

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRET DU 10 JUIN 2021 (n° , 6 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 20/18455 - N° Portalis 35L7- V B7E CC2GL

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 10 Septembre 2020 - Président du Tribunal judiciaire de Paris - RG n° 19/59134

APPELANTE

Mme X Z née Y

...

...

Représentée et assistée par Me Cyril PERRIEZ, avocat au barreau de PARIS, toque : R251 (bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro 2020/038075 du 01/12/2020 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

INTIMEE

S. D.C. 11 rue Nicolas Fortin à Paris 13ième représenté par son syndic, le cabinet MILLIER ayant son siège social ...

...

...

Représentée et assistée par Me Anne GUALTIEROTTI de la SCP DPG Avocats, avocat au barreau de PARIS, toque : C0051

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 05 Mai 2021, en audience publique, rapport ayant été fait par Mme Hélène GUILLOU, Présidente de chambre conformément aux articles 804, 805 et 905 du code de

procédure civile, les avocats ne s'y étant pas opposés.

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

Hélène GUILLOU, Présidente de chambre

Thomas RONDEAU, Conseiller

Michèle CHOPIN, Conseillère

Greffier, lors des débats : Lauranne VOLPI

ARRÊT :

- 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 Hélène GUILLOU, Présidente de chambre et par Lauranne VOLPI, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

Mme X Y épouse Z est propriétaire d'un appartement dans un immeuble situé ... dans le 13ème arrondissement de Paris soumis au régime de la copropriété.

Le 28 juin 2018, l'assemblée générale des copropriétaires a voté la réfection de la peinture des portes palières de l'immeuble.

Le 19 septembre 2019, le syndicat des copropriétaires a assigné Mme Z devant le juge des référés pour voir:

- condamner sous astreinte Mme Z à le laisser réaliser la peinture de sa porte palière et à défaut lui permettre d'ouvrir sa porte accompagnée d'un huissier,

- condamner Mme Z à lui payer la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En défense, Mme Z a demandé au juge de :

- constater la nullité de l'assignation à défaut d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires,

- constater l'existence d'une contestation sérieuse,

- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer les sommes de :

3 500 euros de dommages et intérêts pour procédure abusive, 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le 10 septembre 2020, le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris a :

- condamné Mme Z à laisser l'accès à sa porte palière pour les travaux de peinture de ladite porte votés le 28 juin 2018, à réaliser par la société DEP ou toute autre société mandatée par le syndic en exercice, sous astreinte de 100 euros par jour de retard passé un délai de 30 jours à compter de la signification de la présente décision,

- condamné Mme Z à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens,
- rejeté le surplus des demandes.

Le juge a retenu que l'assignation était valide, puisque les actions du syndicat des copropriétaires devant le juge des référés ne nécessitent pas l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, que Mme Y était tenue de respecter la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 juin 2018 et de faire repeindre sa porte palière.

Par déclaration en date du 16 décembre 2020, Mme Z a fait appel de cette décision, critiquant l'ordonnance en toutes ses dispositions.

Par conclusions communiquées par la voie électronique le 6 avril 2021, elle demande à la cour de :

- prononcer la nullité de l'assignation qui lui a été délivrée le 19 septembre 2019,
- rejeter en conséquence la demande du syndicat des copropriétaires comme irrecevable,
- rejeter la demande du syndicat des copropriétaires comme irrecevable, pour défaut d'intérêt à agir,
- débouter en toute hypothèse le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes, fins et prétentions élevées en référé à l'encontre de Mme Z,
- condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer une somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Mme Z expose en substance les éléments suivants :

Sur l'assignation :

- Selon l'article 13 du règlement de copropriété, ce n'est qu'en cas d'urgence que le syndicat des copropriétaires peut exercer une action en justice sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et ces dispositions, plus strictes que les dispositions légales, s'imposent à la copropriété
- Il n'y a aucune urgence à repeindre la porte de Mme Z et les autres portes de l'immeuble ont d'ailleurs été repeintes 5 mois après le vote du 28 juin 2018,
- L'assignation est donc nulle.

Sur la recevabilité de l'action :

- En premier lieu, les copropriétaires n'ont été invités à voter sur la couleur des portes palières que le 22 juin 2020, soit après que les portes de l'immeuble aient été repeintes,
- Au jour de l'assignation le 19 septembre 2019, le syndicat des copropriétaires ne disposait donc pas d'un intérêt à agir contre Mme Z et son action est donc irrecevable,
- En second lieu, repeindre les portes palières n'est pas une mesure conservatoire pouvant être ordonnée par le juge des référés sur le fondement de l'article 835 du code de procédure civile.

Sur le fond :

- l'assemblée générale des copropriétaires du 28 juin 2018 n'a jamais voté la peinture des portes palières mais celle des paliers,

- les portes palières sont en parfait état : les repeindre est une décision de pur agrément,
- la porte de Mme Z n'est pas la seule à ne pas avoir été repeinte,
- les copropriétaires n'ont été consultés qu'informellement du choix de la peinture, qui n'a fait l'objet d'aucun vote de l'assemblée générale,
- il ressort de tout cela que le refus de Mme Z ne constitue pas un trouble manifestement illicite et que la demande du SDC se heurte à une contestation sérieuse.

Par conclusions remises au greffe le 12 avril 2021, le SDC demande à la cour de :

- confirmer la décision rendue en première instance en toutes ses dispositions,
- condamner Mme Z au paiement de la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens qui seront recouverts par la SCP DPG Avocats,
- débouter Mme Z de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

Le syndicat des copropriétaires expose en résumé ce qui suit :

Sur la validité de l'assignation :

- Il ressort de la loi de 1965, du décret de 1967, du règlement de copropriété et de la jurisprudence que le syndic peut agir devant le juge des référés sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires,
- à supposer que le règlement de copropriété déroge à la loi ou au décret, d'ordre public, ses dispositions devraient être déclarées non écrites,
- La référence à l'urgence doit en effet être entendue largement comme comprenant le trouble illicite ou une obligation de faire,
- L'assignation est donc valide.

Sur la recevabilité de l'action :

- en premier lieu, les travaux de peinture ayant été votés par l'assemblée générale des copropriétaires le 28 juin 2018 et Mme Z s'opposant à ces travaux, il disposait bien d'un intérêt à agir au jour de l'assignation le 19 septembre 2019,
- Le fait que l'assemblée générale des copropriétaires ait ratifié la couleur choisie le 22 juin 2020 n'est pas de nature à remettre en cause cet intérêt à agir,
- En second lieu, la notion de remise en état étant entendue largement en jurisprudence, le juge des référés avait le pouvoir d'ordonner que la porte de Mme Z soit repeinte sur le fondement du trouble manifestement illicite,

Sur le fond :

- Il est incontestable que l'assemblée générale des copropriétaires a voté le 28 juin 2018 la refaçon de la peinture des portes palières au vu du devis de la société DEP.
- Si les portes palières sont bien une partie privative, le règlement de copropriété précise en son article 27 relève que leur entretien, y compris leur peinture, relève de la copropriété,

- Les copropriétaires ont, lors de réunions s'étant tenues les 21 et 26 janvier 2019, choisi la nouvelle couleur des portes palières.
- Cette couleur a été validée par l'assemblée générale des copropriétaires du 22 juin 2020,
- Mme Z n'a donc aucun droit de s'opposer à ce que sa porte soit repeinte.

Il sera renvoyé aux conclusions susvisées pour un plus ample exposé des faits, moyens et prétentions des parties en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION:

Sur la nullité de l'assignation:

Mme Z soutient en premier lieu qu'elle ne pouvait être assignée sans que le syndicat des copropriétaires obtienne l'autorisation du syndicat des copropriétaires puisque si l'article 55 du décret du 17 mars 1967 autorise une action en référé quelqu'en soit le motif et même hors cas d'urgence, en revanche, le règlement de copropriété limite cette faculté d'agir sans autorisation aux seuls cas d'urgence, condition qui n'est pas remplie en l'espèce.

Le syndicat des copropriétaires soutient qu'il est de jurisprudence constante que dans tous les cas entrant dans la compétence du juge des référés le syndic peut agir sans autorisation amiable, que les dispositions du décret sont d'ordre public, le règlement de copropriété ne pouvant y déroger.

Aux termes de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, mais il est cependant fait exception à cette règle pour les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés.

L'urgence n'est pas une condition d'intervention du juge des référés qui, aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, peut 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, et, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

A la différence de ces dispositions légales, l'article 13 du règlement de copropriété régissant l'immeuble dans lequel Mme Z est copropriétaire stipule que le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1908 et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du code de procédure civile.

Ainsi que le soutient Mme Z, le règlement de copropriété restreint donc les pouvoirs conférés au syndic pour agir sans autorisation.

Selon l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 'toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites'. Les articles 18, 18-1 et 18-2 relatifs au pouvoir du syndic font donc partie des dispositions impératives

visées par l'article 43. Les pouvoirs reconnus au syndic par l'article 18 représentent donc le 'C B' de ses attributions qui ne peuvent être réduites par le règlement de copropriété.

En conséquence, les pouvoirs du syndic doivent être examinés au regard du seul article 55 précité.

En l'espèce le syndic pouvait donc agir en référé contre Mme Z pour obtenir sa condamnation sur le fondement du trouble manifestement illicite et ce sans avoir à solliciter préalablement l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'ordonnance sera donc confirmée en ce qu'elle a rejeté la demande de nullité de l'assignation.

Sur l'intérêt à agir du syndicat des copropriétaires:

Mme Z soutient encore que le syndicat des copropriétaires n'avait pas intérêt à agir quand il a introduit l'action le 19 septembre 2019, dès lors que l'assemblée générale n'a ratifié la couleur choisie pour les portes que le 22 juin 2020. Elle ajoute qu'elle seule a été assignée en référé alors que d'autres portes n'ont pas non plus été repeintes.

Cependant, l'intérêt à agir est distinct du bien fondé de l'action. Or les travaux ayant été régulièrement votés et Mme Z s'opposant à une partie de leur exécution, le syndicat des copropriétaires disposait d'un intérêt à agir.

Le fait que d'autres copropriétaires n'aient pas non plus accepté la peinture de leur porte, outre que ce fait n'est pas établi, le constat versé aux débats par Mme Z ne concernant que son propre étage, n'a aucune incidence sur l'intérêt à agir du syndicat à l'égard de Mme A

Sur le bien fondé de la demande:

Il ressort des procès verbaux versés aux débats que le 28 juin 2018 l'assemblée générale a voté les travaux de réfection des paliers et décidé de retenir la proposition de la société Décoration Espace peinture (la société DEP) pour les travaux de revêtement de sol, revêtements muraux, mise en peinture et autres embellissements pour un montant de 25 243,89 euros TTC selon le devis n° 18.01.013.O du 12 janvier 2018.

Ainsi que l'a retenu le premier juge ce devis porte expressément mention de la mise en peinture des portes palières.

Si Mme Z a contesté par un courrier du 22 mars 2021 l'utilité de cette réfection de ces portes en parfait état et ne nécessitant pas d'entretien, il a été relevé à juste titre par le premier juge l'absence de contestation de cette assemblée générale dont les décisions s'imposent à tous les copropriétaires quelqu'aient été leur vote ou leur opinion sur ces travaux.

Par la suite, en janvier 2019, le conseil syndical a convié les copropriétaires à choisir la couleur des divers revêtements et pris compte des demandes exprimées.

Il résulte du courriel de Mme Z du 7 mars 2019 que celle ci qui n'a pas exprimé son avis dans le cadre de la consultation précitée a par la suite exprimé un désaccord non sur la peinture mais sur la couleur retenue 'ce choix est ridicule au vu de la couleur grise des portes palières(...) Soit vous gardez la couleur d'origine soit vous vous conformez à la couleur grise des portes palières (...) Gris pour les portes et blanc pour les murs'.

Comme l'a retenu le juge des référés, la couleur choisie pour les portes palières a fait l'objet d'une ratification expresse par l'assemblée générale le 22 juin 2020, de sorte que même à supposer que

la consultation réalisée par le conseil syndical n'ait pas été régulière, cette décision s'impose à Mme A

En conséquence tant les travaux de peinture des portes palières que la couleur retenue pour ces travaux ayant fait l'objet de décisions de l'assemblée générale, le juge des référés pouvait sur le fondement de l'article 835 du code de procédure civile ordonner à Mme Z de laisser l'accès à sa porte palière pour la réalisation des travaux de peinture. Le prononcé d'une astreinte est également justifié par son opposition à la réalisation de ces travaux.

L'ordonnance sera donc confirmée en toutes ses dispositions.

PAR CES MOTIFS

Reçoit l'action du syndicat des copropriétaires du ...,

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance du 10 septembre 2020,

Y ajoutant,

Condamne Mme X Y épouse Z à payer au syndicat des copropriétaires du ... la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne Mme X Y épouse Z aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

La Greffière, La Présidente,

Composition de la juridiction : Héléne GUILLOU, Michèle CHOPIN, Lauranne VOLPI, Me Anne GUALTIEROTTI, SCP DPG, Cyril PERRIEZ