Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRÊT DU 16 AVRIL 2026

(n° 133 , 4 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 25/05537 - N° Portalis 35L7-V-B7J-CLBYM

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 12 Février 2025 -Président du TJ de [Localité 1] - RG n° 24/58051

APPELANT

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS [Adresse 1] représenté par son syndic, la société LVG, nom commercial « MY SYNDIC », agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Localité 2]

Représentée par Me Karine REMOND, avocat au barreau de PARIS, toque : C1980

INTIMÉE

S.C.I. SCI SADELIA, RCS de Paris sous le n°483 688 925, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 3]

[Localité 3]

Défaillante, déclaration d'appel signifiée le 15.05.2025 à étude

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 25 Février 2026, en audience publique, devant Michèle CHOPIN, Conseillère, chargée du rapport, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés.

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

Marie-Hélène MASSERON, Présidente de chambre,

Michèle CHOPIN, Conseillère,

Laurent NAJEM, Conseiller,

Qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Saveria MAUREL

ARRÊT :

- PAR DÉFAUT

- rendu publiquement 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 Marie-Hélène MASSERON, Présidente de chambre et par Saveria MAUREL, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

EXPOSE DU LITIGE

La société Sadelia est copropriétaire des lots n° 5, 6, 7, 8, 9, 101 et 201 au sein de l'immeuble situé [Adresse 3] à [Localité 4].

Par jugement du 24 mars 2022, le tribunal judiciaire de Paris a condamné la société Sadelia à payer au syndicat des copropriétaires de cet immeuble la somme de 6 625,37 euros au titre des charges impayées au 1er janvier 2022, premier appel de fonds 2022 inclus.

Par exploit du 19 novembre 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à Paris (75020), ci-après le syndicat des copropriétaires, a fait assigner la société Sadelia devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris aux fins de voir :

Condamner la société Sadelia à payer au syndicat des copropriétaires :

La somme de 9 328,24 euros, au titre des charges impayées au 1er octobre 2024 ;

La somme de 4 000 euros à titre de dommages et intérêts ;

La somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Par ordonnance contradictoire du 12 février 2025, le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris a :

Dit n'y avoir lieu à référé sur l'ensemble des demandes du syndicat des copropriétaires ;

Rejeté la demande au titre des frais irrépétibles ;

Condamné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 4], aux dépens de l'instance ;

Rappelé que la décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

Par déclaration du 14 mars 2025, le syndicat des copropriétaires a relevé appel de cette décision.

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 21 octobre 2025, le syndicat des copropriétaires demande à la cour, au visa des articles 10 et 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 700 et 835 et suivants du code de procédure civile, de :

Le déclarer tant recevable que bien fondé en son appel ;

L'y recevant,

Réformer l'ordonnance rendue le 12 février 2025 ;

Statuant à nouveau,

Dire et juger que la société Sadelia lui était redevable au jour de l'audience de plaidoiries du 14 janvier 2025 de la somme provisionnelle de 5 376,49 euros au titre des charges impayées ;

Dans tous les cas,

Dire et juger qu'au vu des règlements intervenus, la société Sadelia est désormais redevable de la somme provisionnelle de 1 048,25 euros, à parfaire ;

En conséquence,

Condamner la société Sadelia à lui payer la somme provisionnelle de 698,82 euros au titre de ses arriérés de charges ;

Condamner la société Sadelia à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner la société Sadelia aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Le syndicat des copropriétaires a fait signifier la déclaration d'appel à la société Sadelia par exploit du 15 mai 2025, puis ses dernières conclusions à la société Sadelia le 27 juin 2025, par procès-verbal de remise à étude.

La société Sadelia n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 3 février 2026.

Pour un exposé plus détaillé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties, la cour renvoie expressément à la décision déférée ainsi qu'aux conclusions susvisées, conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

SUR CE,

La société Sadelia n'ayant pas constitué avocat, il appartient à la cour, en application de l'article 472 du code de procédure civile, de ne faire droit à la demande que dans la mesure où elle l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur la demande de condamnation au titre des charges de copropriété et travaux

Le syndicat des copropriétaires expose que lors de l'audience de plaidoiries en première instance, la société Sadelia n'a pas contesté le montant dû, que le premier juge a à tort rejeté sa demande en soulignant une différence entre un arriéré de 18 780,37 euros au 1er avril 2022 et celle de 9 625,37 euros à laquelle la société Sadelia a été condamnée par jugement du 24 mars 2022. Elle précise que lors de la précédente procédure, après clôture des débats et prononcé du jugement, le syndic a été contraint de procéder à un appel de fonds exceptionnel pour travaux, qui n'a pu être pris en compte, ce qui explique le différentiel. Il indique que sa créance est certaine, liquide et exigible et qu'au jour des plaidoiries, il a bien sollicité la condamnation de la société Sadelia à lui payer la somme provisionnelle de 5 376,49 euros ainsi actualisée. Elle soutient qu'il lui reste dû la somme de 698,82 euros au titre des arriérés de charges arrêtés au 21 octobre 2025.

Selon les dispositions du second alinéa de l' article 835 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

De plus, aux termes des deux premiers alinéas de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Tout d'abord, les demandes de « dire et juger », comme celles de « constater », formulées dans le dispositif des conclusions de l'appelante, ne constituent pas des prétentions dont la cour est saisie, auxquelles elle est tenue de répondre, sauf quand le juge doit rendre une décision recognitive de droits.

A ce titre, il est demandé à la cour de dire et juger que la société Sadelia était redevable à l'égard du syndicat des copropriétaires au jour de l'audience des plaidoiries du 14 janvier 2025 de la somme provisionnelle de 5 376,49 euros.

Cette demande, qui correspond en effet à la demande actualisée du syndicat des copropriétaires à l'audience devant le premier juge, ainsi qu'il ressort de l'ordonnance de référé entreprise, s'analyse en réalité comme une demande

d'infirmation de ladite ordonnance.

Toutefois, aux termes de ses dernières écritures, le syndicat des copropriétaires a actualisé sa demande et au jour où la cour statue, au vu de ses dernières écritures, il sollicite la condamnation de la société Sadelia à lui payer la somme provisionnelle 698,82 euros au titre des arriérés de charges.

Il ressort du relevé de compte produit en pièce n°8 arrêté au 1er juillet 2025 que la société Sadelia est redevable de la somme de 1 048,25 euros, ce décompte débutant le 1er janvier 2021 par un solde négatif de 13 362,97 euros.

Par jugement du 24 mars 2022, le syndicat des copropriétaires avait réduit ses prétentions de 18 397,97 euros à 9 282,97 euros au titre des charges échues au 1er trimestre 2022 mais toutefois, le décompte produit en pièce n°8 mentionne au 30 mars 2022 la somme due de 17 806,37 euros.

Il s'ensuit que, ainsi que l'a relevé le premier juge à bon droit, les décomptes produits en première instance comme en appel n'ont donc pas repris les termes du jugement rendu le 24 mars 2022 qui s'impose aux parties et est revêtu de l'autorité de la chose jugée.

La demande provisionnelle, qui de surcroit aux termes du dispositif des dernières conclusions du syndicat des copropriétaires comporte une contradiction entre les sommes réclamées (1 048,25 euros/698,82 euros), se heurte donc à une contestation sérieuse et l'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur cette demande.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Le sort des dépens et frais irrépétibles a été exactement tranché par le premier juge, l'ordonnance rendue étant confirmée de ce chef.

Le syndicat des copropriétaires succombant en appel sera condamné aux dépens, sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile étant rejetée.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise,

Y ajoutant,

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 3] à [Localité 5], représenté par son syndic en exercice, aux dépens d'appel,

Le déboute de sa demande formée en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Rejette toutes les autres demandes.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE