Cour de cassation, troisième chambre civile, 9 juillet 2026, n° 24-21.792

Cour de cassation | troisième chambre civile | 9 juillet 2026

Résumé

Les missions du syndicat secondaire étant limitées par la loi, seule une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal peut lui donner mandat pour recouvrer, pour son compte, les charges de copropriété qui lui sont dues par les copropriétaires membres du syndicat secondaire, et l'administrateur provisoire de ce dernier n'a pas qualité pour agir à leur encontre en paiement desdites charges, dès lors qu'il…

Sujets abordés dans les motifs

#1 syndicat secondaire

#2 syndicat secondaire

#3 administrateur provisoire

#4 charges communes générales

#5 syndicat secondaire

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Pau
1ère Chambre
24/09/2024
N° 21/02084

Cour de cassation
Troisième chambre civile
09/07/2026
N° 24-21.792

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 9 juillet 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 423 FS-B

Pourvoi n° G 24-21.792

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

Le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 6], représenté par la société civile professionnelle CBF associés, prise en la personne de M. [Q] en sa qualité d'administrateur provisoire, a formé le pourvoi n° G 24-21.792 contre l'arrêt rendu le 24 septembre 2024 par la cour d'appel de Pau (1re chambre), dans le litige l'opposant à la société L.O.L.A, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 7], défenderesse à la cassation.

Le demandeur 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 SAS Boucard-Capron-Maman, avocat du syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], représenté par la société civile professionnelle CBF associés, prise en la personne de M. [Q], en qualité d'administrateur provisoire, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société civile immobilière L.O.L.A, et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 27 mai 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Choquet, conseiller référendaire rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, Pic, Oppelt, conseillères, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, M. Pons, conseillers référendaires, et Mme Sara, greffière de chambre,

syndicat secondaire

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 (Pau, 24 septembre 2024), la résidence [Etablissement 6], soumise au statut de la copropriété, était constituée, depuis sa construction, d'un syndicat principal dénommé [Etablissement 6] (le syndicat principal) et de cinq syndicats secondaires, dont celui de la résidence [Etablissement 1] (le syndicat secondaire).

2. L'assemblée générale des copropriétaires du syndicat secondaire a voté la dissolution de celui-ci au profit du syndicat principal.

3. M. [Q] a été désigné par ordonnance du président d'un tribunal de grande instance en qualité d'administrateur provisoire du syndicat secondaire, pour les besoins de sa liquidation, et s'est vu confier l'ensemble des pouvoirs du syndic, de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus à l'article 26, a), de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical.

4. Le syndicat secondaire, représenté par M. [Q], ès qualités, a assigné la société civile immobilière L.O.L.A (la SCI), propriétaire de lots au sein de la résidence [Etablissement 1], en paiement d'une certaine somme au titre de charges de copropriété impayées.

5. La SCI a soulevé une fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité du syndicat secondaire, pris en la personne de son administrateur provisoire, à agir en recouvrement des charges de copropriété du syndicat principal.

Recevabilité du pourvoi contestée par la défense

Vu les articles 606, 607 et 608 du code de procédure civile :

6. Aux termes du premier de ces textes, les jugements en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être frappés de pourvoi en cassation comme les jugements qui tranchent en dernier ressort tout le principal.

7. Selon le dernier, hors les cas spécifiés par la loi, les autres jugements en dernier ressort ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation indépendamment des jugements sur le fond.

8. Selon le deuxième, peuvent également être frappés de pourvoi en cassation, les jugements en dernier ressort qui, statuant sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, mettent fin à l'instance.

9. Il en résulte qu'un jugement, rendu en dernier ressort, qui accueille une fin de non-recevoir portant sur un chef de demande parmi d'autres et qui déclare irrecevable cette demande dans son dispositif, met fin à l'instance sur ce point et qu'est ainsi susceptible de pourvoi immédiat un arrêt qui, accueillant une fin de non-recevoir, déclare irrecevable, dans son dispositif, un chef de demande, même si l'instance se poursuit par ailleurs sur les autres chefs de demande.

10. Le pourvoi formé par le syndicat secondaire, représenté par M. [Q], ès qualités, contre un arrêt rendu en dernier ressort qui déclare irrecevable certaines de ses demandes en paiement, est donc recevable.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

11. Le syndicat secondaire, représenté par M. [Q], ès qualités, fait grief à l'arrêt de le déclarer irrecevable à agir en recouvrement des charges communes du syndicat principal des copropriétaires de la résidence [Etablissement 6], alors :

« 1°/ que la répartition et le recouvrement des charges communes générales de la copropriété principale ne peuvent se faire en méconnaissance des stipulations des règlements de copropriété du syndicat principal et du syndicat secondaire ; que selon l'article 8 du règlement de copropriété du syndicat principal de la résidence [Etablissement 6], les copropriétaires sont tenus de participer aux charges communes à l'ensemble immobilier qui incombent à chaque lot proportionnellement au nombre de cent millièmes des parties communes y attachés tels que fixés dans l'état descriptif de division tandis que l'article 12 du règlement de la copropriété secondaire de la résidence [Etablissement 1] prévoit que les charges communes générales incombant à tous les copropriétaires, dites charges A, comprennent les dépenses afférentes aux 18 170/ 100 000 èmes des parties communes générales attribuées aux lots n° 1, 2 et 3 par l'état descriptif

de division concernant l'ensemble des quatre lots de la copropriété et sont ensuite « réparties entre tous les copropriétaires du syndicat secondaire comme il est indiqué dans le tableau ci-après suivant la proportion 100 000 100 000 èmes » ; qu'il résulte de ces stipulations que la répartition des charges communes générales de la copropriété principale est déterminée par le syndicat secondaire à charge pour celui-ci de les appeler et de les recouvrer auprès de ses propres copropriétaires afin de reverser au syndicat principal la quote-part afférente aux lots qui composent la copropriété secondaire ; que pour déclarer irrecevable le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] pour le recouvrement des charges communes du syndicat principal des copropriétaires de la résidence [Etablissement 6], l'arrêt retient que le syndicat principal ayant seul qualité pour fixer les charges communes générales et pour les répartir, le syndicat secondaire, qui n'a pour objet que la gestion des charges particulières de son bâtiment, ne peut être responsable du paiement et de la répartition de ces charges générales dont le règlement ne peut être réclamé par le syndicat principal qu'individuellement à chaque copropriétaire et non pas au syndicat secondaire ; qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à celle de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 ;

syndicat secondaire

2°/ que le syndicat principal peut donner mandat à un syndicat secondaire, qui l'accepte, de recouvrer auprès de ses propres copropriétaires les charges communes qui lui sont dues ; que le mandat peut-être exprès ou tacite ; qu'en se bornant à relever l'absence de décision d'assemblée générale du syndicat principal décidant d'étendre les pouvoirs du syndicat secondaire au recouvrement des charges dues au syndicat principal mais sans rechercher, ainsi qu'elle était invitée à le faire, si l'exécution pendant de nombreuses années du système de recouvrement des charges communes générales par les syndicats secondaires auprès de leurs propres copropriétaires pour le compte du syndicat principal de la résidence [Etablissement 6], dont la licéité n'a jamais été remise en cause par les juridictions ayant statué dans de nombreux contentieux relatifs au recouvrement des charges par les syndicats secondaires, n'établissait pas l'existence d'un mandat tacite entre le syndicat principal et le syndicat secondaire de la Résidence [Etablissement 1], la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1985 du code civil ;

3°/ qu'il résulte des articles 29-1, I, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 62-9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 que, sans préjudice de la possibilité d'en référer au président du tribunal judiciaire pour mettre fin ou modifier sa mission, les copropriétaires ne peuvent remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire, désigné en application de l'article 29-1 précité et chargé de veiller à l'équilibre financier du syndicat et de pourvoir à la conservation de l'immeuble, lequel exerce les pouvoirs normalement dévolus à l'assemblée générale, à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner ; que la cour d'appel a constaté que le tribunal judiciaire de Tarbes avait désigné Me [Q] en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété de la résidence [Etablissement 1] pour les besoins de sa liquidation et que sa mission avait été étendue pour exercer tous les pouvoirs du syndic, l'ensemble des pouvoirs de l'assemblé générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et les pouvoirs du conseil syndical ; qu'en déclarant Me [Q], es qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], irrecevable en son action en recouvrement des charges communes générales, la cour d'appel a méconnu les articles 29-1, I, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 62-9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. »

Réponse de la Cour

administrateur provisoire

12. Selon l'article 27, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat secondaire des copropriétaires a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne d'un des bâtiments de l'immeuble qui en comprend plusieurs, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

13. Selon l'article 29-1, I, de la même loi, le président du tribunal judiciaire peut nommer un administrateur provisoire pour liquider les dettes d'un syndicat en cas de dissolution de celui-ci. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Il peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires.

charges communes générales

14. Les missions du syndicat secondaire étant limitées par la loi, seule une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal peut lui donner mandat pour recouvrer, pour son compte, les charges de copropriété qui lui sont dues par les copropriétaires membres du syndicat secondaire, et l'administrateur provisoire du syndicat secondaire n'a pas qualité pour agir à leur encontre en paiement des dites charges, dès lors qu'il ne saurait exercer les pouvoirs qui lui ont été confiés hors du champ de sa mission, laquelle ne peut excéder l'objet du syndicat secondaire.

15. La cour d'appel a constaté, d'une part, que le règlement de copropriété de la résidence [Etablissement 6] se bornait à stipuler, dans le paragraphe relatif à la répartition des charges, que les copropriétaires étaient tenus de participer aux charges communes conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, que le règlement de copropriété de la résidence [Etablissement 1] prévoyait la répartition des charges communes générales divisées en charges A, B, C et D et que les charges communes générales incombant à tous les copropriétaires, dites charges A, comprenaient notamment les dépenses afférentes aux 18 170 / 100 000e des parties communes générales attribuées aux lots du syndicat secondaire, d'autre part, qu'aucune décision d'une assemblée générale du syndicat principal étendant les pouvoirs du syndicat secondaire au recouvrement des charges dues par les copropriétaires membres de celui-ci au syndicat principal n'était produite.

syndicat secondaire

16. Elle a exactement déduit de ces seuls motifs, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, ni méconnaître les dispositions de l'article 29-1, I, de la loi du 10 juillet 1965, que le syndicat secondaire, représenté par M. [Q], ès qualités, était sans qualité à demander le paiement d'appels de fonds portant sur des charges de copropriété dues au syndicat principal.

17. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], représenté par la société civile professionnelle CBF Associés, prise en la personne de M. [Q], en sa qualité d'administrateur provisoire de celui-ci, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], représenté par la société civile professionnelle CBF associés, prise en la personne de M. [Q], en sa qualité d'administrateur provisoire de celui-ci, et le condamne à payer à la société civile immobilière L.O.L.A la somme de 1 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le neuf juillet 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, et signé par Mme Proust, conseillère doyenne en ayant délibéré, en remplacement de Mme Teiller, présidente empêchée, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile.