

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 20 décembre 2018**

**N° de pourvoi: 17-28.611**

ECLI:FR:CCASS:2018:C301155

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Le Griel, SCP Rousseau et Tapie, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 20 novembre 2017), que la société civile immobilière X... père et fils (la SCI), propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a sollicité la rétractation de l'ordonnance rendue sur requête du syndicat des copropriétaires et d'un copropriétaire, désignant la société Citya immobilier Centre Loire (la société Citya) en qualité d'administrateur provisoire ;

Sur le premier moyen, pris en ses deux premières branches, ci-après annexé, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter la demande ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que, le syndicat des copropriétaires ne se trouvant pas, lors du dépôt de la requête, dans le cas d'un défaut de nomination d'un syndic, prévu à l'article 46 du décret du 17 mars 1967, c'était à juste titre que les requérants avaient sollicité la désignation d'un administrateur provisoire avec la mission prévue à l'article 47 du même texte, la cour d'appel en a déduit, sans excéder ses pouvoirs, dès lors que la requête visait ces deux textes, que le fondement juridique de la requête n'avait pas été modifié ;

Attendu, d'autre part, qu'un administrateur provisoire ne peut être désigné sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 que si aucun mandat de syndic n'est plus en cours ; que la cour d'appel a relevé que, le 24 mars 2016, le syndicat des copropriétaires, ainsi qu'un copropriétaire, avaient, en raison du risque d'absence de syndic après le 31 mars 2016, sollicité la désignation de la société Cytia en qualité d'administrateur provisoire à compter de l'expiration du mandat en cours et que, le 31 mars 2016, le président du tribunal de grande instance avait accueilli la demande ; qu'il en résulte que le mandat du syndic avait expiré lors de la prise de fonction de l'administrateur provisoire ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, la décision se trouve légalement justifiée ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable la demande en désignation d'une autre société en qualité d'administrateur provisoire ;

Mais attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le premier moyen, pris en sa troisième branche, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI X... père et fils aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la SCI X... père et fils et la condamne à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt décembre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour la société X... père et fils.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué, confirmatif en toutes ses dispositions de l'ordonnance entreprise sauf à préciser que l'ordonnance du 31 mars 2016 vise l'article 47 du décret du 17 mars 1967, d'avoir débouté la société X... Père et Fils de sa demande en rétractation de l'ordonnance en date du 31 mars 2016 et de l'avoir condamnée à 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Aux motifs propres qu'il n'est ni contestable ni contesté que l'assemblée générale du 22 mars 2016 n'a pas pu se tenir comme elle l'aurait dû, qu'aucune décision n'y a été prise, et ce peu important les raisons qui ont amené à cette situation ; que la partie appelante prétend que le juge saisi de la demande de rétractation aurait dû statuer au vu de l'évolution des faits, et notamment au vu du vote de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 mai 2016 désignant la société Citya en qualité de syndic de la copropriété, et que c'est en conséquence l'action même menée par cette société en qualité de syndic et M. Y... qui aurait dû être jugée comme devenue sans objet ni intérêt ; que devant le premier juge, les parties avaient conclu sur la question de l'irrecevabilité de la demande tendant à la désignation par le juge des référés d'un nouveau syndic ; que le juge des référés a en effet relevé que la SAS Citya Centre Loire exerçait toujours la fonction de syndic et a dit que c'est à juste titre que les requérants sollicitaient la désignation d'un administrateur provisoire avec les missions larges prévues à l'article 47 du décret du 17 mars 1967 ; que, ce faisant, il n'a pas modifié le fondement juridique de la requête, mais seulement rectifié une erreur, sans pour autant en tirer toutes les conséquences puisqu'il n'a pas précisé dans le dispositif de sa décision, après la mention du rejet de la demande de rétractation de l'ordonnance du 31 mars 2016 qu'il y avait lieu de viser l'article 47 ; qu'il ne peut lui être reproché d'avoir violé l'article 16 du code de procédure civile ; que l'article 47 de ce décret vise les cas autres que celui qui est prévu par l'article 46, soit le défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires, de sorte que l'argumentation de la partie appelante selon laquelle le syndicat des copropriétaires n'était pas dépourvu de syndic à la date de la requête ainsi qu'à la date de la rétractation ne saurait être retenue ;

que la partie appelante se plaint de l'absence de respect des formes prévues par les articles 62-2 et 62-3 du décret du 17 mars 1967 puisqu'il n'est pas justifié selon elle de la consultation du conseil syndical et de la communication au procureur de la République ; que la demande n'émanait pas du syndic, mais du syndicat des copropriétaires et d'un membre du conseil syndical, de sorte que les dispositions de l'article 62-2 ne sont pas applicables ; que les dispositions de l'article 62-3 selon lesquelles « toute demande tendant à la résiliation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République » ne sont pas applicables dans le cadre de l'application de l'article 47 de ce décret ; que l'assemblée générale du 4 mai 2016 a désigné la SAS Citya Immobilier Centre Loire en qualité de nouveau syndic, avec effet rétroactif à la date de la fin de son précédent contrat, de sorte que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la contestation de cette assemblée relevait de la seule compétence du tribunal de grande instance statuant au fond ; qu'il en va de même des contestations relatives au contenu des convocations ; que la délibération litigieuse du 4 mai 2016 demeure en vigueur tant qu'elle n'a pas été annulée par cette juridiction ; que la disposition de l'ordonnance désignant la société Citya en qualité de secrétaire de séance est indépendante des pouvoirs de syndic ou d'administrateur provisoire, étant ajouté par ailleurs que les contestations de la SCI X... ne sont pas pertinentes dans le cadre du présent appel qui n'a pas vocation à statuer sur la validité de l'assemblée du 4 mai 2016

alors qu'elle-même reconnaît que cette société, en qualité d'administrateur provisoire, était de plein droit secrétaire de séance ; qu'il y a lieu de confirmer l'ordonnance querellée, sauf à préciser qu'il y a lieu de viser l'article 47 du décret du 17 mars 1967 ; qu'il serait inéquitable de laisser à la charge du syndicat intimé l'intégralité des sommes que cette partie a dû exposer du fait de la présente procédure ; qu'il échet de faire application de l'article 700 du code de procédure civile et de lui allouer à ce titre la somme de 1500 € ;

Et aux motifs adoptés que sur la demande en rétractation de l'ordonnance du 31 mars 2016, l'instance en rétractation ayant pour seul objet de soumettre à l'examen d'un débat contradictoire les mesures initialement ordonnées à l'initiative d'une partie en l'absence de son adversaire, la saisine du juge de la rétractation se trouve limitée à cet objet ; qu'il résulte bien des pièces communiquées et notamment du procès-verbal établi par la SCP Sentucq-Torquato-Monnier-Foltzer, le 17 mai 2016, que M. M. X... a effectivement engagé à 17h40 le 22 mars 2016 un enregistrement audio et vidéo alors que l'assemblée générale n'avait pas débuté ; qu'en agissant ainsi alors que les présents, et notamment le syndic, s'opposaient à ce procédé susceptible de porter atteinte au caractère privé de la réunion, des déclarations tenues, et plus largement à l'intimité des personnes et demandait qu'il y soit mis fin, M. M.X... a bien été à l'origine de la non-tenue de l'assemblée générale ;

qu'il importe peu de savoir les motifs propres de M. M. X... qui l'ont conduit à effectuer ces enregistrements dont la seule existence était inconciliable avec la tenue de l'assemblée ; que le mandat du syndic arrivant à terme le 31 mars suivant la SAS Citya Centre Loire et M. Y..., en qualité de copropriétaire, étaient fondés à solliciter sur requête et en urgence la désignation d'un administrateur provisoire notamment pour assurer dans des conditions satisfaisantes pour chacun la tenue d'une nouvelle assemblée générale ; que ce contexte de vacance et d'urgence fondaient entièrement la décision provisoire notamment pour assurer dans des conditions satisfaisantes pour chacun la tenue d'une nouvelle assemblée générale ; que ce contexte de vacance et d'urgence fondaient entièrement la décision provisoire rendue au visa de l'article 493 du code de procédure civile dans l'intérêt du fonctionnement général du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] ; que, sur la désignation de la société Citya Centre Loire en qualité d'administrateur provisoire, l'article 46 du décret du 17 mars 1967 dispose qu'à défaut de nomination d'un syndic, le président du tribunal désigne sur requête un syndic pour administrer la copropriété pour une durée déterminée susceptible d'être prorogée ; qu'en l'espèce, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...] n'était pas, lors du dépôt de la requête ayant conduit à l'ordonnance contestée, dans une situation d'absence de nomination de syndic, la SAS Citya Centre Loire ayant toujours cette fonction ; que si le défaut de tenue d'assemblée générale a nécessairement conduit à l'absence de délibérations sur les points à l'ordre du jour, notamment la résolution 7, c'est à juste titre que les requérants ont sollicité la désignation d'un administrateur provisoire avec les missions larges prévues à l'article 47 du décret susvisé ; qu'il convient dès lors de modifier l'ordonnance en visant cet article conformément aux dispositions de l'article 497 du code de procédure civile ;

Alors 1°) que l'instance en rétractation ayant pour seul objet de soumettre à un débat contradictoire les mesures initialement ordonnées à l'initiative d'une partie en l'absence de son adversaire, la saisine du juge de la rétractation se trouve limitée à cet objet et ne peut aboutir à ce qu'il substitue à l'ordonnance et à la requête initiales un nouveau fondement juridique ; qu'en l'espèce, le juge de la rétractation a constaté que tant la requête présentée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [...] , représenté par son syndic en exercice, la société Citya immobilier Centre Loire, et M. Patrick Y..., un

copropriétaire, que l'ordonnance sur requête du 31 mars 2016, étaient fondées sur l'article 46 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ; qu'en jugeant, pour faire échec à la demande de rétractation de l'ordonnance du 31 mars 2016, qu'il convenait de rectifier l'erreur l'entachant et de viser l'article 47 du décret susvisé, la cour d'appel, qui a en réalité substitué un nouveau fondement juridique à l'ordonnance susvisée ainsi qu'à la requête initiale, a excédé ses pouvoirs et violé les articles 496, 497 et 812 du code de procédure civile ;

Alors 2°) et subsidiairement qu'en toute hypothèse, aux termes de l'article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, ce n'est que lorsque le syndicat est dépourvu de syndic à la date d'introduction de la requête que tout intéressé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête, de désigner un administrateur provisoire ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément relevé qu'à la date d'introduction de la requête, la société Citya immobilier Centre Loire était toujours le syndic de l'immeuble situé [...] ; qu'en déboutant la société X... Père et Fils de sa demande en rétractation de l'ordonnance du 31 mars 2016, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations, a violé l'article 47 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Alors 3°) et subsidiairement 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 ; qu'en jugeant que ce dispositif n'était pas applicable à une demande de désignation présentée sur le fondement de l'article 47 susvisé, la cour d'appel a violé l'article 62-3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable la SCI X... Père et Fils en sa demande de désignation de la société Agence patrimoniale du Loir et Cher exerçant sous l'enseigne Era immobilier, ès-qualités d'administrateur provisoire du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [...] ;

Aux motifs propres que l'assemblée générale du 4 mai 2016 a désigné la SAS Citya Immobilier Centre Loire en qualité de nouveau syndic, avec effet rétroactif à la date de la fin de son précédent contrat, de sorte que c'est à juste titre que le premier juge a considéré que la contestation de cette assemblée relevait de la seule compétence du tribunal de grande instance statuant au fond ; qu'il en va de même des contestations relatives au contenu des convocation ; que la délibération litigieuse du 4 mai 2016 demeure en vigueur tant qu'elle n'a pas été annulée par cette juridiction ; que la disposition de l'ordonnance désignant la société Citya en qualité de secrétaire de séance est indépendante des pouvoirs de syndic ou d'administrateur provisoire, étant ajouté par ailleurs que les contestations de la SCI X... ne sont pas pertinentes dans le cadre du

présent appel qui n'a pas vocation à statuer sur la validité de l'assemblée du 4 mai 2016 alors qu'elle-même reconnaît que cette société, en qualité d'administrateur provisoire, était de plein droit secrétaire de séance ;

Aux motifs adoptés que sur la recevabilité de la demande tendant à faire désigner un nouveau syndic jusqu'à réunion d'une assemblée générale, par assemblée générale du 4 mai 2016 la SAS Citya Centre Loire a été désignée suivant élection par les membres présents et représentés du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] ; qu'il n'appartient pas au juge des référés dans le cadre de cette instance de statuer sur la validité des délibérations de cette assemblée dont la contestation relève de la seule compétence du tribunal de grande instance saisi au fond ;

Alors qu'en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation qui ne manquera pas d'intervenir sur le premier moyen de cassation s'étendra au second moyen, en ce qu'ils sont liés par une indivisibilité. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Orléans , du 20 novembre 2017