



**HAL**  
open science

## Irrégularité de la procédure en matière de copropriété

Virginie Pezzella

► **To cite this version:**

Virginie Pezzella. Irrégularité de la procédure en matière de copropriété. Bulletin des arrêts de la Cour d'appel de Lyon, 2015, 6. hal-02924458

**HAL Id: hal-02924458**

**<https://univ-lyon3.hal.science/hal-02924458>**

Submitted on 28 Aug 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## **Irrégularité de la procédure en matière de copropriété**

**Virginie Pezzella**

Maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3

En pratique, fréquente est la question de l'identité de l'adversaire lorsqu'il s'agit d'engager une action en justice à l'encontre d'une « copropriété ». La copropriété présente en effet la particularité d'être gérée par divers organes – syndicat des copropriétaires, syndic, conseil syndical – dont il est parfois difficile de cerner les compétences respectives. Schématiquement, la copropriété est composée de copropriétaires regroupés en un syndicat ayant la personnalité morale, représenté par un syndic. C'est donc le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic qu'il convient de viser dans un acte introductif d'instance lorsque l'on souhaite obtenir la condamnation de la copropriété. À défaut de mention du syndic, l'acte présente une irrégularité, sur la nature de laquelle la cour d'appel de Lyon a eu l'occasion de se prononcer dans l'arrêt commenté.

Sur le fond, l'affaire peut être brièvement résumée. On retiendra simplement qu'elle oppose un copropriétaire au syndicat des copropriétaires, au sujet de travaux qui ont été effectués par le premier sur les parties communes de l'immeuble.

L'affaire mérite une attention particulière sur la forme. Le président du tribunal de grande instance de Lyon statuant en référé a rendu une ordonnance le 2 décembre 2013, contre laquelle ledit copropriétaire a décidé d'interjeter appel. Le 6 décembre 2013, il dépose une déclaration d'appel au greffe de la cour en intimant le syndicat des copropriétaires, mais en omettant de faire mention de son représentant légal, le syndic de la copropriété. Le syndicat des copropriétaires invoque alors la nullité de cet appel devant le juge de la mise en état, qui lui donne satisfaction, dans une ordonnance du 19 mars 2014, en considérant qu'il s'agit d'une irrégularité de fond au sens de l'article 117 du Code de procédure civile. L'ordonnance est alors déferée à la cour d'appel par le copropriétaire négligent, qui fait valoir que le défaut de mention du syndic constitue, non pas une irrégularité de fond, mais une irrégularité de forme dépourvue de tout grief.

L'arrêt commenté pose ainsi la difficile question de la nature de l'irrégularité que constitue le défaut de mention du représentant légal du syndicat des copropriétaires dans un acte introductif d'instance.

La cour d'appel décide que : « quelle que soit la gravité des irrégularités alléguées, seuls affectent la validité d'un acte de procédure, soit les vices de forme faisant grief, soit les vices de fond limitativement énumérés par l'article 117 du Code de procédure civile [...]. En l'espèce, la désignation par l'appelant du syndicat des copropriétaires comme intimé sans mention de son syndic en exercice, seul organe légal habilité à le représenter, constitue un vice de forme qui ne peut entraîner la nullité de l'acte que sur justification d'un grief et non une nullité de fond ne pouvant concerner que la personne

auteur de la déclaration d'appel ». Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ayant constitué avocat le 15 janvier 2014, le grief indispensable à la nullité d'un acte de procédure pour vice de forme n'était pas caractérisé en l'espèce.

Cette solution n'avait rien d'évident. La distinction entre les vices de fond et de forme pose d'importants problèmes d'application au regard, notamment, de l'imprécision des termes de l'article 117 du Code de procédure civile. Cet article liste en effet un certain nombre d'irrégularités qui constituent des vices de fond, sans préciser si cette liste à un caractère exhaustif ou si, au contraire, elle est seulement indicative. La première hypothèse faciliterait nécessairement le travail de qualification des juges, puisqu'il suffirait alors de considérer que tout ce qui n'est pas contenu dans l'article 117 du Code de procédure civile constitue un vice de forme, tandis que la seconde hypothèse donnerait forcément naissance à des zones d'ombre.

La Cour de cassation affirme avec une régularité constante que « quelle que soit la gravité de l'irrégularité alléguée, seules affectent la validité d'un acte de procédure, indépendamment du grief qu'elles ont pu causer, les irrégularités de fond limitativement énumérées par l'article 117 du nouveau code de procédure civile » (Cass. mixte, 7 juillet 2006, n° 03-20026, *RTD civ.* 2006, 820, obs. R. Perrot ; *JCP* 2006. II, 10146, note E. Putman ; *JCP* 2006. I, 183, n° 12, obs. Y.-M. Serinet ; *Procédures* 2006, n° 200, obs. R. Perrot ; *Dr. et patr.* 2007, 118, obs. S. Amrani Mekki). Il s'agit précisément de l'interprétation de l'article 117 du Code de procédure civile retenue par la cour d'appel dans l'arrêt commenté. Les juges du fond en déduisent alors que l'absence de mention du syndic ne peut constituer qu'une nullité de forme dans la mesure où elle ne concerne pas la personne auteur de la déclaration d'appel, mais son destinataire.

Pourtant, en dépit du refus affiché de la Cour de cassation d'étendre l'article 117 du Code de procédure civile, l'examen de sa jurisprudence révèle qu'elle a toujours admis que certaines irrégularités non-visées par l'article 117 soient qualifiées de vice de fond, notamment en ce qui concerne des irrégularités relatives à la personne du destinataire de l'acte. À titre d'illustration, elle a pu considérer que constitue un vice de fond l'absence de signification d'un acte de procédure au curateur de la partie adverse (Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 23 février 2011, n° 09-13.867, *D.* 2011, p. 1265, note R. Loir, *RTD civ.* 2011, p. 324, obs. J. Hauser).

Une analogie avec cette dernière solution n'aurait-elle pas dû conduire la cour d'appel de Lyon à la même conclusion ? Il est permis d'en douter. En ne signifiant pas l'acte au curateur, l'adversaire le prive de la connaissance de l'existence de la procédure et met ainsi en péril les droits de la défense du majeur incapable, dans la mesure où celui-ci se trouve, par hypothèse, dans l'impossibilité d'assurer, seul, la défense de ses intérêts. Les droits de la défense d'un syndicat de copropriétaires ne sont quant à eux pas nécessairement atteints en raison du défaut de mention de l'identité du syndic sur l'acte, dans la mesure où ce dernier se contente d'être le mandataire *ad agendum* du syndicat. Cette dernière situation est plus proche de celle dans laquelle le représentant légal d'une société n'est pas personnellement identifié sur un acte de procédure. Or, dans cette hypothèse, la Cour de cassation a

toujours considéré qu'il s'agissait d'un vice de forme, lequel subordonne la nullité de l'acte à la preuve d'un grief (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 1995, n° 93-12508, *JCP* 1996, II, 22627, note E. Du Rusquec ; *RDI* 1995, p. 796, note P. Capoulade et Cl. Giverdon).

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre 8, 29 juillet 2014, n° 2014/017411