Cour de cassation, troisième chambre civile, 1 octobre 2026, n° 25-16.087

Cour de cassation | troisième chambre civile | 1 octobre 2026

Résumé

L'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 n'exige la communication de la demande en désignation d'un administrateur provisoire formée en application de l'article 29-1, I, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 qu'au procureur de la République, et non au procureur général près la cour d'appel saisie d'un appel de la décision rendue par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Versailles
Chambre civile 1-5
03/04/2025
N° 24/04204

Cour de cassation
Troisième chambre civile
01/10/2026
N° 25-16.087

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 1er octobre 2026

Rejet

Mme PROUST, conseillère doyenne faisant fonction de présidente

Arrêt n° 545 FS-B

Pourvoi n° C 25-16.087

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

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

La société Le Capricorne quatorze, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° C 25-16.087 contre l'arrêt rendu le 3 avril 2025 par la cour d'appel de Versailles (chambre civile 1-5), dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 1], représenté par M. [E] [S], syndic bénévole, domicilié en cette qualité [Adresse 3], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Choquet, conseiller référendaire, les observations de Me Guermonprez, avocat de la société civile immobilière Le Capricorne quatorze, de la SARL Delvolvé et Trichet, avocat du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 1], 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. Choquet, 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. Pons, conseillers référendaires, Mme Compagnie, avocate générale, et Mme Maréville, greffière de chambre,

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 (Versailles, 3 avril 2025), la société civile immobilière Le Capricorne quatorze (la SCI), propriétaire de plusieurs lots au sein d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble devant le président d'un tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond en désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Examen des moyens

Sur le second moyen, pris en ses troisième et cinquième branches

2. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

3. La SCI fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en désignation d'un administrateur provisoire, alors « que toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires est communiquée au ministère public, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience ; que la cour d'appel a débouté la SCI Le Capricorne quatorze de sa demande de désignation d'un administrateur provisoire du syndicat, sans qu'il résulte des énonciations de l'arrêt que la cause ait été communiquée au procureur général ; que la Cour de cassation n'étant pas en mesure d'exercer son contrôle sur le respect de cette formalité, l'arrêt ne satisfait pas aux exigences de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967. »

Réponse de la Cour

4. 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.

5. 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.

6. Il s'en déduit que seule est exigée une communication au procureur de la République de la demande en désignation d'un administrateur provisoire formée devant le président du tribunal judiciaire, et non sa communication au procureur général près la cour d'appel saisie d'un appel de la décision rendue par le président.

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

Sur le second moyen, pris en ses première, deuxième, quatrième et sixième branches

Enoncé du moyen

8. La SCI fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ qu'une mésentente grave entre copropriétaires d'un syndicat dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires justifie la désignation d'un administrateur provisoire, lorsqu'elle aggrave les difficultés financières du syndicat et entrave son fonctionnement régulier ; qu'en jugeant, sous forme de pétition de principe, qu'une mésentente sérieuse entre copropriétaires n'est pas un motif de désignation d'un administrateur provisoire, quand il lui appartenait de tenir compte de ce conflit pour apprécier la condition légale tenant au caractère gravement compromis de l'équilibre financier du syndicat de copropriété, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en retenant qu'il résulte du procès-verbal d'assemblée générale du 21 octobre 2023 que la SCI Le Capricorne quatorze avait approuvé les comptes de la copropriété pour l'année écoulée, tandis qu'il ressort tout au contraire dudit procès-verbal que la SCI Le Capricorne quatorze a voté contre la résolution n° 5 portant approbation des comptes de l'exercice comptable écoulé et contre également la résolution n° 6 portant quitus au syndic, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

4°/ que la désignation d'un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires, placée sous le contrôle d'un juge, répond à la nécessité de garantir à chacun un logement décent en rétablissant la situation financière et la conservation de l'immeuble, motif d'intérêt général ; que l'arrêt ayant constaté l'existence d'une mésentente sérieuse entre les deux copropriétaires, l'absence de trésorerie du syndicat pour faire face aux dépenses exigibles et le paiement des charges de copropriété par la SCI FDS en 2022, dernier exercice soumis à une assemblée générale, la cour d'appel, en ne recherchant pas si la désignation d'un administrateur provisoire ne s'imposait pas pour sauvegarder des équilibres financiers déjà gravement compromis que le syndicat n'était pas en mesure de surmonter, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

6°/ qu'au soutien de sa demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire, la SCI Le Capricorne quatorze faisait valoir que le syndicat de copropriété ne respectait ni l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui impose de voter le budget prévisionnel d'une année dans un délai de six mois avant le début de cette année, ni l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à sa gestion comptable et financière, ni encore l'article 8 du décret du 15 mars 2005 faisant obligation au syndic de présenter un état financier, le compte de gestion de l'immeuble et l'état des travaux ; que ces conclusions étant de nature à justifier de la condition légale tenant au caractère gravement compromis de l'équilibre financier du syndicat, la cour d'appel, en s'abstenant d'y répondre, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

9. En premier lieu, la cour d'appel a, à bon droit, retenu que l'existence d'une mésentente, fût-elle sérieuse, entre les copropriétaires, ne constituait pas à elle seule un motif de désignation d'un administrateur provisoire au sens de l'article 29-1, I, de la loi du 10 juillet 1965.

10. En second lieu, elle a relevé qu'il résultait des documents annexés au compte-rendu de l'assemblée générale du 6 novembre 2021, à laquelle la SCI avait été convoquée mais ne s'était pas présentée, que la copropriété était assurée, que des travaux d'étanchéité avaient été réalisés, que le registre des copropriétés était tenu à jour et que la copropriété était effectivement gérée, et du procès-verbal d'assemblée générale du 21 octobre 2023, à laquelle assistait la SCI, qu'avaient été approuvés les comptes de l'exercice écoulé, qu'une assemblée générale des copropriétaires avait été convoquée pour le 7 février 2025, les charges de copropriété ayant été intégralement réglées par l'autre copropriétaire, la société civile immobilière FDS, que si une saisie-attribution diligentée à l'encontre du syndicat des copropriétaires avait fait apparaître un solde disponible de zéro euro, la clôture alléguée du compte bancaire de la copropriété n'était pas démontrée, que n'était produite aucune pièce se rapportant à la conservation de l'immeuble et que le fait que divers travaux aient été diligentés sans l'accord de l'assemblée générale ne pouvait démontrer que le syndicat des copropriétaires serait dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

11. La cour d'appel, sans dénaturation, procédant à la recherche prétendument omise et sans être tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu déduire de ces motifs qu'il n'était démontré ni que l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires serait gravement compromis ni que celui-ci serait dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Le Capricorne quatorze aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Le Capricorne quatorze et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] 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.