Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 2

ARRET DU 07 MAI 2025

(n° , 7 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 23/06795 - N° Portalis 35L7-V-B7H-CHOFM

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 14 Février 2023 -TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de PARIS - RG n° 21/10209

APPELANTE

Madame [F] [O] épouse [W]

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentée par Me Alexis BARBIER de la SELARL BARBIER ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : J0042

INTIMES

Société ARTCOP (anciennement dénommée CABINET MAURICE BURGER)

SAS immatriculée au RCS de nANTERRE SOUS LE NUM2RO 810 873 380

[Adresse 3]

[Localité 6]

Représentée par Me Louis DE MEAUX de la SELARL QUANTUM IMMO, avocat au barreau de PARIS, toque : L0158

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES [Adresse 2] représenté par son syndic le cabinet CMB, SAS immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 810 873 380

C/O Société CMB

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représenté par Me Aurélie POULIGUEN de la SELARL LEXCASE SOCIETE D'AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J0026

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 905 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 20 Février 2025, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Christine MOREAU, Présidente de Chambre, chargée du rapport.

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

Madame Christine MOREAU, Présidente de Chambre

Mme Perrine VERMONT, Conseillère

Mme Caroline BIANCONI-DULIN, Conseillère

Greffier, lors des débats : Mme Dominique CARMENT

ARRET :

- 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 Mme Christine MOREAU, Présidente de Chambre, et par Mme Dominique CARMENT, Greffière présente lors de la mise à disposition.

* * * * * * * * *

FAITS ET PROCEDURE :

Mme [W] est propriétaire de deux appartements et de deux caves dans l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 8] soumis au régime de la copropriété.

Lors de l'assemblée générale du 27 juin 2019, le cabinet Maurice Burger (CMB) devenu société Artcop a été désigné syndic pour une durée de 18 mois du 27 juin 2019 au 26 décembre 2020.

Par convocation du 22 mars 2021, la société CMB a convoqué les copropriétaires à l'assemblée générale devant se tenir le 15 avril 2021.

Considérant que le mandat de la société CMB avait expiré lors de l'envoi des convocations, Mme [W] a saisi le tribunal judiciaire de Paris, selon exploit du 5 août 2021, aux fins notamment d'annulation de l'assemblée générale du 15 avril 2021.

Suivant conclusions d'incident notifiées le 4 novembre 2022, le syndicat des copropriétaires a demandé au juge de la mise en état de déclarer Mme [W] irrecevable en ses demandes.

Par ordonnance du 14 février 2023, le juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris a :

- dit Mme [F] [W] née [O] irrecevable en son action,

- condamné Mme [F] [W] à payer, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, 2000 euros au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] représenté par son syndic, et 2000 euros à la SAS Cabinet Maurice Burger (CMB),

- condamné [F] [W] aux dépens de l'instance,

- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

- rappelé que l'exécution provisoire est de droit.

Par déclaration remise au greffe le 11 avril 2023, Mme [W] a interjeté appel de cette décision.

La clôture de l'affaire a été prononcée le 20 février 2025.

PRETENTION DES PARTIES:

Suivant conclusions notifiées le 6 février 2025, Mme [W], appelante, demande à la cour de :

INFIRMER l'ordonnance rendue par le Juge de la mise en état le 14 février

2023 en ce qu'elle a :

- Dit Madame [F] [W] née [O] irrecevable en son action,

- Condamné Madame [F] [W] née [O] à payer sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile 2000 euros au

syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 8] représenté par son syndic et 2000 euros à la SAS Cabinet Maurice Burger (CMB)

- Condamné Madame [F] [W] née [O] aux entiers dépens de l'instance

- Débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraire.

Et statuant à nouveau

- Déclarer Mme [F] [W] recevable en sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 15 avril 2021

- Prononcer l'annulation de l'assemblée générale du 15 avril 2021

- Condamner la SASU Artcop anciennement dénommée cabinet Maurice Burger, et le syndicat des copropriétaires à payer à Mme [W] la somme de 2 000 euros chacun au titre de l'article 700 du Code de procédure civile

- Dire que Mme [W] sera déchargée de l'obligation de contribuer à la dépense de la présente procédure en application de l'article 10-1 de la loi du 18 juillet 1965,

- Débouter la SASU Artcop anciennement dénommée Cabinet Maurice Burger, et le syndicat des copropriétaires de leurs demandes à l'encontre de Madame [W],

- Condamner la société Cabinet Maurice Burger aux entiers dépens.

Par conclusions notifiées le 9 juin 2023, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 7], intimé, demande à la cour, au visa des articles 122 du code de procédure civile, 42 de la loi du 10 juillet 1965, de :

- Déclarer recevable et bien fondé le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 8] en l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

- Confirmer l'ordonnance du juge de la mise en état du 14 février 2023, en toutes ses dispositions,

- Débouter Mme [W] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

Y ajoutant,

- Condamner Mme [W] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 8], la somme de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts à parfaire,

- Condamner Mme [W] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 8] la somme de

6.000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile au titre de la procédure d'appel

- Condamner la même aux entiers dépens d'appel.

Par conclusions notifiées le 31 mai 2023, la société Artcop, anciennement CMB dite cabinet Maurice Burger demande à la cour au visa des articles 122 et 789 du code de procédure civile, 42 de la loi du 10 juillet 1965, de :

- Déclarer Madame [W] mal fondée en son appel,

- Confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions,

- Condamner Mme [W] à payer à la Société Artcop une indemnité de 5.000 ' sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- Condamner Mme [W] aux entiers dépens.

SUR CE,

Sur la recevabilité de l'action en annulation d'assemblée générale de Mme [W] :

Moyen des parties :

Mme [W] observe que le syndic, désigné pour une durée de 18 mois du 27 juin 2019 au 26 décembre 2020, disposait d'un délai maximal expirant le 31 janvier 2021 pour convoquer l'assemblée générale en application des dispositions sur l'état d'urgence sanitaire.

Ainsi, lors des convocations du 22 mars 2021, le syndic n'avait plus mandat pour convoquer une assemblée générale.

La circonstance que Mme [W] a approuvé certaines résolutions de l'assemblée générale dont elle demande l'annulation en son entier est indifférente au fait que le syndic ne disposait plus de mandat pour la convoquer.

Par ailleurs, sur la demande d'annulation des résolutions 8 et 8-1 de l'assemblée générale du 15 avril 2021, le juge de la mise en état a déclaré ces demandes irrecevables comme nouvelles sans rechercher si cette demande n'était pas virtuellement comprise dans la demande d'annulation pour défaut de qualité du syndic, étant observé que l'action de Mme [W] a été introduite dans le délai prévu par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires rétorque qu'en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, seuls les copropriétaires opposants ou défaillants ont qualité à agir en contestation d'une assemblée générale, cette règle étant sanctionnée par une irrecevabilité pour défaut de qualité à agir et ces principes demeurant applicables y compris lorsque le motif d'annulation de l'assemblée générale tient à l'expiration du mandat du syndic.

En l'espèce, Mme [W] a voté en faveur de 9 résolutions de sorte qu'elle ne peut être qualifiée de défaillante ou opposante.

Concernant les demandes tendant à l'annulation des résolutions 8 et 8-1 de l'assemblée générale du 15 avril 2021, le syndicat constate que cette demande n'a pas été sollicitée dans le cadre de la procédure de première instance à titre subsidiaire dans l'acte introductif d'instance de sorte qu'une telle demande est en toute évidence forclose.

La société Artcop, anciennement cabinet Maurice Burger, relève tout comme le syndicat que Mme [W] qui a voté en faveur de certaines résolutions n'a pas qualité à demander l'annulation de l'assemblée générale car elle n'est ni opposante ni défaillante.

Par ailleurs, sa demande tendant à l'annulation de certaines résolutions n'a été formulée que devant le juge de la mise en état qui s'est déclaré incompétent pour en connaître en application de l'article 789 du code de procédure civile dans le cadre de conclusions d'incident tandis qu'elle n'a pas modifié ses demandes au fond qui sont demeurées celles de son assignation introductive d'instance tendant à l'annulation en son entier de l'assemblée générale du 15 avril 2021. Le tribunal n'ayant jamais été saisi d'une demande d'annulation des résolutions 8 et 8-1, le juge de la mise en état n'avait pas d'autre choix que de constater l'extinction de l'instance après avoir déclaré Mme [W] irrecevable en sa seule demande principale. Dès lors, la demande d'annulation de l'assemblée générale en son entier ne pouvait contenir virtuellement de demande d'annulation de certaines résolutions.

Réponse de la cour :

- Sur la demande tendant à l'annulation en son entier de l'assemblée générale du 15 avril 2021 :

Il résulte de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants.

En l'espèce, il résulte du procès-verbal d'assemblée générale du 15 avril 2021 que Mme [W] a voté en faveur, notamment, des résolutions 2, 3,8, 12, 13.1,14, 15, 16, 17 et 18 (pièce 4 société Artcop).

Dès lors, n'ayant ni qualité d'opposante ou défaillante, Mme [W] n'a pas qualité pour demander l'annulation de l'assemblée générale en son entier peu important que l'irrégularité invoquée soit tirée de l'absence de mandat du syndic pour convoquer l'assemblée générale (Civ 3è, 7 septembre 2011, pourvoi n° 10-18.312, Bull Civ 2011, III n° 139, cité par la société Artcop).

C'est donc à bon droit que le juge de la mise en état a dit que Mme [W] était dépourvue de qualité pour solliciter l'annulation en son entier de l'assemblée générale du 15 avril 2021 et que sa demande était irrecevable.

Sur la demande d'annulation des résolutions 8 et 8-1 de l'assemblée générale du 15 avril 2021:

Dans son assignation introductive d'instance, Mme [W] a demandé au tribunal de :

- constater que le cabinet CMB n'était plus le syndic de copropriété au moment de la convocation à l'assemblée générale,

en conséquence,

- annuler l'assemblée générale du 15 avril 2021 des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2] à [Localité 8].

Il résulte des énonciations non contestées du jugement que par 'conclusions en réponse sur incident et au fond notifiées le 2 novembre 2022", Mme [W] a demandé 'au juge de la mise en état au visa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965:

- de débouter le cabinet Maurice Burger et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de leurs demandes,

- de la déclarer recevable en sa demande d'annulation de l'assemblée générale du 15 avril 2021,

- prononcer l'annulation ds décisions 8 et 8-1 de l'assemblée générale du 15 avril 2021,

- condamner la société CMB et le syndicat des copropriétaires à lui payer 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens du présent incident'.

Il en résulte que Mme [W] a saisi le juge de la mise en état d'une demande tendant à l'annulation des résolutions 8 et 8-1 de l'assemblée générale du 15 avril 2021.

Selon l'article 789 du code de procédure civile, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal pour :

1° Statuer sur les exceptions de procédure, les demandes formées en application de l'article 47 et les incidents mettant fin à la procédure

2° Allouer une provision pour le procès

3° Accorder une provision au créancier lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

4° Ordonner toutes autres mesures provisoires, mêmes conservatoires ;

6° Statuer sur les fins de non-recevoir.

Il s'ensuit que le juge de la mise en état n'a pas compétence pour trancher au fond une demande relevant de la compétence du tribunal.

Dès lors, en formant sa demande tendant à l'annulation des résolutions 8 et 8-1 de l'assemblée générale du 15 avril 2021 devant le juge de la mise en état, Mme [W] a présenté sa demande devant un magistrat incompétent pour en connnaître. Elle ne saurait donc soutenir que cette demande était virtuellement comprise dans sa demande d'annulation en son entier de l'assemblée générale formée dans l'acte introductif d'instance, et ce, alors qu'elle n'allègue ni ne justifie avoir présenté sa demande subsidiaire en temps utile par conclusions saisissant la juridiction du fond.

C'est donc à bon droit que le juge de la mise en état a déclaré Mme [W] irrecevable en sa demande tendant à l'annulation des résolutions 8 et 8-1 de l'assemblée générale du 15 avril 2021.

Le jugement sera donc confirmé sur ce point.

Sur la demande tendant à la condamnation de Mme [W] à des dommages-intérêts :

Moyens des parties :

Le syndicat des copropriétaires considère que le recours de Mme [W] est constitutif d'un abus de procédure qui encombre inutilement la cour d'appel, porte atteinte au bon fonctionnement de la copropriété et cause un préjudice financier au syndicat des copropriétaires résultant du surcoût des matériaux au regard de la conjoncture économique actuelle dès lors que des travaux ont été reportés de manière illégitime en votant contre les résolutions soumises au vote des copropriétaires et en engageant des procédures paralysant la copropriété.

Mme [W] relève que la demande du syndicat des copropriétaires n'est justifiée ni en son principe ni en son quantum et observe qu'elle entend faire respecter ses droits de copropriétaire tandis qu'elle constate qu'il n'est pas démontré que la

procédure qu'elle a engagée serait à l'origine du retard dans la réalisation des travaux de la copropriété.

Selon l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Toutefois, le syndicat des copropriétaires se borne à reprocher à Mme [W] l'exercice d'un droit sans en démontrer le caractère abusif qui ne saurait se déduire du seul fait que l'action ne serait pas fondée ou irrecevable.

Il s'ensuit qu'il ne caractérise aucun comportement fautif ouvrant droit à réparation.

Dès lors, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande.

Sur les dépens, frais irrépétibles, dépense commune des frais de procédure :

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile .

Mme [W], partie perdante, doit être condamnée aux dépens d'appel ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 8] ainsi qu'à la société Artcop la somme supplémentaire de 2000 ' chacun par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Partie perdante, il n'y a pas lieu de dispenser Mme [W] de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge est répartie entre copropriétaires.

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement,

Confirme l'ordonnance du juge de la mise en état du tribunal judiciaire de Paris en date du 14 février 2023 ;

Y ajoutant,

Déboute le syndicat des copopriétaires de sa demande tendant à la condamnation de Mme [W] à lui verser des dommages-intérêts ;

Condamne Mme [W] aux dépens d'appel ;

Condamne Mme [W] à verser par application de l'article 700 du code de procédure civile :

- 2000 euros au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 2] à [Localité 8],

- 2000 euros à la société Artcop ;

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE