Cour de cassation, troisième chambre civile, 4 décembre 2025, n° 23-21.525

Cour de cassation | troisième chambre civile | 4 décembre 2025

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Versailles
21/06/2023
N° 22/04163

Cour de cassation
Troisième chambre civile
04/12/2025
N° 23-21.525

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 4 décembre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 590 FS-B

Pourvoi n° X 23-21.525

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 4 DÉCEMBRE 2025

L'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires, dont le siège est [Adresse 3], [Localité 5], a formé le pourvoi n° X 23-21.525 contre l'ordonnance de taxe rendue le 21 juin 2023 par la cour d'appel de Versailles, dans le litige l'opposant au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 7] [Adresse 1] à [Localité 6], représenté par la société [F] et associés, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 2], [Localité 4], prise en la personne de M. [J] [F], administrateur judiciaire, en sa qualité d'administrateur provisoire, défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Choquet, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires, de la SCP Sevaux et Mathonnet, avocat du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 7], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 14 octobre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Choquet, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, M. Pons, conseillers référendaires, 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, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'ordonnance attaquée, rendue par le premier président d'une cour d'appel (Versailles, 21 juin 2023), l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires (l'ANCC) a été désignée en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 7] (le syndicat des copropriétaires).

2. A l'issue de sa mission, l'ANCC a saisi le président d'un tribunal judiciaire d'une demande de taxe de ses honoraires.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième à sixième branches

3. 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 moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. L'ANCC fait grief à l'ordonnance d'annuler celle du 27 avril 2022 du président du tribunal judiciaire et, statuant à nouveau, de fixer ses honoraires à la somme de 24 410,30 euros TTC et de rejeter le surplus de ses demandes, alors « que l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 perçoit, dès lors que la copropriété comporte moins de 500 lots, une rémunération qui se décompose en droits fixes et en droits proportionnels ; que la notion de "lots" mentionnée dans l'arrêté du 8 octobre 2015 correspond à ceux qui ont

donné lieu à des appels de fonds, et s'entend donc du nombre de lots réels à administrer et non du nombre de lots théoriques indiqué dans un règlement de copropriété obsolète ; qu'en énonçant que l'assiette de la rémunération était le lot, quelle que soit la consistance de celui-ci, pour dire qu'il résultait du règlement de copropriété de la résidence [Adresse 7] versé aux débats, article 5 pages 7 à 40, et que cette copropriété était constituée de 659 lots cependant qu'il résultait de la lecture de ce même règlement qu'il ne comportait que 271 appartements et 11 locaux commerciaux et que la gestion du syndicat s'était limitée à 271 appartements et caves et 11 locaux commerciaux, soit 282 lots, le magistrat délégué du premier président de la cour d'appel a violé les articles 29-1 de loi du 10 juillet 1965, 61-1-4 et 61-1-5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié, tel que modifié par l'article 9 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté et l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article 61-1-5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 reçoit pour l'ensemble de sa mission un droit fixe dont le montant est fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement. Il lui est en outre alloué des droits fixes et des droits proportionnels dégressifs par tranche dont les montants sont fixés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement.

6. Aux termes de l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté, par dérogation aux articles 4 à 15, lorsque la copropriété comporte 500 lots et plus, l'entière rémunération de l'administrateur provisoire est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies.

7. Les lots de copropriété, au sens du second de ces textes, sont ceux définis au règlement de copropriété ou à l'état descriptif de division, quelle que soit leur consistance.

8. Ayant relevé que la copropriété dont l'ANCC avait été l'administrateur provisoire comptait, aux termes du règlement de copropriété, 659 lots, le premier président en a exactement déduit que la rémunération de l'administrateur provisoire devait être fixée uniquement en fonction des frais engagés et des diligences accomplies.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 7] [Adresse 1] à [Localité 6], la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le quatre décembre deux mille vingt-cinq 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.