



Cour d'appel de Metz, 6ème chambre, 3 juin 2021, n° 19/01568

Sur la décision

Référence : CA Metz, 6e ch., 3 juin 2021, n° 19/01568

Juridiction : Cour d'appel de Metz

Numéro(s) : 19/01568

Dispositif : Annule la décision déferée

Sur les personnes

Président : Anne-Yvonne FLORES, président

Avocat(s) : Armelle BETTENFELD, Frédéric OLSZAKOWSKI

Parties : S.C.I. MASSAM c/ Société SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 44A-44B AVENUE FOCH

Texte intégral

Minute n° 21/00191

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

R.G : N° RG 19/01568 – N° Portalis DBVS-V-B7D-FBYD

X, S.C.I. MASSAM

C/

Société SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [...]

COUR D'APPEL DE METZ

CHAMBRE DES URGENCES

ARRÊT DU 03 JUIN 2021

APPELANTS :

Monsieur B X

[...]

[...]

Représentant : M^e Laure-anne BAI-MATHIS, avocat au barreau de METZ

avocat postulant et M^e Frédéric OLSZAKOWSKI, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

SCI MASSAM Prise en la personne de son représentant légal

[...]

[...]

Représentant : M^e Laure-anne BAI-MATHIS, avocat au barreau de METZ avocat postulant et M^e Frédéric OLSZAKOWSKI, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant

INTIMEE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [...] représenté par la SAS DUMUR IMMOBILIER pris en la personne de son représentant légal en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires dont le siège social est :

[...]

[...]

Représentant : M^e Armelle BETTENFELD, avocat au barreau de METZ

EN PRESENCE DU MINISTERE PUBLIC

représenté par Monsieur le Procureur Général près la Cour d'Appel de METZ

[...]

[...]

DATE DES DÉBATS : Audience publique du 01 Avril 2021

L'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu le 03 Juin 2021.

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

PRÉSIDENT : M^{me} FLORES, Président de Chambre

ASSESEURS : M^{me} BIRONNEAU, Conseiller

M^{me} DEVIGNOT, Conseiller

MINISTÈRE PUBLIC PRÉSENT AUX DÉBATS :
M. GOUÉFFON

GREFFIER PRÉSENT AUX DÉBATS ET AU PRONONCÉ
DE L'ARRÊT : Madame WILD

EXPOSÉ DES FAITS

Par requête du [...], la SAS Dumur Immobilier, ès qualités de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence sise [...] à Metz, a demandé au président du tribunal de grande instance de Metz, au visa des articles 493 et suivants du code de procédure civile, la désignation d'un administrateur provisoire pour ladite copropriété, en faisant valoir qu'elle envisageait de démissionner de ses fonctions de syndic.

Par ordonnance du 6 juillet 2018, le président du tribunal a désigné C A, administrateur judiciaire, en qualité d'administrateur provisoire de cette copropriété et ce pour une durée de 6 mois.

Par acte d'huissier signifié le 20 février 2019, Monsieur B X et la SCI Massam, prise en la personne de son représentant légal, ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...], pris en la personne de son syndic, ci-après dénommé le syndicat, devant le président du tribunal de grande instance de Metz, statuant en réfère afin de faire dire nulle et nul d'effet l'ordonnance rendue le 6 juillet 2018 et la rétracter et afin de faire condamner ledit syndicat de copropriétaires à leur verser la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les frais et de'pens de l'instance.

Aux termes de leurs dernières conclusions enregistrées au greffe le 7 mai 2019, M. X et la SCI Massam ont maintenu l'ensemble de leurs prétentions et ont notamment contesté l'irrecevabilité de leurs prétentions soulevées par la partie adverse.

Par conclusions enregistrées au greffe le 7 mai 2019, le syndicat de copropriétaires de l'ensemble immobilier [...] a notamment demandé à la juridiction de dire et juger que l'assignation en re'fe're'-re'tractation est mal dirigée contre le syndicat de copropriétaires dès lors que la requête a e'te' présente en personne par le cabinet Dumur Immobilier, qui n'est pas dans la cause, de dire et juger en conséquence que les demandes de la SCI Massam et de M X sont irrecevables et à titre subsidiaire, de dire et juger que l'assignation en re'fe're'-re'tractation a e'te' délivrée tre's au-delà du de'lai de quinze jours à compter de la notification de l'ordonnance aux copropriétaires, de sorte que les demandes de la SCI Massam et de M X sont irrecevables en raison de la forclusion.

Par ordonnance du 11 juin 2019, considérant que l'assignation avait bien été délivrée à la SAS Dumur Immobilier en sa qualité de syndic mais qu'elle avait été signifiée le 20 février 2019 alors que le délai pour saisir le président de la juridiction était ouvert à M. X jusqu'au 8 septembre 2018 et à la SCI Massam jusqu'au 11 septembre 2018, le président du tribunal de grande instance de Metz statuant en référé a :

— déclaré recevables les demandes de la SCI Massam et de M. X en tant que dirigées contre Dumur Immobilier et agissant pour le compte des copropriétaires de l'immeuble [...] à Metz;

— dit que l'assignation en re'fe're' re'tractation de l'ordonnance sur requête du 6 juillet 2018 a été — de'livre'e au syndicat des copropriétaires hors de'lai;

— constaté la forclusion de l'action de M. X et de la SCI Massam et l'a déclarée irrecevable;

— condamné solidairement la SCI Massam et M. X à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à Metz la somme de 3000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

— condamné solidairement la SCI Massam et M. X aux de'pens;

— rappelé que cette ordonnance de re'fe're' re'tractation est immédiatement exécutoire à titre provisoire.

Par déclaration enregistrée au greffe le 21 juin 2019, M. X et la SCI Massam ont interjeté appel de cette ordonnance en sollicitant la nullité et ou l'infirmité de l'ordonnance en ce qu'elle a :

— dit que l'assignation en référé rétraction de l'ordonnance sur requête du 6 juillet 2018 a e'te' délivrée au syndicat des copropriétaires hors délai;

— constate la forclusion de l'action de M. X et de la SCI Massam et l'a déclarée irrecevable;

— condamne solidairement la SCI Massam et M. X à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] la somme de 3000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

— condamne solidairement la SCI Massam et M. X aux de'pens.

Aux termes de leurs dernières conclusions enregistrées au greffe le 28 février 2021, les appelants demandent à la cour de :

— annuler l'ordonnance de référé rendue le 11 juin 2019 par le président du tribunal de grande instance de Metz dont appel;

— annuler l'ordonnance sur requête rendue le 6 juillet 2018 par le président du tribunal de grande instance de Metz;

— annuler la requête introductive d'instance de la SAS Dumur Immobilier ès qualités de syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence sise [...], du [...];

Subsidiairement;

— infirmer l'ordonnance de référé rendue le 11 juin 2019 en ce qu'elle a dit que l'assignation en re'fe're' re'tractation a e'te' délivrée au syndicat des copropriétaires hors de'lai, constate la forclusion de l'action de M. X et de la SCI Massam et l'a déclarée irrecevable,

condamne' solidairement la SCI Massam et M. X a' payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] la somme de 3000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, condamne' solidairement la SCI Massam et M. X aux de'pens;

— rétracter l'ordonnance rendue le 6 juillet 2018 par le président du tribunal de grande instance de Metz sur requête de la SAS Dumur Immobilier es qualités' de syndic du syndicat des copropriétaires de la Re'sidence sise [...];

En tout e'tat de cause,

— dire tant irrecevables qu'infonde'es et injustifie'es les pre'tentions du ministre public en cause d'appel et du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...] et les rejeter;

— dire et juger que M. Z et la SCI Massam ne supporteront pas les frais de la proce'dure ayant aboutie auxdites ordonnances du 6 juillet 2018 et 11 juin 2019 ni les frais et honoraires de l'administrateur provisoire M^e A;

— condamner le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...] a' payer a' M. X a' la SCI Massam la somme de 6000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de proce'dure civile, ainsi qu'aux entiers de'pens.

En premier lieu, les appelants contestent la nullité de l'appel soulevée par la partie adverse, en soutenant que la mention «syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] pris en la personne de son représentant légal en ce domicilié audit siège» qui figure dans la déclaration d'appel est suffisante et qu'en tout état de cause, le syndicat ne justifie d'aucun grief.

En second lieu, ils soutiennent que le contradictoire n'a pas été respecté par le premier juge, dans la mesure où il n'a pas pris en considération les moyens qu'ils avaient soulevés pour s'opposer à la forclusion, plus particulièrement le fait que le juge ne pouvait pas retenir la forclusion au visa de l'article 59 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 alors que ce texte est applicable uniquement aux syndicats dépourvus de syndics.

Ils ajoutent que l'ordonnance entreprise doit être annulée, faute de communication de la procédure de première instance au procureur de la république en dépit des dispositions de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 et de l'article 809 du code de procédure civile sur ce point.

Au soutien de l'irrecevabilité des prétentions adverses et de celles du ministère public, M. X et la SCI Massam font valoir la théorie de l'estoppel, en raison des contradictions qu'ils leur imputent.

Ils font valoir que le syndicat ne pouvait pas solliciter la désignation d'un administrateur provisoire

sur le fondement du décret du 17 mars 1967, alors que le syndicat n'était pas dépourvu de syndic.

Ils font également valoir que devant le premier juge, le syndicat ne pouvait pas se prévaloir de la forclusion alors que les mentions relatives aux voies de recours ne figuraient pas dans l'acte de notification et ils soulignent que ni la copie de la requête ni la copie de l'ordonnance n'ont été remises aux copropriétaires.

Ils ajoutent que l'article 496 du code de procédure civile auquel la requête et l'ordonnance se réfèrent ne prévoient aucun délai à l'action en référé-rétractation.

La SCI Massam et M. X estiment qu'ils ont bien un intérêt à agir, même si l'ordonnance a été exécutée, dans la mesure où ils veulent faire respecter la légalité dans la gestion et l'administration de leur copropriété.

Ils font également valoir que la requête du [...] était nulle, dans la mesure où le syndic n'avait pas été autorisé à agir en justice au nom du syndicat et ils ajoutent qu'il s'agit d'une nullité de fond, susceptible d'être soulevée en tout état de cause même à hauteur de cour.

Les appelants relèvent aussi qu'il n'est pas justifié des circonstances justifiant qu'il soit dérogé à la contradiction, en dépit des dispositions de l'article 493 du code de procédure civile concernant les ordonnances sur requêtes.

A titre subsidiaire, ils demandent l'infirmité de l'ordonnance au motif que la demande de désignation d'un administrateur provisoire était infondée et injustifiée, en s'en référant aux mêmes arguments que ceux développés au soutien de la nullité de la requête et de l'ordonnance.

Ils s'opposent à la demande de nouvelle désignation d'un administrateur provisoire formée à hauteur de cour, en soutenant qu'il s'agit d'une demande nouvelle et comme telle irrecevable.

Aux termes de ses dernières conclusions enregistrées au greffe le 25 février 2021, le syndicat demande à la cour de :

— prononcer la nullité' de l'appel de la SCI Massam et de M. X;

subsidiairement, le rejeter :

— déclarer la SCI Massam et de M. X irrecevables et subsidiairement mal fondés en leurs moyens de nullité' de l'ordonnance de re'fe're' et de l'ordonnance du 6 juillet 2018;

— de'clarer la SCI Massam et de M. X irrecevables en l'ensemble de leurs demandes, notamment pour de'faut de le'gitimation passive, de'faut d'int'e'rêt a' agir, sinon comme e'tant forclos subsidiairement prescrits;

— de'bouter la SCI Massam et de M. X l'ensemble de leurs demandes, moyens, fins et pre'tentions;

— confirmer l'ordonnance du 11 juin 2019 en toutes ses dispositions, au besoin par substitution ou adjonction de motifs;

— condamner la SCI Massam et M. X a' une amende civile pour appel abusif;

— condamner la SCI Massam et M. X à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à Metz, représenté par son syndic la SAS Dumur Immobilier une somme de 5000 euros à titre de dommages et intérêts pour appel abusif;

Tre's subsidiairement et si la cour prononce la nullité des ordonnances,

— constater, dire et juger que la cour reste saisie de la demande par l'effet dévolutif de l'appel;

— désigner M^e A, de la SCP d'Administrateurs Judiciaires A en qualité d'administrateur provisoire, avec pour mission de se faire remettre par la SAS Dumur Immobilier les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat dans le délai de 15 jours à compter de l'arrêt, ainsi que l'intégralité de la liste des copropriétaires et leurs adresses, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic et d'administrer la copropriété, pendant une durée de six mois à compter de l'arrêt à intervenir, et que le mandat cessera de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic qui sera désigné;

— condamner in solidum la SCI Massam et de M. X aux entiers dépens d'appel;

— condamner in solidum la SCI Massam et M. X à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] à Metz, représenté par son syndic la SAS Dumur Immobilier une somme de 7000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur le fondement de l'article 117 du code de procédure civile et d'un défaut de pouvoir d'une partie ou personne figurant au procès comme représentant d'une personne morale, le syndicat estime que l'appel formé par la SCI Massam et M. X est nul dans la mesure où l'acte d'appel désigne comme intimé le syndicat « en la personne de son représentant légal » sans autre précision.

Le syndicat soutient que le moyen tiré de la forclusion a bien été soumis à la contradiction et il précise que la SCI Massam et M. X avaient bien conclu en dernier en première instance.

Invoquant l'article 495 du code de procédure civile, il ajoute que seul le syndicat des copropriétaires devait se voir notifier la requête et l'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire, de sorte que les appelants ne sont pas fondés à invoquer une quelconque irrégularité sur ce point.

L'intimé indique que dans leurs premières écritures à hauteur de cour, la SCI Massam et M. X ont dirigé leurs demandes à l'encontre de la SAS Dumur Immobilier qui n'était pas partie à l'instance et il en déduit que leurs moyens d'irrecevabilité sont irrecevables en dépit de la rectification intervenue dans les dernières conclusions des appelants.

Le syndicat fait valoir qu'en tant que tiers intéressé, la SCI Dumur Immobilier était parfaitement en droit de déposer une requête en désignation d'un

administrateur provisoire, de sorte qu'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires sur ce point n'était pas nécessaire.

Il estime qu'en l'espèce, il n'était pas nécessaire de communiquer la procédure de première instance au ministère public, car les dispositions de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 sont applicables uniquement aux copropriétés en difficulté et l'article 798 du code de procédure civile également invoqué par les appelants est applicable uniquement aux procédures gracieuses présentées devant le tribunal de grande instance.

Il ajoute qu'en tout état de cause, la communication au ministère public est intervenue à hauteur de cour, de sorte que la cause de nullité invoquée n'existe plus.

Le syndicat considère par ailleurs que si la cour devait faire droit aux moyens de nullité, elle devrait statuer en raison de l'effet dévolutif de l'appel et faire droit à sa demande de désignation d'un administrateur provisoire.

Il assure qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle car il s'agit d'une demande similaire à celle déjà soumise au président du tribunal de grande instance qui y a fait droit.

Le syndicat affirme que toute personne intéressée est en droit de demander la désignation d'un administrateur provisoire, y compris le syndic défaillant ou démissionnaire ou le syndic dont le mandat va expirer.

Il opère une distinction entre le syndicat des copropriétaires représenté par son représentant légal et le syndic du syndicat des copropriétaires et il affirme que la requête du [...] reposait sur la deuxième hypothèse.

Il affirme que M. X et la SCI Massam étaient conscients de cette représentation puisqu'ils ont assigné en référé-rétractation la SAS Dumur Immobilier à qualités de syndic et non la SAS Dumur Immobilier personnellement.

Il explique que dans une décision du 12 avril 2018, le juge de l'exécution avait considéré que le mandat du syndic avait pris fin le 14 janvier 2017 et que le syndicat des copropriétaires était dépourvu de syndic, raison pour laquelle la SAS Dumur Immobilier à qualités de syndic a saisi le président du tribunal d'une demande de désignation d'un administrateur provisoire.

Le syndicat estime que la cour doit confirmer la forclusion et que la demande en rétractation n'a plus d'intérêt, dans la mesure où M. A a exécuté l'ensemble de la mission qui lui était dévolue.

Il soutient que le moyen de nullité tiré du défaut d'autorisation de l'action en justice est irrecevable faute d'avoir été soulevé in limine litis, puisqu'il n'était pas mentionné dans l'assignation en référé-rétractation et l'intimé précise que de toute façon, toute personne est en droit de déposer une demande de désignation d'un administrateur provisoire.

Il rappelle que les copropriétaires n'étaient pas personnellement concernés par l'ordonnance de sorte que les dispositions de l'article 493 du code de procédure civile n'ont pas été violées.

Il estime que seule la personne supportant l'exécution est en droit de se prévaloir d'un défaut de notification. Or seul le syndicat des copropriétaires supporterait l'exécution de la mesure.

Le syndicat estime que les conditions de désignation d'un administrateur provisoire étaient parfaitement réunies, compte tenu de la décision du juge de l'exécution déjà citée et des difficultés générées par la SCI Massam et M. X dans l'administration de la copropriété.

Il conclut en indiquant que depuis sept années, les appelants agissent dans le seul but de paralyser la vie du syndicat, raison pour laquelle il demande leur condamnation pour appel abusif.

Dans ses dernières écritures déposées au greffe le 6 octobre 2020 et communiquées aux parties dans un délai suffisant pour leur permettre d'y répondre, le ministre public demande à la cour de déclarer l'appel recevable mais de constater la forclusion de l'action de M. X et de la SCI Massam, conformément à la motivation de l'ordonnance entreprise.

MOTIFS DE LA DECISION

Vu les conclusions enregistrées au greffe le 28 février 2021 pour M. X et la SCI Massam, et le 25 février 2021 pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 44A et 44B, le 6 octobre 2020 par le ministère public auxquelles la cour se réfère expressément pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens;

Vu l'ordonnance de clôture en date du 2 mars 2021;

Sur la nullité de l'appel

L'article 117 du code de procédure civile dispose que :

« Constituent des irrégularités de fond affectant la validité de l'acte :

Le défaut de capacité d'ester en justice;

Le défaut de pouvoir d'une partie ou d'une personne figurant au procès comme représentant soit d'une personne morale, soit d'une personne atteinte d'une incapacité d'exercice;

Le défaut de capacité ou de pouvoir d'une personne assurant la représentation d'une partie en justice».

En réalité le syndicat des copropriétaires, qui ne prétend pas que son syndic la SAS Dumur Immobilier aurait été dépourvu d'un pouvoir lui permettant d'agir au nom de la copropriété, entend soulever un vice de forme, la déclaration d'appel ne comportant pas le nom de la personne morale qui le représente devant la cour.

Celui qui invoque une nullité pour vice de forme doit prouver le grief causé par l'irrégularité, conformément aux dispositions de l'article 114 du code de procédure civile.

En l'espèce, la mention selon laquelle ce syndicat des copropriétaires était représenté par « son représentant légal » n'a causé aucun grief au syndicat, dans la mesure où le représentant légal d'une copropriété est son syndic et puisque la déclaration d'appel mentionnait comme domicile de l'intimé l'adresse de la SAS Dumur Immobilier à Norroy le Veneur, ce dont il résulte que l'appel était bien formé à l'encontre du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic.

En conséquence, la cour rejette la demande de nullité de l'acte d'appel formée par l'intimé.

Sur l'intérêt à agir et à défendre

L'article 32 du code de procédure civile dispose qu'est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.

Certes, l'ordonnance du 6 juillet 2018 dont l'annulation ou la rétractation est demandée par la SCI Massam et M. X a déjà été exécutée, puisque l'administrateur provisoire était désigné pour une durée de six mois seulement.

Toutefois, il ne peut être considéré que cette ordonnance a cessé de produire ses effets, puisque c'est l'administrateur provisoire qui a convoqué l'assemblée générale du 13 décembre 2018 au cours de laquelle la SAS Dumur Immobilier a été reconduite dans ses fonctions de syndic.

Or selon le syndicat lui-même, la SCI Massam et M. X ont entamé des actions en justice à l'encontre de cette assemblée générale et de toutes celles qui ont suivi.

Ainsi et même si le juge de la rétractation doit se placer au jour où il statue, la cour ne peut considérer que les appelants sont dépourvus d'un intérêt à agir.

Par ailleurs, le syndicat évoque un « défaut de légitimation passive ».

Cette notion est inconnue en droit français, l'intimé faisant manifestement référence à son défaut d'intérêt à défendre, conformément à l'article 32 précité, en faisant grief à la SCI Massam et à M. X de ne pas avoir attiré la SAS Dumur Immobilier à la procédure de première instance ni à la procédure d'appel.

En premier lieu, il sera rappelé que contrairement à ce que soutient le syndicat, la formulation « le syndicat de copropriétaires de l'ensemble immobilier [...] » et la formulation « la SAS Dumur Immobilier, ès qualités de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence sise [...] à Metz » sont similaires, la deuxième permettant seulement de déterminer l'identité du représentant légal du syndicat des copropriétaires.

En second lieu, la requête initiale avait été établie par la SAS Dumur Immobilier, ès qualités de syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence sise [...] à Metz.

L'assignation en rétractation a été délivrée au syndicat de copropriétaires de l'ensemble immobilier [...], pris en la personne de son syndic.

Enfin l'appel a été interjeté par la SCI Massam et M. X à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence sise [...] à Metz pris en la personne de son représentant légal, à savoir son syndic.

Il ne fait donc aucun doute que la procédure de rétractation est dirigée à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence sise [...] à Metz pris en la personne de son représentant légal, à savoir son syndic qui est actuellement la SAS Dumur Immobilier, et non à l'encontre de la SAS Dumur Immobilier personnellement.

L'intérêt à défendre du syndicat des copropriétaires est manifeste dans la mesure où la contestation porte sur la désignation d'un administrateur provisoire au bénéfice de cette copropriété.

Ainsi, la cour rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à défendre du syndicat des copropriétaires et rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir de la SCI Massam et de M. X.

Sur la recevabilité des prétentions et des moyens de la SCI Massam et de M. X

Pour faire déclarer irrecevables les prétentions de la SCI Massam et de M. X, le syndicat des copropriétaires invoque l'article 910-4 du code de procédure civile selon lequel à peine d'irrecevabilité, relevée d'office, les parties doivent présenter, dès les conclusions mentionnées aux articles 905-2 et 908 à 910, l'ensemble de leurs prétentions sur le fond. L'irrecevabilité peut également être invoquée par la partie contre laquelle sont formées des prétentions ultérieures.

Pourtant, les demandes présentées par les appelants dans leurs conclusions justificatives d'appel sont identiques à celles qui figurent dans leurs conclusions récapitulatives déposées le 28 février 2021, les appelants ayant seulement modifié l'ordre de présentation de leurs demandes.

En outre, le syndicat ne peut sérieusement prétendre que les conclusions justificatives d'appel déposées le 29 juillet 2019 visaient une partie tierce à la procédure, à savoir la SAS Dumur Immobilier, alors que le dispositif de ces écritures mentionne «la SAS Dumur Immobilier ès qualités de syndic».

Le syndicat affirme également que les moyens de nullité adverses reposant sur un défaut de motifs, un défaut de réponse aux conclusions et sur la contradiction entre les motifs sont irrecevables pour ne pas avoir été soulevés in limine litis, mais la cour rappelle que la demande de nullité de l'ordonnance de référé figurait bien dans la déclaration d'appel et dans les conclusions justificatives d'appel et que l'article 910-4 prohibe les prétentions nouvelles et non les moyens nouveaux.

Enfin le syndicat soulève l'irrecevabilité de la demande de nullité de la requête du [...], mais l'absence de pouvoir du syndic d'agir en justice, à le supposer avéré, constitue une irrégularité de fond au sens de l'article 117 du code de procédure civile et peut donc être proposé en tout état de

cause. En toute hypothèse, cette irrecevabilité n'est pas reprise dans le dispositif des écritures du syndicat, lesquelles évoquent uniquement l'irrecevabilité de la demande de nullité des deux ordonnances successives. L'irrecevabilité de la demande de nullité de l'acte de saisine initial ne sera donc pas examinée par la présente juridiction.

En conséquence, la cour rejette l'exception d'irrecevabilité des prétentions et des moyens de la SCI Massam et de M. X présentée par le syndicat des copropriétaires.

Sur la recevabilité des prétentions du syndicat des copropriétaires et du ministère public

Si les écritures des appelants apparaissent confuses, avec une numérotation aléatoire des prétentions et des moyens, il peut être déduit du dispositif qu'ils invoquent l'irrecevabilité des prétentions du syndicat et du ministère public, au motif de la violation du principe de l'estoppel selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui.

Il s'agit d'une application erronée du principe de l'estoppel, dans la mesure où le syndicat et le ministère public n'ont pas modifié leurs prétentions au cours de l'instance, les appelants se bornant à leur faire grief de motifs contradictoires et non de prétentions contradictoires.

La cour déclare donc recevables les prétentions du syndicat des copropriétaires et du ministère public.

Sur la nullité de l'ordonnance ayant rejeté la demande de rétractation

Il se déduit des articles 15 et 16 du code de procédure civile que l'atteinte au principe du contradictoire est effectivement une cause de nullité du jugement.

Néanmoins, il résulte de la motivation de l'ordonnance entreprise que la fin de non-recevoir résultant du délai de forclusion figurait expressément dans les conclusions du syndicat des copropriétaires déposées le 7 mai 2019.

En réalité, la SCI Massam et M. X reprochent au premier juge d'avoir insuffisamment motivé sa décision et d'avoir retenu des moyens contradictoires mais à le supposer avéré, ce grief ne constitue pas une atteinte au principe du contradictoire et donc une cause de nullité de la décision contestée.

Ce grief sera donc écarté.

De même, l'absence de mention des voies de recours dans l'ordonnance entreprise et dans l'acte de notification a pour seul effet de ne pas faire courir le délai de recours; cette omission ne justifie pas la nullité de l'ordonnance ayant rejeté la demande de rétractation.

En revanche, il est exact que l'article 62-3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 ordonne la communication au procureur de la république de toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire.

Il résulte de ces dispositions que l'assignation aux fins de rétractation de la désignation d'un administrateur provisoire doit également faire l'objet d'une transmission au ministère public et contrairement à ce que soutient le syndicat, la portée de l'article 62-3 ne se limite pas aux situations des copropriétés dont l'équilibre financier est gravement compromis ou dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

Or, l'ordonnance de référé du 11 juin 2019 ne fait aucune mention de cette communication au ministère public et le syndicat admet d'ailleurs qu'elle n'a pas été réalisée.

La violation de ces dispositions particulières des copropriétés est d'ordre public et l'irrégularité ne peut être réparée au prétexte que la procédure a été communiquée au ministère public à hauteur de cour.

Par voie de conséquence, la cour annule l'ordonnance rendue le 11 juin 2019 par le juge des référés de Metz.

Sur l'effet dévolutif de l'appel

L'article 562 du code de procédure civile prévoit que *«l'appel défère à la cour la connaissance des chefs de jugement qu'il critique expressément et de ceux qui en dépendent. La dévolution ne s'opère pour le tout que lorsque l'appel tend à l'annulation du jugement ou si l'objet du litige est indivisible»*.

Si les appelants soutiennent que l'effet dévolutif n'a pas pu s'opérer, en raison de la nullité de la saisine du premier juge, à savoir la requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire déposée par le syndicat en qualités, la cour relève que l'acte annulé par le présent arrêt est l'ordonnance du 11 juin 2019 et non la requête en rétractation.

Dés lors, la dévolution a pu s'opérer et en application de l'article 562 précité, la cour a donc le devoir de statuer à nouveau, en fait et en droit, sur la demande d'annulation ou de rétractation déposée par la SCI Massam et M. X concernant l'ordonnance rendue le 6 juillet 2018.

Sur la forclusion du recours formé par la SCI Massam et M. X à l'encontre de l'ordonnance du 6 juillet 2018 de désignation d'un administrateur provisoire

Sur ce point, la cour relève que les moyens invoqués par le syndicat sont contradictoires, puisqu'il entend opposer à la SCI Massam et à M. X la forclusion de leur recours en soutenant parallèlement qu'il n'était pas nécessaire de leur notifier l'ordonnance désignant un administrateur provisoire.

L'article 49 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 dispose pourtant que :

«A 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».

L'article 62-5 du décret du 17 mars 1967, dans sa version en vigueur du 19 août 2015 au 1^{er} janvier 2020, applicable au présent litige, précise que:

«L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par voie électronique après accord du copropriétaire préalablement informé de cette possibilité.

S'il s'agit d'une ordonnance du président statuant en la forme des référés, cette communication reproduit le texte de l'article 490 du code de procédure civile. S'il s'agit d'une ordonnance sur requête, la communication précise que tout intéressé peut en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci».

Par ailleurs, l'article 680 du code de procédure civile dispose que l'acte de notification d'un jugement à une partie doit indiquer de manière très apparente le délai d'opposition, d'appel ou de pourvoi en cassation dans le cas où l'une de ces voies de recours est ouverte, ainsi que les modalités selon lesquelles le recours peut être exercé.

La lettre recommandée adressée par M. A, reçue par la SCI Massam le 27 août 2018 et par M. X le 24 août 2018, les informant de la teneur de l'ordonnance rendue le 6 juillet 2018, ne faisait pas mention du fait que tout intéressé pouvait en référer au juge ayant rendu l'ordonnance dans le délai de deux mois à compter de la publication de celle-ci.

L'absence de mention de la voie de recours ouverte en l'espèce à la SCI Massam et à M. X, si elle n'entraîne pas la nullité de l'ordonnance du 6 juillet 2018, a eu pour effet d'empêcher le délai de recours de courir.

En conséquence de quoi, il convient de rejeter la fin de non-recevoir opposée par le syndicat des copropriétaires au motif de la forclusion du recours.

Sur la nullité de la requête et la nullité de l'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire

Si l'article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 dispose que *«tout intéressé»* peut demander la désignation d'un administrateur provisoire, la requête en litige a été présentée par la SAS Dumur immobilier non en son nom personnel, mais en qualités de syndic du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] à Metz.

Dans ces conditions, cette requête devait respecter les modalités légales et réglementaires habilitant un syndic à agir en justice au nom d'un syndicat de copropriétaires.

L'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, dans sa version en vigueur du 15 février 1995 au 1^{er} juin 2010, applicable au présent litige, dispose que :

«Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

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.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites».

Or, la requête a été déposée le [...] par la SAS Dumur Immobilier agissant en qualité de syndic du syndicat des copropriétaires et le syndicat admet que le syndic n'avait reçu aucune habilitation de l'assemblée générale des copropriétaires à cette fin; de plus, cette requête n'entre pas dans le champ des exceptions prévues par l'article 55 précité permettant au syndic d'être dispensé d'une telle autorisation.

Le défaut d'habilitation du syndic en vue d'agir en justice pour le compte du syndicat des

copropriétaires constitue un défaut de pouvoir sanctionné par une nullité de fond.

Il en résulte que la requête en litige doit être déclarée nulle et que, par voie de conséquence, l'ordonnance dont cette requête constituait le support nécessaire doit également être annulée.

Au surplus, la cour souligne que l'article 62-3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 qui ordonne la communication au procureur de la république de toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire n'a pas été respecté, que la violation de ces dispositions particulières des copropriétés est d'ordre public et que cette irrégularité n'a pas été réparée du seul fait que la procédure a été communiquée au ministère public à hauteur de cour.

Par voie de conséquence et sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres moyens de nullité présentés par les appelants, la cour annule la requête déposée le [...] par la SAS Dumur Immobilier en qualités de syndic et annule en conséquence l'ordonnance rendue le 6 juillet 2018 par le président du tribunal de grande instance de Metz ayant désigné C A, administrateur judiciaire, en qualité d'administrateur provisoire et ce pour une durée de 6 mois.

Sur la nouvelle demande de désignation d'un administrateur provisoire

L'article 910-4 du code de procédure civile dispose que «A peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties doivent présenter, dès les conclusions mentionnées aux articles 905-2 et 908 à 910, l'ensemble de leurs prétentions sur le fond. L'irrecevabilité peut également être invoquée par la partie contre laquelle sont formées des prétentions ultérieures.

La demande formée par le syndicat des copropriétaires de faire désigner un administrateur provisoire à compter du présent arrêt et pour une durée de six mois dans l'hypothèse où la cour annulerait l'ordonnance du 6 juillet 2018 ne figurait pas dans les deux premiers jeux de conclusions déposés au greffe.

Elle est donc irrecevable, étant observé par ailleurs qu'à la date où la cour statue, le syndicat des copropriétaires n'est pas dépourvu de syndic, ce qui correspond aux conditions préalables posées à l'article 47 du décret n°67-228 du 17 mars 1967 pour obtenir la désignation d'un administrateur provisoire.

En conséquence, la cour déclare irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de faire désigner M^e A, de la SCP d'Administrateurs Judiciaires A, en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété.

Sur l'amende civile et les dommages et intérêts au titre de l'appel abusif

Il est exact que les multiples procédures engagées par la SCI Massam et M. X, manifestement peu soucieux de renouer le dialogue avec le syndic et les autres copropriétaires, ne peuvent que nuire au bon fonctionnement de la copropriété et aux intérêts de tous les copropriétaires.

Toutefois en l'espèce, la cour a fait partiellement droit aux prétentions des appelants, de sorte qu'elle ne peut les condamner à des dommages et intérêts au titre d'un appel abusif, conformément aux dispositions de l'article 559 du code de procédure civile.

En conséquence, la cour rejette les demandes de dommages et intérêts et d'amende civile présentées par le syndicat.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile

La cour condamne le syndicat qui succombe aux dépens de la requête en désignation d'un

administrateur provisoire, aux dépens de la procédure de rétractation et aux dépens de l'appel mais rappelle que conformément à l'article 10-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Aucune considération d'équité ne justifie qu'il soit fait droit à l'une ou l'autre demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile. Les demandes de la SCI

Massam, de M. X et du syndicat sur ce point seront donc rejetées.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt contradictoire, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe, conformément aux dispositions de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

REJETTE la demande de nullité de l'acte d'appel formée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...];

REJETTE la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt à agir et du défaut d'intérêt à défendre soulevée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...];

REJETTE l'exception d'irrecevabilité des prétentions et des moyens la SCI Massam et de M. B X présentée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...];

DECLARE recevables les prétentions du ministère public et du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...];

ANNULE l'ordonnance de référé du 11 juin 2019 ayant rejeté la demande de rétractation présentée par M. B X et la SCI Massam;

REJETTE la fin de non-recevoir fondée sur la forclusion invoquée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...];

ANNULE la requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire déposée par la SAS Dumur Immobilier ès qualités de syndic du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...];

ET STATUANT par effet dévolutif,

ANNULE l'ordonnance le 6 juillet 2018 par le président du tribunal de grande instance de Metz ayant désigné M. C A, administrateur judiciaire, en qualité d'administrateur provisoire de cette copropriété et ce pour une durée de 6 mois;

DECLARE irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...] de faire désigner M. C A en qualité d'administrateur provisoire de cette copropriété à compter du présent arrêt;

REJETTE les demandes de dommages et intérêts et d'amende civile présentées par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...];

CONDAMNE le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...] représenté par son syndic en exercice aux dépens de la requête en désignation d'un

administrateur provisoire, aux dépens de la procédure de rétractation et aux dépens de l'appel;

RAPPELLE que le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires;

REJETTE les demandes de la SCI Massam, de M. B X et du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [...] représenté par son syndic en exercice formées en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Madame FLORES, Présidente de chambre à la Cour d Appel de METZ et par Madame WILD, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier Le Président