COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-5

ARRÊT AU FOND

DU 11 MAI 2023

lv

N° 2023/ 175

N° RG 22/09250 - N° Portalis DBVB-V-B7G-BJUPM

Syndicat SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES LE JEU DE LA BEAUME

S.A.R.L. AGENCE DU GOLF

C/

[G] [X] épouse [R]

[E], [K], [V] [C]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

SCP MAGNAN PAUL MAGNAN JOSEPH

SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON

SCP ERMENEUX-CAUCHI & ASSOCIES

Décision déférée à la Cour :

Ordonnance du Juge de la mise en état de GRASSE en date du 13 Mai 2022 enregistré au répertoire général sous le n° 20/00755.

APPELANTS

SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES [Adresse 2], représenté par son syndic en exercice, la SARL AGENCE DU GOLF à l'enseigne CHANCEL IMMOBILIER, elle-même prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité au siège sis [Adresse 3]

représenté par Me Joseph MAGNAN de la SCP MAGNAN PAUL MAGNAN JOSEPH, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me David JACQUEMIN de l'ASSOCIATION DEMES, avocat au barreau de NICE

S.A.R.L. AGENCE DU GOLF exerçante sous l'enseigne CHANCEL IMMOBILIER dont le siège social est [Adresse 3], prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

représentée par Me Joseph MAGNAN de la SCP MAGNAN PAUL MAGNAN JOSEPH, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me David JACQUEMIN de l'ASSOCIATION DEMES, avocat au barreau de [Localité 5]

INTIMES

Madame [G] [X] épouse [R] en sa qualité de Présidente du Conseil Syndical, demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Sébastien BADIE de la SCP BADIE SIMON-THIBAUD JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assistée de Me Thibault POZZO DI BORGO de la SCP DELPLANCKE-POZZO DI BORGO-ROMETTI & ASSOCIES, avocat au barreau de NICE,

Monsieur [E], [K], [V] [C]

demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Agnès ERMENEUX de la SCP ERMENEUX-CAUCHI & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE, assisté de Me Tanguy CARA de la SELARL CABINET CARA, avocat au barreau de GRASSE

--*-*-*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804, 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 Mars 2023, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Laetitia VIGNON, Conseiller, , faisant fonction de Président de chambre, chargé du rapport, qui a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

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

Madame Laetitia VIGNON, Conseiller , faisant fonction de Président de chambre,

Madame Patricia HOARAU, Conseiller

Monsieur Olivier ABRAM,Vice Président placé

Greffier lors des débats : Madame Danielle PANDOLFI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 11 Mai 2023.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 11 Mai 2023

Signé par Madame Laetitia VIGNON, Conseiller , faisant fonction de Président de chambre, et Madame Danielle PANDOLFI, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

FAITS et PROCEDURE - MOYENS et PRETENTIONS DES PARTIES

M. [E] [C] était copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier dénommé Le Jeu de la Beaume créé en 1984 à [Localité 4] par l'OPAM de [Localité 5] (office public HLM de la ville de [Localité 5]) comprenant initialement quatre lots dont le lot n°1 a été divisé ultérieurement en lots n° 5 et 6 et le lot n°2 en lots n° 11 à 124. Un conflit a opposé celui-ci quant à l'existence d'un syndicat principal et d'un syndicat secondaire ayant donné lieu à plusieurs décisions tant du tribunal judiciaire de Grasse que de cette cour et dont la dernière en date est intervenue le 13 septembre 2022.

Sur nouvelle assignation du 11 février 2020, M. [E] [C] a fait assigner le syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière Le Jeu de la Beaume, la société Agence du Golfe exerçant sous l'enseigne Chancel Immobilier, syndic, et Mme [G] [R] président du conseil syndical devant le tribunal judiciaire de Grasse en annulation de l'assemblée générale du 10 décembre 2019 et en paiement d'une somme principale de 10'000 € à titre de dommages-intérêts.

Par écritures incidentes du 21 mai 2021, Mme [G] [R] a saisi le juge de la mise en état aux fins de déclarer la demande irrecevable motifs pris de la prescription de l'action et de l'assignation délivrée à une entité inexistante ; rappelant l'historique complexe et conflictuel de l'ensemble immobilier, le syndicat principal Le Jeu de la Beaume intervenant volontairement à l'instance s'est associé à la demande ; M. [E] [C] s'y est opposé aux motifs notamment que l'ancien syndic Europazur a convoqué irrégulièrement deux assemblées générales en une seule sans distinguer entre syndicat principal et syndicat secondaire et entretenu ainsi la confusion dans la gestion de l'ensemble immobilier et que le cabinet Chancel Immobilier désigné pour lui succéder ne distingue pas plus les deux syndicats.

Considérant que l'existence de deux syndicats, soit un syndicat principal et un syndicat secondaire résultait des diverses interventions judiciaires et de l'établissement d'un règlement de copropriété du syndicat principal sous l'égide du notaire [M] et que celui-ci ne pouvait se tromper sur l'objet de la procédure, le juge de la mise en état par ordonnance contradictoire du 13 mai 2022 a :

'donné acte au syndicat des copropriétaires principal Le Jeu de la Beaume de son intervention volontaire à l'instance ;

'débouté Mme [G] [R] et le syndicat principal de leurs demandes ;

'déclaré recevable l'action de M. [E] [C] ;

'débouté les parties de leurs demandes respectives en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

'renvoyé l'affaire à la mise en état ;

'condamné Mme [G] [R] aux dépens de l'incident de procédure.

Le syndicat principal des copropriétaires Le Jeu de la Beaume et la SARL Agence du Golfe exerçant sous l'enseigne Chancel immobilier ont régulièrement relevé appel de cette décision le 27 juin 2022 et demandent à la cour selon dernières conclusions signifiées par voie électronique le 30 septembre 2022 de:

vu les pièces versées aux débats,

vu les articles 32, 117 et 122 du code de procédure civile,

vu l'article 42 la loi du 10 juillet 1965,

'réformer l'ordonnance en toutes ses dispositions et statuant à nouveau ;

'« juger » que l'assignation a été délivrée uniquement à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la communauté Le Jeu de la Beaume, entité juridique inexistante ;

'prononcer la nullité de l'assignation ;

'« juger » irrecevables les demandes de M. [E] [C] ;

'à tout le moins, « juger » que l'action est irrecevable pour avoir été dirigée à l'encontre d'une entité juridique inexistante et en violation du délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

'débouter M. [E] [C] de l'ensemble de ses demandes ;

' condamner toutes parties succombantes à payer au syndicat principal Le Jeu de la Beaume et à l'Agence du Golfe une indemnité de 3000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

' condamner les mêmes aux dépens.

Au soutien de leur appel, le syndicat principal et son syndic font valoir principalement que l'ensemble immobilier Le Jeu de la Beaume est composé d'une copropriété horizontale et d'une copropriété verticale, que selon arrêt de cette cour en date du 2 décembre 2005 le notaire [M] a été désigné aux fins d'établir un règlement pour la copropriété horizontale, que par nouvel arrêt du 7 avril 2012 la cour a apporté une décision définitive sur l'existence du syndicat secondaire, que M. [E] [C] a déjà été débouté le 5 mai 2021 de sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 31 octobre 2017 et de ses actions en responsabilité contre Mme [G] [R] et le cabinet Europazur, qu'il persiste à assigner en annulation des assemblées générales postérieures selon les mêmes modalités soit sans distinguer entre syndicat principal et secondaire, que l'assignation d'un syndicat inexistant est une irrégularité de fond que l'intervention volontaire du syndicat principal ne peut régulariser et que dans son dernier jugement du 13 septembre 2022 le tribunal judiciaire de Grasse a rejeté pour ce motif la demande d'annulation de l'assemblée générale du 25 février 2019 formé par M. [E] [C].

Reprenant un argumentaire similaire dans ses conclusions signifiées par voie électronique le 2 septembre 2022, Mme [G] [R] demande à la cour de :

vu les articles 32 et 122 du code de procédure civile,

vu l'article 789 du code de procédure civile,

'réformer l'ordonnance déférée en toutes ses dispositions et statuant à nouveau ;

'« juger » que l'action diligentée par M. [E] [C] par assignation du 11 février 2020 est irrecevable à l'encontre d'une entité inexistante et prescrite à l'encontre du syndicat principal;

'débouter M. [E] [C] de l'ensemble de ses demandes ;

'le condamner à payer à Mme [G] [R] la somme de 3000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

'le condamner aux dépens.

Elle explique que dans son arrêt du 2 décembre 2005, cette cour a considéré que le règlement de copropriété initial de 1984 est applicable uniquement au syndicat secondaire Le Jeu de la Beaume, que l'office HLM de la ville de [Localité 5], aujourd'hui Côte d'Azur Habitat est responsable du défaut d'établissement d'un règlement principal et l'a condamné avec le notaire [M] à l'établir, que l'existence de deux syndicats est désormais acquise et que nonobstant l'intervention du jugement rendu le 5 mai 2021 par le tribunal judiciaire de Grasse M. [E] [C] persiste dans « son acharnement judiciaire » en contestant par une quatrième procédure l'assemblée générale du 10 décembre 2019.

Selon dernières conclusions en réplique signifiées par voie électronique le 17 février 2023, M. [E] [C] demande à la cour de :

vu l'article 122 du code de procédure civile,

'confirmer l'ordonnance déférée en toutes ses dispositions ;

'débouter le syndicat des copropriétaires principal Le Jeu de la Beaume et l'Agence du Golfe de l'ensemble de leurs demandes ;

'déclarer recevable l'action de M. [E] [C] ;

'« juger » que M. [E] [C] en conformité avec le nom du syndicat inscrit sur l'ordre du jour de l'assemblée générale du 10 décembre 2019 a assigné le bon syndicat des copropriétaires soit le syndicat des copropriétaires Le Jeu de la Beaume et que l'assignation ès-qualités au syndic est opposable au syndicat ;

'condamné in solidum Mme [G] [R], le syndicat des copropriétaire principal Le Jeu de la Beaume et la société Agence du Golfe à payer la somme de 6000 € pour procédure d'incident abusive ;

'condamner in solidum les mêmes à payer la somme de 5000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

'condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière Le Jeu de la Beaume, Mme [G] [R] et la société Agence du Golfe aux dépens.

M. [E] [C] soutient principalement que la copropriété horizontale n'a jamais existé, que l'état de division établi en 1984 définit la seule copropriété du lot n°2 de l'ensemble immobilier, qu'en conséquence il ne peut être réduit à une copropriété secondaire, qu'en réalité l'OPAM n'a pas établi de règlement de copropriété horizontale en vue de scinder l'ensemble du terrain en quatre lots, que le notaire [M] a d'ailleurs prévu dans son règlement de copropriété de 2006 que le lot n°2 était régi par le règlement de copropriété de 1984, que l'établissement des tantièmes a été réalisé sans l'intervention d'un géomètre sous la seule initiative du notaire, que l'ancien syndic Europazur a procédé à une gestion approximative et irrégulière suivie par la société Agence du Golfe, que le règlement de 2006 est inapplicable, que Mme [G] [R] s'est rendue complice des agissements des syndics successifs, qu'il a contesté la convocation du syndic Chancel Immobilier qui ne distingue pas entre syndicat principal et syndicat secondaire et entretient l'ambiguïté et que le 10 décembre 2019 une seule assemblée générale s'est tenue.

Il est renvoyé, pour l'exposé complet des moyens et prétentions des parties, aux conclusions susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue en cet état de la procédure le 6 mars 2023.

MOTIFS de la DECISION

Sur la procédure :

En lecture de l'article 954 alinéas 1 et 2 du code de procédure civile, les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée, que les prétentions sont récapitulées sous forme de dispositif et que la cour ne statue que sur celles qui y sont énoncées.

Les demandes de « constater » ou « juger que » ne constituent pas de telles prétentions mais des rappels de moyens qui ne saisissent pas la cour.

Au fond :

Aucune des parties ne conteste la compétence du juge de la mise en état quant à la régularité de l'assignation introductive d'instance et la prescription de l'action engagée par M. [E] [C]; de même aucune d'elles ne lui oppose un défaut de qualité à agir nonobstant la cession de ses lots de copropriété le 30août 2021, étant observé sur ce point que dans son arrêt du 9 juin 2022 la cour a relevé que M. [E] [C] avait conservé par une clause de l'acte de vente le pouvoir de poursuivre les procédures en cours.

Il est constant que ce dernier persiste à assigner « le syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière Le Jeu de la Beaume » en annulation successives d'assemblées générales faisant fi des multiples décisions judiciaires dont l'arrêt précité de cette cour du 2 décembre 2005 desquelles il ressort que l'ensemble immobilier dénommé Le Jeu de la Beaume aménagé à l'initiative de l'ex OPAM propriétaire du terrain à [Localité 4] est administré par un syndicat principal et un syndicat secondaire éponymes et que le syndicat principal a été mis en place et doté d'un réglement de copropriété le 30 octobre 2006. Dans son dernier arrêt en date du 9 juin 2022 visé ci-dessus, la cour relève que cette organisation a été rappelée par quatre jugements successifs du tribunal judiciaire de Grasse rendus les 7 juin 2010, 7 avril 2012, 5 mai et 8 septembre 2021 au contradictoire de M. [E] [C].

Il est tout aussi constant que l'assignation en justice d'une entité juridiquement inexistante constitue une nullité de fond insusceptible de régularisation et qu'il est dès lors indifférent qu'au regard du contentieux protéiforme ayant opposé les parties le syndicat principal ne pouvait se tromper sur l'objet de la demande, sauf à entretenir indéfiniment l'appétence judiciaire de M. [E] [C] .

Les appelants ajoutent à bon droit qu'à défaut d'une assignation régulière dans le délai de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, l'action en nullité de l'assemblée générale du 10 décembre 2019 est nécessairement prescrite.

L'ordonnance déférée encourt dès lors l'infirmation pour violation des dispositions des articles 117 et 121 du code de procédure civile.

Au regard de cette réformation, la demande en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive soutenue par M. [E] [C] est sans objet.

En revanche, au regard de ce qui précède la demande en application de l'article 700 du code de procédure civile des appelants et de Mme [G] [R] contraints de comparaître une nouvelle fois en justice et d'en supporter les frais inhérents de conseil et de représentation apparaît particulièrement fondée.

M. [E] [C] qui succombe est condamné aux dépens de première instance et d'appel en application de l'article 696 du même code.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort :

Infirme l'ordonnance déférée en toutes ses dispositions et statuant à nouveau :

Déclare irrecevable l'action introduite par M. [E] [C] devant le tribunal judiciaire de Grasse selon assignation du 11 février 2020 ;

Déboute le même de sa demande en paiement de dommages-intérêts ;

Condamne M. [E] [C] à payer au syndicat principal Le Jeu de la Beaume et à la SARL Agence du Golfe ensemble la somme de 3000 € et à Mme [G] [R] la somme de 3000€

en application de l'article 700 du code de procédure civile en première instance et en appel ;

Condamne le même aux dépens de première instance et d'appel.

LE GREFFIER POUR LE PRÉSIDENT EMPÊCHÉ