Cour d'appel de Paris, 5 février 2026, n° 25/07573

Cour d'appel | Paris | pôle 1 - chambre 2 | 5 février 2026

Copies exécutoires RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRÊT DU 5 FÉVRIER 2026

(n° , 9 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 25/07573 - N° Portalis 35L7-V-B7J-CLH6Z

Décision déférée à la Cour : Ordonnance du 19 Mars 2025 -Président du TJ de [Localité 10] - RG n° 24/01001

APPELANTE

S.A.R.L. INTUI'TECH, RCS de [Localité 10] sous le n°452 758 535, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 9]

[Adresse 1]

[Localité 3]

Représentée par Me Julie PIQUET de la SELEURL MAITRE JULIE PIQUET, avocat au barreau de PARIS, toque : P0483

INTIMÉ

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA [Adresse 11], pris en la personne de son syndic en exercice, la société EGIDE, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentée par Me Priscillia MIORINI de la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI, avocat au barreau d'ESSONNE

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 18 Décembre 2025 en audience publique, devant Michèle CHOPIN, Conseillère et Laurent NAJEM, Conseiller, conformément à l'article 804 du code de procédure civile, les avocats des parties ne s'y étant pas opposés.

Ces magistrats ont 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 :

- CONTRADICTOIRE

- 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

Suivant contrat en date du 1er octobre 2016, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8], sis [Adresse 5] à [Localité 6] (91), a confié à la société Intui'Tech la maintenance de la gestion technique bâtiment et chauffage de la résidence.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 28 juin 2022, la société Intui'Tech a résilié le contrat à effet au 2 octobre 2022.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 28 novembre 2022, le syndicat des copropriétaires a mis en demeure la défenderesse d'avoir à lui restituer les documents de la résidence depuis la signature du contrat et à remettre les installations en état de fonctionnement.

Il a réitéré cette mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 24 avril 2024.

Le 8 octobre 2024, le syndicat des copropriétaires a délivré une sommation interpellative à la société Intui'Tech d'avoir à lui communiquer l'identifiant et le mot de passe du logiciel Delta Dore de la copropriété [Adresse 8], à laquelle il lui a été répondu : « M. [G] [S] ancien directeur et fondateur de la société a quitté la société et est parti avec les codes ».

Par acte du 19 novembre 2024, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] a fait assigner la société Intui'Tech devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Meaux, aux fins de voir :

Condamner la société Intui'Tech sous astreinte définitive de 100 euros par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir à :

Communiquer l'identifiant et le mot de passe du logiciel Delta Dore de la copropriété [Adresse 8] ;

Transmettre l'état contradictoire des installations dressé à la fin du contrat ;

Transmettre les éléments de sa gestion sur les 5 dernières années, tels que rapports, fiche d'intervention, justifiant que la société Intui'Tech a correctement effectué la supervision à distance et la vérification des paramètres en local ;

Condamner par provision la société Intui'Tech au paiement de la somme de 410,73 euros au titre des frais de commissaire de justice pour la délivrance de la sommation interpellative et de la sommation d'avoir à remettre les documents ;

Condamner la société Intui'Tech à payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner la société Intui'Tech aux entiers dépens.

La défenderesse a conclu à l'irrecevabilité de la demande en l'absence de conciliation prévue par le contrat et par l'article 750-1 du code de procédure civile, et au débouté en l'absence de dommage imminent ou trouble manifestement illicite et en l'absence d'obligation non sérieusement contestable.

Par ordonnance contradictoire du 19 mars 2025, le juge des référés a :

Rejeté l'exception d'incompétence ;

Ordonné à la société Intui'Tech de communiquer, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai d'un dix jours suivant la signification de la présente ordonnance ce jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant ladite signification, les pièces suivantes :

L'identifiant et le mot de passe du logiciel Delta Dore de la copropriété [Adresse 8] ;

L'état contradictoire des installations dressé à la fin du contrat ;

Les éléments de sa gestion sur les 5 dernières années, tels que rapports, fiche d'intervention, justifiant que la société Intui'Tech a correctement effectué la supervision à distance et la vérification des paramètres en local ;

Rejeté la demande de provision ;

Condamné la société Intui'Tech à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 8] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamné la société Intui'Tech aux dépens en ce compris les frais de commissaire de justice pour la délivrance de la sommation interpellative et de la sommation d'avoir à remettre les documents ;

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

Par déclaration du 17 avril 2025, la société Intui'Tech a relevé appel de cette décision.

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 15 décembre 2025, elle demande à la cour, sur le fondement des articles 31, 32, 122, 117, 809, 835, 699, 700 et 750-1 du code de procédure civile et de l'article 1353 du code civil, de :

Infirmer l'ordonnance du juge des référés du tribunal judiciaire de Meaux en date du 19 mars 2025 (RG 24/01001) en ce qu'elle a :

Rejeté l'exception d'incompétence ;

Ordonné à la société Intui'Tech de communiquer, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai d'un dix jours suivant la signification de la présente ordonnance ce jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant ladite signification, les pièces suivantes :

L'identifiant et le mot de passe du logiciel Delta Dore de la copropriété [Adresse 8] ;

L'état contradictoire des installations dressé à la fin du contrat ;

Les éléments de sa gestion sur les 5 dernières années, tels que rapports, fiche d'intervention, justifiant que la société Intui'Tech a correctement effectué la supervision à distance et la vérification des paramètres en local ;

Rejeté la demande de provision ;

Condamné la société Intui'Tech à payer au syndicat des copropriétaires [Adresse 8] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamné la société Intui'Tech aux dépens en ce compris les frais de commissaire de justice pour la délivrance de la sommation interpellative et de la sommation d'avoir à remettre les documents ;

Rappelé que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit ;

Statuant à nouveau :

Déclarer irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8], représentée par son syndic, Egide :

En l'absence de conciliation préalable, conformément aux dispositions de l'article 750-1 du code de procédure civile ;

En l'absence de saisine préalable de la Cimeda, par application de l'article 25 du contrat de maintenance du 1er octobre 2016 ;

Débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande tendant à obtenir un état contradictoire des installations, lequel est intervenu le 31 octobre 2025 ;

Déclarer mal fondées les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] en l'absence de démonstration :

D'un dommage imminent ;

D'un trouble manifestement illicite ;

De l'existence d'une obligation non sérieusement contestable ;

Juger que le juge des référés n'était pas compétent pour analyser et interpréter les clauses contractuelles ;

En conséquence :

Juger que des contestations sérieuses s'opposent aux demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] ;

Débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] de l'intégralité de ses demandes en principal, frais et accessoires en présence de contestations sérieuses ;

Confirmer l'ordonnance du juge des référés du tribunal judiciaire de Meaux en date du 19 mars 2025 (RG 24/01001) en ce qu'elle a rejeté la demande de provision formulée par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] au titre des frais de commissaire de justice à hauteur de 410,73 euros ;

En tout état de cause :

Condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] au paiement de la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont recouvrement au profit de Me Piquet.

Dans ses dernières conclusions remises et notifiées le 15 décembre 2025, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 7] demande à la cour, sur le fondement de l'article 1103 du code civil et de l'article 835 du code de procédure civile, de :

Débouter la société Intui'Tech de l'ensemble de ses demandes ;

Confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Condamner la société Intui'Tech à payer la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner la société Intui'Tech aux entiers dépens.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions des parties susvisées pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 18 décembre 2025, jour de l'audience des plaidoiries, avant l'ouverture des débats.

SUR CE, LA COUR

Sur les fins de non-recevoir

Sur la tentative de conciliation préalable

L'article 750-1 du code de procédure civile dispose : « (') à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice est précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R.211-3-4 et R.211-3-8 du code de l'organisation judiciaire ou à un trouble de voisinage. (') »

En l'espèce, il n'est pas discuté que l'action n'est pas l'une de celles mentionnées aux articles R.211-3-4 et R.211-3-8 du code de l'organisation judiciaire ou à un trouble de voisinage.

Contrairement à ce que l'intimée soutient, la demande du syndicat des copropriétaires ne tend pas au paiement d'une somme d'argent inférieure ou égale à 5000 euros. Il s'agit d'une demande d'exécution d'une obligation de faire, d'un montant indéterminé, la demande en paiement d'une somme de 410,73 euros au titre des frais de sommations n'étant qu'accessoire, de même que la demande d'une astreinte de 100 euros par jour de retard assortissant la demande d'exécution de l'obligation de faire, laquelle ne s'analyse d'ailleurs pas, à ce stade, en une demande en paiement.

L'action du syndicat des copropriétaires n'est donc pas soumise au préalable de conciliation obligatoire.

Elle est recevable, l'ordonnance sera confirmée de ce chef.

Sur la clause de l'article 25 du contrat

L'article 25 du contrat signé par les parties, intitulé « Attribution de juridiction », stipule : « En cas de contentieux, la juridiction compétente sera la Cour Internationale de Médiation et d'Arbitrage (CIMEDA). »

Contrairement à ce qui a été jugé en première instance, cette clause ne s'analyse pas en une clause attributive de compétence territoriale.

Elle ne s'analyse pas non plus en une clause de conciliation préalable comme le soutient la société Intui'Tech.

Comme le fait valoir le syndicat des copropriétaires, il s'agit d'évidence d'une clause compromissoire d'arbitrage, répondant à la définition de l'article 1442 du code de procédure civile selon lequel : « La clause compromissoire est la convention par laquelle les parties à un ou plusieurs contrats s'engagent soumettre à l'arbitrage les litiges qui pourraient naître relativement à ce ou à ces contrats. »

L'article 2061 du code civil dispose :

« La clause compromissoire doit avoir été acceptée par la partie à laquelle on l'oppose, à moins que celle-ci n'ait succédé aux droits et obligations de la partie qui l'a initialement acceptée.

Lorsque l'une des parties n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle, la clause ne peut lui être opposée. »

Le syndicat des copropriétaires n'exerçant pas d'activité professionnelle, la clause compromissoire du contrat qu'il a conclu avec la société Intui'Tech ne lui est pas opposable.

Pour ce motif, substitué à celui du premier juge, l'ordonnance entreprise sera confirmée en ce qu'elle a rejeté la fin de non-recevoir.

Sur le fond du référé

En application de l'article 835 alinéa 1er du code de procédure civile, le juge des référés 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.

En application du second alinéa de ce texte, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution d'une obligation, même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Au cas présent, le syndicat des copropriétaires sollicite l'exécution d'une obligation contractuelle de faire de la société Intui'Tech, consistant à lui remettre à la cessation du contrat des installations en état de fonctionnement, ce qu'elle n'a pas fait, s'abstenant de répondre aux sommations qui lui ont été adressées, et ce qui inclut un état contradictoire des

installations et la transmission des codes d'accès et mots de passe du logiciel Delta Dore avec lequel elle assurait la maintenance à distance des installations de chauffage, cela afin de permettre au syndicat des copropriétaires de reprendre lui-même la maintenance des installations puis de confier un nouveau contrat de maintenance à une autre entreprise, ce qu'il ne parvient pas à faire faute d'avoir obtenu les éléments dont il sollicite la communication.

La société Intui'Tech oppose à cette demande les contestations ci-après qu'elle qualifie de sérieuses :

C'est le syndicat des copropriétaires qui a la propriété du logiciel Delta Dore et aux termes du contrat de maintenance, le contrat d'abonnement de ce logiciel souscrit auprès de la société Delta Dore est à la charge du syndicat des copropriétaires ; la société Intui'Tech ne possédait que les codes « maintenance », les codes « maître » restant en la possession du propriétaire du logiciel, et après avoir quitté le site les codes maintenance ont été supprimés par la société Delta Dore, la société Intui'Tech ne les possédant plus et ne pouvant les restituer ; il appartient au syndicat des copropriétaires de solliciter de nouveaux codes auprès de la société Delta Dore ;

S'agissant de l'état contradictoire des installations, le contrat ne prévoit pas ses modalités et le syndicat des copropriétaires ne l'a pas réclamé à la cessation du contrat, alors que celui-ci prévoit qu'il doit être établi dans les 8 jours ; ses demandes n'ont été formées que les 14 décembre 2022 et 24 avril 2024 soit bien plus de 8 jours après la cessation du contrat ; le fait qu'aucun état des installations n'ait été établi ne signifie pas que les installations souffrent aujourd'hui d'un dysfonctionnement relevant d'un manquement de la société Intui'Tech, aucun élément ne venant l'établir ; le dysfonctionnement du logiciel de maintenance dont il est fait état est imputable au syndicat des copropriétaires qui en est le propriétaire, il est lié à la vétusté de son ordinateur ; en tout état de cause l'état contradictoire a été réalisé le 31 octobre 2025, la demande formée à ce titre est devenue sans objet ;

Quant aux documents sollicités, ils ne relèvent pas des stipulations contractuelles, et il ressort de toutes les factures émises par la société Intui'Tech et réglées par le syndicat des copropriétaires que la maintenance a été réalisée avec succès pendant la période de validité du contrat.

Le contrat d'entretien et de dépannage conclu par les parties « a pour objet la maintenance des matériels suivants : GTB (gestion technique bâtiment), chauffage. (') Le prestataire s'engage à maintenir en permanence, pendant toute la durée du contrat, le bon état de fonctionnement dans les conditions de sécurité requises, ainsi que les performances des installations concernées. »

Selon l'article 6 « Remise des installations à la cessation du contrat » :

« Le prestataire, à la cessation du contrat, s'engage à laisser en parfait état de propreté, de fonctionnement et de sécurité les installations.

Un état des installations sera dressé contradictoirement au plus tard huit jours après la cessation du contrat.

(') »

Le contrat stipule in fine de son annexe 1 que « les prestations ne comprennent pas l'abonnement auprès de Delta Doré pour les modifications et éditions de la GTB. »

Il est constant que dans le cadre de l'exécution de ses prestations, la société Intui'Tech utilisait un logiciel, propriété du syndicat des copropriétaires, pour lequel un abonnement avait été souscrit dont les factures étaient adressées par la société Delta Dore à la société Intui'Tech, pour le compte du syndicat des copropriétaires débiteur de ces factures aux termes de la clause contractuelle précitée.

Il n'est pas discuté qu'à la date de cessation du contrat (le 2 octobre 2022), aucune des parties n'a pris l'initiative de mettre en place l'état contradictoire de remise des installations requis par l'article 6 dudit contrat.

Par lettre recommandée datée du 28 novembre 2022, adressée à l'ancienne adresse de la société Intui'Tech, le syndic de la copropriété informait cette dernière que lors du rendez-vous prévu en juillet 2022 (auquel la société Intui'Tech ne s'est pas présentée comme le précise le syndicat des copropriétaires dans ses conclusions), il avait constaté que l'écran de l'ordinateur était bleu « pc planté » et le câble RJ45 sectionné, que la supervision à distance n'était donc plus possible en l'état. Il lui demandait en conséquence de restituer tous les documents de la résidence depuis la signature du contrat en octobre 2016, et de lui proposer des dates de rendez-vous afin d'établir l'état contradictoire prévu à l'article 6 du contrat, afin de lui expliquer comment s'opérait la gestion à distance et lui fournir tous les documents liés à la résidence.

Il n'est pas contesté qu'aucune réponse n'a été apportée à cette demande.

Le 24 avril 2024, le syndic a adressé une nouvelle mise en demeure en ce sens et par sommations du 8 octobre 2024, il a sollicité la remise des codes du logiciel et la copie des éléments de la gestion de la société Intui'Tech, puis assigné celle-ci en référé.

Le syndicat des copropriétaires justifie par la production de courriels échangés avec un copropriétaire en décembre 2022 (sa pièce 18) qu'il s'est trouvé dans l'incapacité de gérer le système de chauffage via la logiciel Delta Dore. Il écrit notamment : « Malheureusement pour nous, le problème avec Intui'Tceh n'étant pas réglé, nous n'avons aucune main sur le chauffage afin d'augmenter ou de diminuer par trame, par appartement, par cage d'escalier le chauffage. Nous n'avons toujours pas eu de formation pour la gestion informatique du chauffage. Dans l'attente du retour d'Intui'Tech ou de l'acceptation du devis à venir de Esme-solutions nous ne pouvons rien changer car actuellement nous ne pouvons agir que sur ON/OFF. »

Par ailleurs, dans les sommations qu'il a adressées le 8 octobre 2024 à la société Intui'Tech, le syndic a précisé que « Les sociétés mandatées pour l'établissement d'un devis pour succéder à la société Intui'Tech ont indiqué qu'à défaut d'avoir l'identifiant et le mot de passe du logiciel, la copropriété serait contrainte d'acquérir à nouveau le logiciel. »

Il est ainsi établi que faute d'avoir obtenu à la cessation du contrat une remise contradictoire des installations dont la société Intui'Tech assurait la maintenance, notamment les codes et la formation nécessaires à la poursuite de l'utilisation du logiciel Delta Dore nécessaire au bon fonctionnement des installations de chauffage, le syndicat des copropriétaires s'est trouvé en difficulté pour répondre aux attentes des copropriétaires et pour souscrire un nouveau contrat de maintenance auprès d'une entreprise.

Or, sans qu'il soit nécessaire de l'interpréter, il résulte de la clause 6 du contrat que la société Intui'Tech, en contractant une obligation de »Remise des installations à la cessation du contrat », se devait d'organiser l'état contradictoire prévu par cette clause afin de remplir son obligation de laisser les installations en parfait état de fonctionnement, laquelle n'était pas remplie sans une reddition de sa gestion auprès du syndic de la copropriété. Cette obligation de remise des installations lui imposait d'évidence de former le syndic à la poursuite de la gestion desdites installations via le logiciel Delta Dore qui en était l'outil nécessaire, via les codes informatiques qu'elle utilisait elle-même pour effectuer ses prestations de maintenance, la question de la propriété du logiciel étant à cet égard indifférente.

Et quand bien même il aurait suffi au syndic de solliciter de nouveaux codes auprès de la société Delta Doré, comme celle-ci l'indique dans les réponses écrites qu'elle a faites à la société Intui'Tech dans le cadre de la présente instance (pièce 8 de l'intimée), la cour observe que cette prestation était payante (300 euros), que dans sa réponse à la sommation du 8 avril 2024 la société Intui'Tech n'a pas répondu qu'elle avait résilié ces codes et ne pouvait plus les fournir mais que son ancien directeur était parti avec, qu'elle ne justifie pas avoir tenté en vain de les récupérer auprès de cette personne, qu'en tout état de cause l'obtention de nouveaux codes auprès de la société Delta Dore ne pouvait

suppléer l'indispensable formation au logiciel que le syndicat des copropriétaires aurait dû recevoir de son cocontractant à la cessation du contrat.

C'est donc à juste titre que le premier juge a fait droit à la demande de communication sous astreinte de l'identifiant et du mot de passe du logiciel Delta Dore, d'un état contradictoire des installations dressé à la fin du contrat et des éléments de la gestion de la société Intui'Tech sur les cinq dernières années, étant précisé que si la remise de ces éléments n'est pas expressément prévue au contrat elle relève de l'obligation de remise des installations qui, dès lors qu'elle n'a pas été effectuée contradictoirement dès la cessation du contrat, rend nécessaire une justification a posteriori de la gestion opérée par la société Intui'Tech afin de permettre au syndicat des copropriétaires de pouvoir contracter avec une nouvelle entreprise en toute connaissance de la gestion précédemment réalisée.

L'ordonnance entreprise sera par conséquent confirmée en toutes ses dispositions, la cour constatant, pour les besoins d'une éventuelle action à venir en liquidation de l'astreinte, que l'état contradictoire de remise des installations a été réalisé le 31 octobre 2025 comme l'indiquent les parties dans leurs conclusions.

Sur les mesures accessoires

Le sort des dépens et frais irrépétibles de première instance a été justement réglé.

Perdant en appel, la société Intui'Teh sera condamnée aux dépens de cette instance, déboutée de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile et condamnée sur ce fondement à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 euros.

PAR CES MOTIFS

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise,

Y ajoutant,

Constate que l'état contradictoire de remise des installations a été réalisé le 31 octobre 2025,

Condamne la société Intui'Tech aux dépens de l'instance d'appel et à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 8] la somme de 5.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE