TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 7]

■

N° RG 25/50956 - N° Portalis 352J-W-B7J-C66GW

N° : 6

Assignation du :
03 Février 2025

[1]

[1] 2 Copies exécutoires
délivrées le:

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
rendue le 09 février 2026

par Pauline LESTERLIN, Juge au Tribunal judiciaire de Paris, agissant par délégation du Président du Tribunal,

Assistée de Pascale GARAVEL, Greffier.
DEMANDEURS

Monsieur [I] [J]
[Adresse 1]
[Localité 6]

Madame [K] [Y] épouse [J]
[Adresse 1]
[Localité 6]

représentés par Me Philippe PERICAUD, avocat au barreau de PARIS - #P0219, AARPI PERICAUD ASSOCIES

DEFENDERESSES

La société CJ-MO S.A.S.
[Adresse 3]
[Localité 5]

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DU [Adresse 2], représenté par son syndic la Société PMWB GESTION Sarl

[Adresse 4]
[Localité 5]

représentés par Me Christophe MAHIEU, avocat au barreau de PARIS - #G0780

DÉBATS

A l'audience du 05 Janvier 2026, tenue publiquement, présidée par Pauline LESTERLIN, Juge, assistée de Pascale GARAVEL, Greffier,

Par acte du 3 février 2025, suivant autorisation d'assigner à heure indiquée délivrée le 30 janvier 2025, M. [I] [J] et Mme [K] [Y] épouse [J] ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1] à [Localité 8] et son syndic en exercice, la société CJ-MO, aux fins de condamner la société CJ-MO à délivrer l'ordre de service aux fins de faire réaliser les travaux de réparation de la chaudière, dans un délai de 48h, sous astreinte, outre une condamnation de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts et de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'affaire a été appelée à l'audience du 7 février 2025 et a fait l'objet de plusieurs renvois en raison de l'entrée en médiation et de la nécessité d'organiser une assemblée générale extraordinaire.

A l'audience de plaidoirie du 5 janvier 2026, M. [I] [J] et Mme [K] [Y] épouse [J] demandent que leur soit donné acte du désistement de leur demande au titre des travaux de chaudière et formulent une demande de condamnation in solidum du syndicat des copropriétaires et du syndic à leur verser la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts ainsi que la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

En réplique, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1] à [Localité 8], représenté par son syndic en exercice la société PMWB Gestion et la société CJ-MO (immatriculée au RCS de [Localité 7] sous le numéro 833 879 430) demandent de mettre hors de cause la société CJ-MO dans la mesure où elle est étrangère au litige, en conséquence les débouter de l'ensemble de leurs demandes et les condamner à verser à chacun des défendeurs la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Conformément aux dispositions des articles 455 et 446-1 du code de procédure civile, il est renvoyé à l'acte introductif d'instance pour un plus ample exposé des faits, de la procédure et des moyens.

L'affaire a été mise en délibéré au 9 février 2026.

MOTIFS

Il convient de constater le désistement partiel des demandeurs de leur prétention tendant à faire réaliser les travaux de la chaudière, l'ordre de service ayant finalement été délivré le 30 janvier 2025 et la société mandatée étant intervenue sans pouvoir procéder aux réparations.

L'article 835, alinéa 2 du code de procédure civile dispose que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

L'octroi d'une provision suppose le constat préalable par le juge de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable au titre de laquelle la provision est demandée. Cette condition intervient à un double titre : elle ne peut être ordonnée que si l'obligation sur laquelle elle repose n'est pas sérieusement contestable et ne peut l'être qu'à hauteur du montant non sérieusement contestable de cette obligation, qui peut d'ailleurs correspondre à la totalité de l'obligation.

Le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée.

Aux termes de 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.

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : -d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.
Aux termes de l'article 14 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

A titre principal, les défendeurs se fondent sur le défaut d'intérêt à défendre de la société CJ-MO découlant des articles 122 et 32 du code de procédure civile, emportant irrecevabilité des demandes, ainsi que sur l'irrégularité de fond tirée de l'erreur commise par les demandeurs qui ont assigné la société CJ-MO, alors qu'aux termes du procès-verbal d'assemblée générale du 25 juin 2024, produit aux débats, le syndic désigné est le cabinet PMWB Gestion sous enseigne CJMO, dont le siège social se situe à la même adresse que la société CJ-MO, enregistrée sous le numéro RCS 402 801 088.
Cependant, les défendeurs ne forment aux termes du dispositif de leurs conclusions récapitulatives soutenues à l'audience du 5 janvier 2026 aucune prétention tendant à déclarer irrecevables les demandes à l'encontre de la société CJ-MO ou à in limine litis déclarer nulle l'assignation délivrée à l'encontre de la société CJ-MO. En effet, la demande tendant à « mettre hors de cause la société CJ-MO » ne peut s'analyser comme une demande d'irrecevabilité ou de nullité mais comme une demande de rejet des prétentions à l'encontre de la société CJ-MO. Il s'en induit que ces moyens sont uniquement des moyens de défense au fond, au soutien de la demande de rejet des demandes et ils seront donc analysés comme tels.

Concernant la mise en cause de la société CJ-MO, l'examen des pièces produites aux débats permet de constater qu'aux termes de la résolution n°12 adoptée au cours de l'assemblée générale du 25 juin 2024 le cabinet PMWB Gestion sous enseigne CJMO a été désigné syndic de la copropriété. Par ailleurs, les pièces produites par les demandeurs confirment la qualité de syndic de la société PMWB Gestion, notamment l'avis d'échéance produit au dos de la pièce n°8, faisant apparaître en entête l'enseigne CJMO ainsi que les cordonnées de la société PMWB Gestion, mentionnant notamment son numéro RCS 402 801 088, ainsi que deux courriers relatifs aux travaux de réparation de la chaudière, émanant de CJMO, l'enseigne commerciale, sans mention de la société CJ-MO sur ces documents (pièces n°8 et 16), qui correspond à une immatriculation sous un autre numéro RCS, comme confirmé par les extraits K-bis produits aux débats. Par conséquent, aucune confusion ne saurait découler des documents en possession des demandeurs, ces derniers échouant à démontrer que leur syndic, la société PMWB Gestion, exerçant sous l'enseigne commerciale CJMO, entretient volontairement une certaine confusion avec la société CJ-MO, justifiant l'erreur commise lors de la délivrance de l'assignation.
Par conséquent, les demandes formées à l'encontre de la société CJ-MO seront rejetées, cette dernière n'ayant pas la qualité de syndic du syndicat des copropriétaires mis en cause et n'ayant aucun pouvoir pour administrer et entretenir la copropriété, aucune responsabilité ne saurait être retenue à son encontre sur le fondement des articles 1240 du code civil et 18 de la loi du 10 juillet 1965.
Concernant le syndicat des copropriétaires, celui-ci a été valablement assigné dès lors que l'erreur dans la désignation du syndic en exercice faite par les demandeurs, susceptible d'entraîner la nullité de l'acte, ne constitue qu'un vice de

forme et ne peut conduire au prononcé de la nullité que s'il est démontré un grief consécutif. Or, en l'occurrence, le syndicat des copropriétaires n'allègue aucun grief et a constitué avocat pour se défendre au cours de la présente instance, rectifiant le nom de son syndic et mentionnant dans ses dernières conclusions qu'il est représenté par son syndic en exercice, la société PMWB Gestion.

Concernant la mise en cause de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, il résulte de l'assemblée générale du 25 juin 2024 que les copropriétaires ont approuvé le principe de la mise en conformité du local chaufferie et du passage à des solutions de chauffages individuelles, ainsi que de courriers ultérieurs que la chaudière collective a fait l'objet d'une panne en décembre 2024 et que l'ordre de service aux fins de réparation a été délivré par le syndic en exercice le 30 janvier 2025, que l'intervention du technicien a eu lieu le 10 février 2025, concluant à l'impossibilité de réparer la chaudière existante.

Il résulte de ces éléments que le sujet du système de chauffage de l'immeuble faisant tout au long de l'année 2024 puis de l'année 2025 d'une attention particulière du syndicat des copropriétaires, dans un contexte conflictuel entre les copropriétaires sur l'orientation à adopter pour la mise en conformité de la chaufferie et sur la nécessité ou non d'engager des frais de réparation provisoire alors qu'un recours aux chauffages individuels avait été adopté pour l'avenir.

Dans ce contexte, si la chaufferie, partie commune de l'immeuble, a effectivement fait preuve de défaillances en raison d'une panne en décembre 2024 et a nécessairement causé un dommage aux copropriétaires pendant quelques semaines, le préjudice allégué des demandeurs n'apparaît pas démontré, ces derniers ne produisant aucun élément quant à leur préjudice de jouissance ou financier. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'indemniser un quelconque préjudice non démontré en l'espèce avec l'évidence requise en référé.

M. [I] [J] et Mme [K] [Y] épouse [J], partie perdante, conserveront à leur charge les dépens de la présente instance et seront condamnés à verser au syndicat des copropriétaires et à la société CJ-MO, assignée à tort, qui ont dû engager des frais pour se défendre la somme de 500 euros chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS
Statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort,

Constatons le désistement partiel de M. [I] [J] et Mme [K] [Y] épouse [J] de leur demande tendant à condamner le syndic à transmettre l'ordre de service aux fins de réalisation des travaux de la chaudière ;
Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande de dommages et intérêts formée par M. [I] [J] et Mme [K] [Y] épouse [J],
Condamnons in solidum M. [I] [J] et Mme [K] [Y] épouse [J] aux dépens ;
Condamnons in solidum M. [I] [J] et Mme [K] [Y] épouse [J] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [Adresse 1] à [Localité 8], représenté par son syndic en exercice, la somme de 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
Condamnons in solidum M. [I] [J] et Mme [K] [Y] épouse [J] à payer à la société CJ-MO, la somme de 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
Disons n'y avoir lieu à référé sur le surplus des demandes ;

Rappelons que la présente ordonnance bénéficie de plein droit de l'exécution provisoire.
Fait à [Localité 7] le 09 février 2026
Le Greffier, Le Président,

Pascale GARAVEL Pauline LESTERLIN