Cour de cassation, troisième chambre civile, 1 octobre 2026, n° 25-13.593

Cour de cassation | troisième chambre civile | 1 octobre 2026

Résumé

La demande qui tend au remplacement d'un administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 n'est pas soumise à obligation de communication au procureur de la République

Sujets abordés dans les motifs

#1 code de procédure civile

#2 remplacement de l administrateur provisoire

#3 désignation d un administrateur provisoire

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 1er octobre 2026

Rejet

Mme PROUST, conseillère doyenne faisant fonction de présidente

Arrêt n° 544 FS-B

Pourvoi n° S 25-13.593

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 1ER OCTOBRE 2026

1°/ Mme [A] [R],

2°/ M. [L] [V],

3°/ M. [T] [P],

tous trois domiciliés [Adresse 6], [Localité 1],

ont formé le pourvoi n° S 25-13.593 contre l'arrêt rendu le 3 février 2025 par la cour d'appel de Nancy (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société [B] Alirezai, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 7], [Localité 3], prise en la personne de Mme [J] [B], administrateur judiciaire, en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat principal ainsi que des syndicats A et B de la copropriété [Adresse 6], [Adresse 6], [Localité 1],

2°/ à M. [M] [E], domicilié [Adresse 6], [Localité 1],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pons, conseiller référendaire, les observations de la SARL Cabinet François Pinet, avocat de Mme [R] et de MM. [V] et [P], de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société [B] Alirezai, ès qualités, et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 7 juillet 2026 où étaient présents Mme Proust, conseillère doyenne faisant fonction de présidente, M. Pons, conseiller référendaire rapporteur, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Choquet, conseillers référendaires, Mme Compagnie, avocate générale, et Mme Maréville, greffière de chambre,

code de procédure civile

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nancy, 3 février 2025), Mme [B] a été désignée par ordonnances du président d'un tribunal judiciaire comme administrateur provisoire d'un syndicat principal et de trois syndicats secondaires d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

2. Mme [R], MM. [V] et [P] ont, avec d'autres copropriétaires, assigné Mme [B] devant un juge des référés aux fins d'obtenir sa révocation et la désignation d'un nouvel administrateur provisoire.

3. La procédure a été renvoyée devant le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

Examen des moyens

Sur le second moyen

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

remplacement de l administrateur provisoire

5. Mme [R], MM. [V] et [P] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de remplacement de l'administrateur provisoire, alors « que toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience ; que, pour rejeter la demande de remplacement de l'administratrice provisoire, la cour d'appel a retenu que les actions exercées par elle n'excédaient pas ses pouvoirs, qu'elle avait rendu compte de sa gestion au président du tribunal judiciaire de Nancy et aux copropriétaires et que les actions réalisées par elle avaient eu pour objet « de rétablir le fonctionnement administratif et comptable de la copropriété, de réaliser les travaux nécessaires pour préserver l'accessibilité de l'immeuble ainsi que sa sécurité et de finalement conduire des travaux urgents d'entretien qui avaient été ignorés » et de « mettre fin au moins partiellement aux dissensions des organes de gestion de la copropriété, ce, dans un souci de communication active avec ses membres », de sorte qu'aucun manquement grave à ses devoirs ne pouvait lui être reproché ; qu'en statuant ainsi, sans qu'il résulte de l'arrêt ou du dossier que la procédure ait été communiquée au procureur de la République ou qu'il ait été présent aux débats, la cour d'appel a violé l'article 62-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. »

Réponse de la Cour

6. Selon l'article 29-1, I, alinéa 1er, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal judiciaire ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.

désignation d un administrateur provisoire

7. Selon l'alinéa 3 du même texte, la décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Le président du tribunal judiciaire peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

8. Aux termes de l'article 62-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

9. La demande qui tend au remplacement d'un administrateur provisoire désigné sur le fondement de l'article 29-1 précité n'est pas soumise à obligation de communication au procureur de la République.

10. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [R] et MM. [V] et [P] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [R] et MM. [V] et [P], et les condamne in solidum à payer à la société [B] Alirezai, prise en la personne de Mme [B], en sa qualité d'administrateur provisoire du syndicat principal et des syndicats A et B de la copropriété [Adresse 6] à [Localité 1], la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le premier octobre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.