires au paiement d'une amende civile de 5 000 euros,
- condamner les copropriétaires à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure et aux entiers dépens.

En défense, les copropriétaires ont soutenu l'irrecevabilité de l'assignation introductive d'instance, le débouté des demandes et la condamnation du syndicat des copropriétaires à leur payer à chacun des dommages intérêts pour procédure abusive et dilatoire, des dommages intérêts et une somme sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le 26 juin 2020, le président du tribunal judiciaire d'Evry a :

- déclaré recevable l'action du syndicat des copropriétaires,
- ordonné la rétractation en toutes ses dispositions de l'ordonnance du 6 janvier 2020,
- rejeté toutes demandes autres, plus amples ou contraires, notamment au titre du paiement de dommages et intérêts ou d'amende civile,
- condamné les copropriétaires à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Le 29 juillet 2020, M. E Z Y, M. C D, Mme A F épouse I et M. G I (les appelants) ont fait appel de cette décision, critiquant l'ordonnance en chacune de ses dispositions.

Aux termes de leurs conclusions remises au greffe le 13 novembre 2020, ils demandent à la cour de :

- déclarer recevable et bien fondée leur action,
- infirmer l'ordonnance entreprise dans toutes ses dispositions,

- dire irrecevable l'assignation du 29 janvier 2020 en rétractation de l'ordonnance du 6 janvier 2020 qui produit tous ses effets,
- subsidiairement, dire n'y avoir lieu à rétractation de l'ordonnance du 6 janvier 2020,
- si la cour confirmait l'ordonnance entreprise, dire qu'il n'y a eu aucune faute de leur part et qu'ils ne peuvent être condamnés,
- dire que les frais de la requête et de l'ordonnance du 6 janvier 2020 sont à la charge du syndicat des copropriétaires,
- condamner le syndicat des copropriétaires à leur payer la somme globale de 6 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Gotnadjji Kossi Djohongona,
- dire que, conformément à l'article 10-1 de la loi de 1965, les copropriétaires appelants seront dispensés de toute participation à la dépense commune des frais de procédure.

M. E Z Y, M. C D, Mme A F épouse I et M. G I exposent en substance les éléments suivants :

S'agissant de l'irrecevabilité de l'assignation :

- l'article 59 du décret de 1967, texte spécial, confère aux seuls copropriétaires le droit de contester devant le juge des référés une ordonnance sur requête ayant désigné les membres du conseil syndical et ce texte prime sur l'article 496 du code de procédure civile qui dispose que 'tout intéressé' peut contester une ordonnance sur requête devant le juge des référés,
- en vertu de l'article 55 du même décret, le syndic ne peut pas agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires, or le mandat du syndic, renouvelé lors de l'assemblée générale du 6 novembre 2019, est contesté en justice par les copropriétaires et sera probablement annulé, la société APB n'a donc pas qualité pour agir,
- le syndicat des copropriétaires n'a aucun intérêt à agir, car il n'a pas intérêt à la vacance du conseil syndical.

S'agissant de la nullité de l'ordonnance :

- selon l'article 496 du code de procédure civile et la jurisprudence, lorsqu'une ordonnance sur requête est contestée, seul le juge qui a prononcé cette ordonnance peut examiner la demande de rétractation or l'ordonnance sur requête a été prise par le président du tribunal judiciaire d'Evry et l'ordonnance entreprise par un juge différent, à qui n'avait pas été délégué le pouvoir de rendre des ordonnances sur requête, de sorte qu'elle est nulle,

S'agissant du bien fondé de la requête :

- le règlement de la copropriété prévoit que le conseil syndical doit être composé de 24 membres mais ne comprenait que 15 membres depuis l'assemblée générale du 19 mai 2017,
- selon l'article 25 du décret de 1967, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges est vacant, ce qui est donc le cas en l'espèce,
- l'article 21 du décret autorise les copropriétaires à saisir le juge sur requête pour que les sièges vacants soit pourvu,
- c'est donc à bon droit que les copropriétaires ont saisi sur requête le tribunal afin que soient nommés 5 nouveaux membres au conseil syndical.

S'agissant de la rétractation de l'ordonnance sur requête :

- Le juge a rétracté la requête au motif que les copropriétaires n'apporteraient pas la preuve de la vacance du conseil syndical, alors qu'il est pourtant incontestable que ce conseil syndical ne compte que 15 membres alors que le règlement de copropriété et la loi imposent qu'ils soient au moins au nombre de 18,
- Le juge a également estimé qu'il n'était pas établi que l'assemblée générale des copropriétaires serait dans l'impossibilité de désigner les membres du conseil syndical, mais ce faisant, il a rajouté à l'article 21 du décret de 1967 une condition inexistante,
- le juge des référés devait se placer au jour où il a statué, c'est-à-dire au 6 janvier 2020, c'est donc à tort qu'il a rétracté cette ordonnance au motif que des membres du conseil syndical allaient être désignés lors de l'assemblée générale du 20 janvier suivant, laquelle ne visait qu'à remplacer quatre membres du conseil syndical sur le départ,
- c'est à tort que le juge a estimé que l'article 21 du décret de 1967 posait comme règle que la désignation des membres du conseil syndical par le juge des requêtes est subsidiaire à leur désignation par l'assemblée générale des copropriétaires,
- le syndicat des copropriétaires n'a aucun intérêt à contester l'ordonnance du 6 janvier 2020, qui vise à constituer le conseil syndical et son seul objectif est de nuire aux consorts H, avec qui il est en conflit judiciaire depuis de nombreuses années.

Par conclusions communiquées par la voie électronique le 16 novembre 2020, le syndicat des copropriétaires demande à la cour de :

- confirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise,
- condamner M. E Z Y, M. C D, Mme A F épouse I et M. G I à payer une amende civile de 5 000 euros,
- condamner M. E Z Y, M. C D, Mme A F épouse I et M. G I à payer une somme complémentaire de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Le syndicat des copropriétaires expose en résumé ce qui suit :

S'agissant de la recevabilité de l'assignation :

- ni l'article 55, ni l'article 59 du décret n'interdisent au syndic d'agir en rétractation d'une ordonnance sur requête au nom du syndicat des copropriétaires, ni ne conditionne son action à une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires,
- les jurisprudences citées par les copropriétaires ne sont pas transposables au cas d'espèce : elles concernent une désignation d'administrateur provisoire et une procédure dans laquelle le syndic agissait en son nom propre, ce qui n'est pas le cas en l'espèce,
- les appelants prétendent que le syndic ne peut pas représenter le syndicat des copropriétaires puisque l'assemblée générale du 6 novembre 2019 lui ayant donné mandat pour agir est contestée en justice, mais tant que cette assemblée générale n'a pas été annulée, le syndic peut valablement agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires,

S'agissant de la validité de l'ordonnance entreprise :

- pour soutenir la nullité de l'ordonnance M. E Z Y, M. C D, Mme A F épouse I et M. G I s'appuient sur un arrêt de la Cour de Cassation du 19 mars 2020, dont ils font une interprétation erronée,

S'agissant de la recevabilité de la requête :

- la requête en vue de faire désigner en justice les membres du conseil syndical obéit au régime posé aux articles 46 et 48 du décret de 1967, qui est d'ordre public,
- comme le prouve l'acte de signification de l'ordonnance sur requête, les copropriétaires ont déposé leur requête sur le fondement du droit commun (article 496 du code de procédure civile).
- les copropriétaires prétendent qu'ils n'ont invoqué l'article 496 que pour faire état des voies de recours, mais c'est l'article 59 du décret qu'ils auraient dû citer.
- il ressort de tous ces éléments que la requête du 30 décembre 2019 est irrecevable.
- selon les articles 21 et 48 du décret de 1967 et la jurisprudence, la désignation des membres du conseil syndical par le juge est subsidiaire.
- elle ne peut intervenir que si l'assemblée générale des copropriétaires a constaté elle-même qu'elle était dans l'impossibilité de nommer les membres du conseil syndical ce qui n'est pas le cas en l'espèce, et s'ils estimaient que l'assemblée générale devait se réunir pour nommer de nouveaux membres du conseil syndical, les copropriétaires auraient dû en demander la réunion, conformément aux articles 8 et 50 du décret de 1967,
- en outre l'assemblée générale du 21 janvier 2020 était précisément convoquée en vue du remplacement de quatre membres empêchés tandis qu'une autre assemblée générale était prévue pour mai/juin afin de désigner, à l'expiration des précédents mandats, un nouveau conseil syndical,

- les copropriétaires auraient donc dû attendre la tenue de ces assemblées générales pour constater leur éventuelle impossibilité à désigner ces membres et pour agir en justice et ils ont omis de porter ces éléments à la connaissance du juge des requêtes,

S'agissant de la vacance du conseil syndical :

Les appelants prétendent que dès lors que le conseil syndical est composé de seulement 15 membres, il serait vacant et non constitué, alors qu'en réalité la vacance d'un quart des sièges du conseil syndical ne met pas fin au mandat des autres membres,

- en réalité, les appelants tentent de contourner la procédure normale de désignation des membres du conseil syndical par l'assemblée générale des copropriétaires, la désignation de M. I comme membre du conseil syndical ayant d'ores et déjà été refusée par cette assemblée en 2018 et celle de M. Z Y en 2020.

Il sera renvoyé aux conclusions susvisées pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

SUR CE LA COUR:

Sur la recevabilité de la demande de rétractation:

L'ordonnance frappée d'appel a été rendue sur assignation du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic la société APB.

L'action a donc été intentée au nom des copropriétaires et non au nom du syndic pris à titre personnel, la décision de la cour d'appel de Paris visée par les appelants concernant une hypothèse où le syndic avait agi en son nom personnel.

Elle a été signifiée par acte d'huissier du 17 janvier 2020 au syndicat des copropriétaires, 'représenté par son syndic, la société ABP' et ce, à la demande des appelants.

La société APB a en effet été désignée syndic au cours d'une assemblée générale du 6 novembre 2019 réunie sur convocation d'un administrateur provisoire.

Le 29 janvier 2020 le syndicat des copropriétaires représenté par ce même syndic, a assigné les copropriétaires désignés membres du conseil syndical par cette ordonnance.

Le fait ensuite d'une part que l'ordonnance sur requête n'ait pas été notifiée par le syndic à tous les copropriétaires et n'ait pas visé les dispositions de l'article 48 du décret du 17 mars 1967 mais les articles 496 et suivants du code de procédure civile n'a pas pour effet de rendre nulle l'ordonnance ou d'ouvrir des voies de recours qui ne le seraient pas, mais a pour seul effet que le délai de recours ne court pas.

En l'espèce l'article 59 du code de procédure civile dans sa version antérieure au 1er janvier 2020 dispose que 'à l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui ci.

Dans les cas prévus aux articles 46 à 48 ci dessus, l'ordonnance est notifiée dans le mois de son prononcé, par le syndic ou l'administrateur provisoire désigné, à tous les copropriétaires qui peuvent en référer au président du tribunal de grande instance dans les quinze jours de cette notification.'

En l'espèce, l'ordonnance précise elle même que l'ordonnance doit être notifiée 'au syndicat des copropriétaires de la résidence des Thibaudières représentée par son syndic en exercice qui pourra en référer dans les 15 jours' de la notification, le syndicat des copropriétaires étant intéressé à la composition du conseil syndical, organe de contrôle de la gestion de la copropriété.

Celui ci a qualité pour contester cette désignation, nonobstant le dernier alinéa de l'article 59 précité qui concerne les hypothèses de désignation d'un administrateur provisoire.

Il y a donc lieu de constater d'une part que le syndicat des copropriétaires avait qualité pour contester l'ordonnance rendue le 6 janvier 2020, d'autre part que c'est le syndic alors en fonction qui avait qualité pour représenter le syndicat des copropriétaires, ce que confirme d'ailleurs la signification réalisée par les appelants eux mêmes, et enfin qu'il en a bien été référé au juge dans le délai de 15 jours suivant la notification de cette ordonnance.

Les appelants soutiennent encore que le syndic ne pouvait agir au nom du syndicat sans y avoir été expressément autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Selon l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, mais 'une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

En l'espèce, l'action intentée par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires a été formée devant le juge des référés, juge compétent pour la demande de rétractation.

Enfin les appelants soutiennent que l'action du syndicat des copropriétaires n'est pas recevable faute de qualité et d'intérêt à agir.

Quant à la qualité à agir les appelants soutiennent que le mandat de syndic obtenu par la société APB est contesté judiciairement et va certainement être annulé.

Cependant la qualité à agir s'apprécie au jour où l'action a été introduite et les appelants eux mêmes, en notifiant l'ordonnance du 6 janvier 2020 au syndicat des copropriétaires 'représenté par son syndic la société APB' lui ont reconnu cette qualité.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que 'lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical'

Le préalable à la désignation en justice est donc l'impossibilité pour l'assemblée générale de parvenir par elle même à la désignation des membres du conseil syndical.

Or, ainsi que l'a constaté le premier juge aucune décision définitive lors de l'assemblée générale n'a prononcé l'annulation de l'élection des membres du conseil syndical en 2017 et il n'est pas rapporté la preuve que l'assemblée générale n'ait pas été en mesure de désigner les membres du conseil syndical et il apparaît au contraire qu'une assemblée générale était convoquée pour ce faire, ce que les appelants ne pouvaient ignorer pour avoir accusé réception des convocations entre le 17 et le 27 décembre 2019, alors qu'ils ont présenté leur requête le 31 décembre 2019.

L'existence d'une assemblée générale constatant l'impossibilité de désigner le conseil syndical et en faisant expressément mention, n'est donc pas établie, de sorte que les conditions d'une désignation judiciaire n'étaient pas remplies.

C'est donc à bon droit que par ordonnance du 26 juin 2020 le président du tribunal judiciaire a ordonné la rétractation de l'ordonnance.

Cette décision sera donc confirmée en toutes ses dispositions.

Sur la demande en condamnation des appelants au paiement d'une amende civile.

Le prononcé d'une amende civile qui ne peut se faire qu'au profit du Trésor public, constitue une prérogative attachée au pouvoir souverain du juge de sorte que la demande du syndicat des copropriétaires tendant au prononcé d'une amende civile, qui n'est appuyée d'aucun motif, est dénuée de fondement et doit être rejetée.

Outre la confirmation de la décision sur ce point, d'ailleurs demandée par le syndicat des copropriétaires qui conclut à la confirmation de la décision en toutes ses dispositions, cette demande sera également rejetée en cause d'appel.

Sur les dépens et l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile:

Quant à l'intérêt à agir, les appelants soutiennent que le syndicat des copropriétaires n'a pas intérêt à sa vacance.

Cependant, la contestation porte en l'espèce non sur l'éventuelle vacance du conseil syndical mais sur les conditions dans lesquelles cette ordonnance sur requête a été obtenue et l'éventuelle méconnaissance des conditions de l'article 21 de la loi.

Le syndicat des copropriétaires a donc un intérêt à agir, et cet intérêt à agir n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien fondé de l'action.

En conséquence, toutes les fins de non recevoir seront rejetées et l'action du syndicat des copropriétaires sera déclarée recevable.

Sur la nullité de l'ordonnance:

Se fondant sur un arrêt de la Cour de cassation du 19 mars 2020, les appelants soutiennent que seul le juge des requêtes qui a rendu l'ordonnance peut être saisi d'une demande de rétractation de celle ci.

Mais cette règle n'impose pas une identité physique entre le juge ayant rendu la décision et celui saisi de la rétractation mais seulement une identité fonctionnelle (Civ. 2ème 11 mars 2010 no 09-66.338).

Il est de jurisprudence constante que l'instance en rétractation ayant pour seul objet de soumettre à l'examen d'un débat contradictoire les mesures initialement ordonnées à l'initiative d'une partie en l'absence de son adversaire, la saisine du juge de la rétractation se trouve limitée à cet objet.

En l'espèce, le juge des référés a bien été saisi d'une rétractation de l'ordonnance et seulement de cette rétractation.

Aucune cause d'annulation n'est donc démontrée, la personne du juge saisi étant indifférente.

Sur le bien fondé de la rétractation prononcée:

Par assemblée générale du 19 mai 2017 le conseil syndical, composé de 15 copropriétaires, a été élu pour une durée de 3 années. Un suppléant a également été désigné par cette assemblée.

Les longs développements de chacune des parties sur les nombreux litiges entre la copropriété et M. et Mme I et entre le syndic et M. et Mme I sont sans incidence sur l'appréciation du bien ou du mal fondé de la requête en désignation de cinq membres du conseil syndical et ce d'autant plus qu'il résulte de l'article 48 que 'l'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions et que 'ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.'

Le sort des dépens et l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure de première instance ont été exactement réglés par le premier juge.

Il convient de confirmer l'ordonnance entreprise de ces chefs.

Il sera fait application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile pour la procédure d'appel comme indiqué au présent dispositif.

PAR CES MOTIFS

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance du 26 juin 2020,

Y ajoutant,

Rejette la demande en paiement d'une amende civile,

Condamne in solidum M. E Z Y, M. C D, Mme A F épouse I et M. G I à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne in solidum M. E Z Y, M. C D, Mme A F épouse I et M. G I aux dépens d'appel.

La Greffière, La Présidente,

Composition de la juridiction : Hélène GUILLOU, Michèle CHOPIN, Lauranne VOLPI, Me Jean Sébastien TESLER, Gotnadj KOSSI DJOHONGONA

