COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-2

ARRÊT

DU 18 AVRIL 2024

N° 2024/ 298

Rôle N° RG 24/00564 - N° Portalis DBVB-V-B7I-BMNOJ

S.D.C. SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 7] [Localité 1]

C/

[G] [H]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Jean-Mathieu LASALARIE de l'ASSOCIATION WILSON/DAUMAS

Me [O] [E] de l'ASSOCIATION [E] - KEUSSEYAN - BONACINA

Décision déferée à la Cour :

Ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 09 septembre 2022 enregistrée au répertoire général sous le n° 22/00388.

APPELANT

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 7] [Localité 1], représenté par son Syndic en exercice la SAS NEXITY dont le siège social est situé [Adresse 5] - [Localité 1]

représenté par Me Jean-Mathieu LASALARIE de l'ASSOCIATION WILSON/DAUMAS, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIME

Monsieur [G] [H]

né le 20 décembre 1972 à [Localité 6],

demeurant [Adresse 3] - [Localité 1]

représenté par Me Guillaume BORDET de l'ASSOCIATION BORDET - KEUSSEYAN - BONACINA, avocat au barreau de MARSEILLE substitué par Me Amandine COLLET, avocat au barreau de MARSEILLE

*_*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 12 mars 2024 en audience publique devant la cour composée de :

M. Gilles PACAUD, Président

Mme Angélique NETO, Conseillère

Mme Florence PERRAUT, Conseillère rapporteur

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Mme Julie DESHAYE.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 18 avril 2024.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 18 avril 2024,

Signé par M. Gilles PACAUD, Président et Mme Caroline VAN-HULST, greffière à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSE DU LITIGE :

Monsieur [G] [H] est propriétaire d'un bien situé dans un immeuble en copropriété sis, [Adresse 7] à [Localité 1] (13).

Se plaignant qu'il aurait installé un bloc de climatisation sans autorisation, le syndicat des copropriétaires, de l'immeuble sis, [Adresse 7] à [Localité 1], représenté par son syndic en exercice, a, par acte d'huissier en date du 27 janvier 2022, fait assigner M. [G] [H], devant le président du tribunal judiciaire de Marseille, statuant en référé, aux fins de le voir :

- condamner à procéder à la dépose du bloc de climatisation installé sans autorisation sur la façade de l'immeuble dont il est copropriétaire, situé [Adresse 7] [Localité 1] et à remettre les parties communes en leur état antérieur et ce, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, passé un délai de sept jours, à compter de la signification de la décision ;
- lui verser une indemnité de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, en ce compris les frais de sommation du 16 septembre 2021.

Par ordonnance contradictoire du 9 septembre 2022, le juge des référés a :

- débouté M. [H] de son exception d'irrecevabilité, tirée du défaut de capacité à agir du syndicat des copropriétaires ;
- débouté le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes ;
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- rejeté le surplus des demandes ;

- condamné le syndicat des copropriétaires à supporter les dépens de l'instance.

Sur la recevabilité de l'action, il a estimé :

- qu'à la date du 27 janvier 2022, le syndicat des copropriétaires n'était pas valablement représenté par le cabinet Nexity ;
- que cette irrégularité de forme, dont il n'était pas justifié qu'elle ait porté grief à la défense, a été régularisée en cours de procédure par l'assemblée générale des copropriétaires, du 22 février 2022, qui a renouvelé le contrat de mandat du syndic à compter du 1er novembre 2021 ;

Sur le fond, il a considéré :

- que les affirmations portées à la demande du syndicat des copropriétaires dans la sommation du 16 septembre 2021 et les clichés photographiques non datés produits aux débats étaient insuffisants à rapporter la preuve de la localisation de l'installation d'un système de climatisation en façade de l'immeuble de la copropriété et au bénéfice du lot de copropriété de Monsieur [G] [H] ;
- que ces éléments étaient également insuffisants, à établir l'imputabilité de cette installation à ce dernier ;
- qu'en l'absence de tout constat objectif, il existait une contestation sérieuse quant au manquement de M. [G] [H] et donc à son obligation de dépose du bloc de climatisation et de remise en état des parties communes ;

Selon déclaration reçue au greffe le 21 septembre 2022, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de cette décision, l'appel portant sur toutes ses dispositions dûment reprises.

L'affaire a fait l'objet d'un retrait du rôle par arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 26 septembre 2023.

Elle a été rétablie suite à des conclusions de remise au rôle du syndicat des copropriétaires transmises le 12 janvier 2024, à l'audience du 12 mars 2024.

Par dernières conclusions transmises le 12 janvier 2024, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens, il sollicite de la cour, qu'elle :

- prononce la remise au rôle du dossier ;
- rejette les dernières écritures de M. [H] dans le cas où l'ordonnance de clôture ne serait pas révoquée ;
- réforme l'ordonnance en ce qu'elle a :
- débouté le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes ;

- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- rejeté le surplus des demandes ;
- condamné le syndicat des copropriétaires aux dépens.

statuant à nouveau, qu'elle :

- condamne M. [H] à procéder à la dépose du bloc de climatisation installé sans autorisation, sur la façade de l'immeuble dont il est copropriétaire, situé [Adresse 7] à [Localité 1] et à remettre les parties communes en leur état antérieur et ce, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, passé un délai de sept jours à compter de la signification de la décision à intervenir ;
- condamne M. [H] à lui payer une indemnité de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens en ce compris les frais de sommation du 16 septembre 2021 et de constat du 23 septembre 2022.

Au soutien de ses prétentions, il fait valoir :

- les photographies produites aux débats ne permettent pas de douter de l'emplacement du climatiseur ;
- que M. [H] n'a jamais contesté l'existence et l'emplacement de cette installation ;
- qu'il produit un procès-verbal de constat d'huissier du 23 septembre 2022 mettant en évidence que le climatiseur est relié à l'appartement de M. [H] occupé par son locataire M. [F] ;

Par dernières conclusions transmises le 5 mars 2024, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens, M. [H] sollicite de la cour, qu'elle :

- à titre liminaire :

* réforme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle l'a débouté de son exception d'irrecevabilité, tirée du défaut de capacité à agir du syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic Nexity Lamy ;

* juge que le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « [Adresse 7] » sis [Adresse 7] [Localité 4], était dépourvu de toute capacité à agir au jour de l'introduction de l'action, sans qu'aucune régularisation ne puisse être retenue du fait de la gravité de cette irrégularité et du grief causé ;

* juge comme étant irrecevables l'intégralité des demandes du syndicat des copropriétaires ;

- confirme l'ordonnance en ce qu'elle a débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « [Adresse 7] » sis [Adresse 7] à [Localité 6], de l'intégralité de ses demandes ;

- déboute le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « 10

[Adresse 7] » sis [Adresse 7] à [Localité 6] de ses demandes ;

- réforme l'ordonnance en ce qu'elle l'a débouté de sa demande de condamnation au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens,

y ajoutant,

- condamne le syndicat des copropriétaires à lui verser la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, et aux entiers dépens.

Sur l'exception d'irrecevabilité tirée du défaut de capacité à agir du syndicat des copropriétaires, il fait valoir :

- que le syndicat des copropriétaires doit être en mesure de justifier de l'effectivité du mandat de son mandataire et de sa validité pour pouvoir valablement être représenté en justice par ledit syndic et formuler des demandes ;

- qu'à défaut d'une telle preuve de sa capacité à agir, ses demandes sont irrecevables ;

- que la mission confiée à la société Nexity a pris fin au 31 octobre 2021 et qu'il n'avait pas le pouvoir de représenter le syndicat des copropriétaires dans le cadre de la présente procédure ;

- que si le syndicat des copropriétaires a cru pouvoir justifier de la recevabilité de son action en se prévalant de l'Assemblée Générale des copropriétaires datée du 22 février 2022, aux termes de laquelle le mandat du syndic aurait été renouvelé, avec effet rétroactif au 11 novembre 2021, il est patent qu'au jour de l'acte introductif d'instance, soit le 27 janvier 2022, le mandat du syndic avait pris fin et le syndicat des copropriétaires ne pouvait donc pas engager une action en justice ;

- que ce défaut de capacité 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, en application des dispositions de l'article 117 du code de procédure civile ;

- que, cela ne vaut en aucun cas régularisation de la présente procédure, la nature de l'irrégularité affectant l'acte de procédure doit être prise en compte pour déterminer si elle peut ou non faire l'objet d'une régularisation ;

Sur le fond, il estime :

- que les éléments produits par le syndicat des copropriétaires sont insuffisants pour justifier de la réalité d'une installation à son initiative, en sa qualité de copropriétaire, de même que sa localisation exacte en façade de l'immeuble ;
  - qu'il est impossible de localiser les appartements concernés par le procès-verbal
- de constat d'Huissier : en effet, Maître [M] a mentionné en page 2 , « premier logement » et en page 3 « second Lot », sans mentionner l'identité du copropriétaire ou le numéro du lot ;
- qu'aucun plan des lieux n'a été fourni et les photographies annexées au procès-verbal ne permettent nullement de localiser avec précision le bloc de climatisation ;
  - que les propos d'un dénommé [B] [F] « es-qualité de locataire » (sic) ont été recueillis par l'officier ministériel, sans que ce dernier ait pris le soin de vérifier son identité et qu'on ignore d'ailleurs qui est le bailleur de ce Monsieur [F] ;
  - que rien ne permet donc de confirmer que le climatiseur aurait été installé par
lui ou son locataire ;
  - qu'aucun élément n'est donné concernant la date de ladite installation ;
  - que l'existence de « nuisances sonores » n'est pas avérée ;
  - que rien n'est dit sur les prétendues désordres causés par cette installation ;
  - que le règlement de copropriété et le plan de situation des appartements n'ont pas été versés aux débats par le syndicat des copropriétaires, et l'on ignore l'identité de la personne à l'origine de cette installation ;
  - que constat d'huissier certifie « que le transport sur les lieux le 23 septembre 2022 aurait été réalisé « [Adresse 7] ' [Localité 2] », or, la copropriété est située dans le [Localité 4] ;
  - que rien ne permet de caractériser un quelconque manquement de sa part, en sa qualité de copropriétaires, et encore moins l'existence de prétendus désordres.

L'instruction de l'affaire a été close par ordonnance en date du 27 février 2024.

MOTIFS :

A titre liminaire, il convient de rappeler que l'affaire a été rétablie après un retrait du rôle et qu'il n'y a pas eu de nouvelle ordonnance de clôture ordonnée, les parties ayant pu échanger leurs écritures et pièces préalablement à l'audience. La demande de l'appelant en révocation de la clôture est donc sans objet.

Sur la recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires

L'article 31 du code de procédure civile énonce 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.

Il résulte de l'article 32 du même code qu'est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndic représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et le représente en justice tant en demande qu'en défense.

L'article 55 du décret du 17 mars 1967 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.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

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, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

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

Il est acquis que le défaut d'habilitation du syndic pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires constitue un défaut de pouvoir sanctionné par une nullité de fond de l'acte, en application des dispositions de l'article 117 du code de procédure civile (Cass, 3ème civ 9 avril 2018, n° 07-13236).

M. [H], es qualité de copropriétaire, peut se prévaloir du défaut de capacité à agir du syndic.

L'article 55 du décret susvisé, prévoit que le syndic peut agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires, sans y avoir été autorisé par l'assemblée générale notamment pour les procédures en référé, compte tenu du caractère d'urgence de cette procédure.

Par ailleurs l'article 121 du code de procédure civile dispose que dans les cas où elle est susceptible d'être couverte, la nullité ne sera pas prononcée si sa cause a disparu au moment où le juge statue.

En l'espèce, le syndic n'avait pas à recueillir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour intenter son action s'agissant d'une action conservatoire introduite en référé.

L'assignation en justice a été délivrée le 27 janvier 2022 et l'ordonnance du premier juge a été rendue le 9 septembre 2022.

Or, le 22 février 2022, l'assemblée générale des copropriétaires a renouvelé le contrat de mandat du syndic à compter 1er novembre 2021. Le mandat a donc été confié au syndic de manière rétroactive en cours de procédure et la cause de nullité avait donc disparue au moment où le premier juge a statué.

Par conséquent il convient de confirmer la décision du premier juge, par substitution de motifs, en ce qu'elle a considérée l'action du syndicat des copropriétaires recevable, ce dernier ayant bien capacité à agir.

Sur le trouble manifestement illicite et la remise en état des lieux

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence, peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite : dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Le dommage imminent s'entend du dommage qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer et le trouble manifestement illicite résulte de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit.

Si l'existence de contestations sérieuses n'interdit pas au juge de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser un dommage imminent ou un trouble manifestement illicite, il reste qu'une contestation réellement sérieuse sur l'existence même du trouble et sur son caractère manifestement illicite doit conduire le juge des référés à refuser de prescrire la mesure sollicitée.

La cour doit apprécier l'existence d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite au moment où le premier juge a statué, peu important le fait que ce dernier ait cessé, en raison de l'exécution de l'ordonnance déferée,

exécutoire de plein droit.

Constitue un trouble manifestement illicite la violation évidente d'une règle de droit résultant d'un fait matériel ou juridique, le juge des référés pouvant mettre fin à un tel trouble en cours de réalisation.

L'article 9 du code de procédure civile précise qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Au soutien de ses prétentions, le syndicat des copropriétaires verse aux débats :

- des photographies du bloc de climatisation litigieux (pièces 1 et 5), non datées ;

- une mise en demeure notifiée par courrier recommandé le 25 juin 2021 à M. [H] d'avoir à déposer la climatisation installée sur la toiture dans le délai de 8 jours ;

- une sommation délivrée le 16 septembre 2021 à M. [H] ;

- un procès-verbal daté du 23 septembre 2022, dont il ressort que l'huissier, Maître [M], en rentrant dans la copropriété, constate sur le côté Sud de la copropriété la présence d'un escalier menant à deux lots, en haut de l'escalier se situe un premier logement.

L'huissier relève que c'est dans ce premier logement que le climatiseur a été installé, que le moteur extérieur a été installé sur la toiture du niveau inférieur, séparant les deux logements, que les câbles reliant le moteur du climatiseur au split passent par la façade, qu'un trou a été réalisé dans celle-ci, que l'évacuation des eaux usées du climatiseur est repiquée dans l'évacuation des eaux pluviales de la copropriété, que lorsqu'il frappe à la porte de l'appartement une personne lui ouvre et se présente comme étant M. [B] [F], es qualité de locataire et déclare que ce climatiseur est bien relié à son appartement, que le split est bien à l'intérieur de son appartement.

L'huissier ajoute pour le second lot, le climatiseur est installé juste devant la fenêtre du second lot, lequel crée des nuisances sonores.

Ainsi les éléments versés aux débats, sont insuffisants à justifier de l'installation du bloc de climatisation à l'initiative de

M. [H], dont le lot n'est situé par aucun élément du dossier.

En effet, aucun relevé de propriété n'est versé aux débats.

De même aucun plan de la copropriété n'est produit.

Les photographies ne permettent pas de localiser les appartements concernés et l'identité du copropriétaire de chaque lot.

Le règlement de copropriété n'est pas versé aux débats.

De plus, on ignore quelle est l'identité du bailleur de M. [B] [F], ce dernier n'ayant pas fait l'objet d'une sommation ultérieure afin de la communiquer.

La date à laquelle le climatiseur a été installé et sa localisation précise au sein de la copropriété, ne sont pas davantage établis.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, c'est par des motifs pertinents que le premier juge a estimé que le trouble subi par le syndicat des copropriétaires, n'était pas imputable à un manquement de M. [H] en sa qualité de copropriétaire, avec l'évidence requise en référé

Le syndicat des copropriétaires verse aux débats un courrier de Maître [M] estimant que son procès-verbal du 23 septembre 2022, n'était pas imprécis et que les lots étaient localisés géographiquement dans leur description. Il rappelle que l'huissier ne detenant aucun pouvoir de contrainte afin de vérifier l'identité des personnes dans le cadre de la mission de 'constat' qui lui avait été confiée.

Les explications fournies, sont insuffisantes à pallier l'absence d'éléments probatoires sus évoqués.

Il convient donc de confirmer la décision du premier juge en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dépose du bloc de climatisation, sous astreinte.

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

Dès lors que le syndicat des copropriétaires n'obtient pas gain de cause en appel, il y a lieu de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle l'a condamné aux dépens et dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

Succombant, il sera tenu aux dépens de la procédure d'appel. Il devra payer à M. [H] la somme de 1 500 euros sur le

fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Il sera débouté de sa demande sur le même fondement.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, [Adresse 7] à [Localité 1] à payer à M. [H] la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 7] à [Localité 1] de sa demande formulée sur le même fondement ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 7] à [Localité 1] aux dépens de la procédure d'appel.

La greffière, Le président,