

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 octobre 2021

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 708 F-D

Pourvoi n° V 19-23.301

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 13 OCTOBRE 2021

Mme [S] [V], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° V 19-23.301 contre l'arrêt rendu le 7 mars 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [P] [G]-[Y], domiciliée [Adresse 2], prise en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires [Adresse 3],

2°/ à Mme [P] [G]-[Y],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jobert, conseiller, les observations de la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat de Mme [V], de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de Mme [G]-[Y], tant en son nom personnel qu'ès qualités, après débats en l'audience publique du 7 septembre 2021 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Jobert, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 mars 2019), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 16 mars 2017, pourvoi n° 16-12.155), sur requête de Mme [G] [Y], précédemment désignée en qualité d'administrateur provisoire du syndicat secondaire des copropriétaires « Lavoisier 48 » sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, une ordonnance du 2 avril 2012 a, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, ouvert une procédure d'administration judiciaire et désigné, à ce titre, la requérante. Une ordonnance du 29 mars 2013 a prorogé la procédure d'administration provisoire.

2. Mme [V] et d'autres copropriétaires ont assigné Mme [G] [Y], ès qualités, en rétractation de ces ordonnances.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. Mme [V] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en rétraction, alors « que le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi aux fins de désignation d'un administrateur provisoire que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République ; qu'en retenant que Mme [G] [Y] s'est vue confier les fonctions de syndic et que, partant, elle était recevable à demander la désignation d'un administrateur provisoire, quand Mme [G] [Y], en sa qualité d'administrateur provisoire, n'était pas recevable à demander la désignation d'un administrateur provisoire, la cour d'appel a violé l'article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. »

Réponse de la Cour

4. L'administrateur provisoire, qui est désigné en application de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 et qui remplit à titre temporaire les fonctions de syndic, dispose des mêmes pouvoirs que celui-ci.

5. Ayant relevé que Mme [G] [Y] s'était vu confier les fonctions de syndic, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle était, à ce titre, recevable à demander la désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [V] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [V] et la condamne à payer à Mme [G] [Y] 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 treize octobre deux mille vingt et un.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boutet et Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour Mme [V].

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR débouté Mme [S] [V] de sa demande de rétractation des ordonnances rendues les 2 avril 2012 et 29 mars 2013.

AUX MOTIFS QUE

L'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable en 2012 prévoyait ce qui suit à son premier alinéa : "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 de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance 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 ou par le procureur de la République"

Maître [G] [Y], par l'ordonnance rendue le 3 février 2012, a été désignée en qualité d'administrateur provisoire du syndicat secondaire des copropriétaires Lavoisier 48 avec pour mission de :

« - se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat des copropriétaires ;
- convoquer l'assemblée générale des copropriétaires en vue de la désignation d'un nouveau syndic ; et, dans l'attente de la réunion de l'assemblée générale convoquée aux fins de désigner un nouveau syndic, administrer la copropriété dans les conditions prévues aux articles 18,18-1 et 18-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifié ».

Il s'ensuit que Mme [G] [Y], ainsi qu'elle l'expose dans ses écritures, s'est vue confier notamment, les fonctions de syndic et que, partant, elle était recevable à demander la désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 29-1, précité.

Il ressort, ensuite, de l'exposé de la situation du syndicat secondaire Lavoisier 48 présentée par Maître [G] [Y] dans sa requête en date du 21 mars 2012 que celle-ci, composée de 736 lots appartements appartenant à 273 copropriétaires, se présentait comme suit :

- la trésorerie est inexistante,
- le montant des fournisseurs dus s'élève à 404 128 euros dont le syndicat principal pour 223 661 euros,
- les copropriétaires débiteurs totalisent 506 961 euros d'arriérés, soit 18 mois de budget annuel,
- la trésorerie disponible ne permet pas de couvrir les dettes exigibles, même en excluant la créance du syndicat principal,
- les comptes n'ont pas été approuvés depuis 2010,
- aucune assemblée générale n'a eu lieu depuis l'approbation des comptes 2009,
- les organes de gestion de la copropriété ne fonctionnent plus normalement,
- de nombreux copropriétaires débiteurs, pour des soldes supérieurs à 5 000 euros, ne font l'objet d'aucune procédure de recouvrement,
- l'immeuble n'apparaît pas assuré, aucun règlement de la prime n'ayant été effectué depuis sa mise en paiement en janvier 2012,

Cette description de l'état financier de la copropriété, qui n'est pas contestée par Mme [V], justifiait l'extension pour une durée d'un an de la mission de Mme [G] [Y] par l'ordonnance du 2 avril 2012 et son assistance par le cabinet Immo de France.

Il résulte ensuite de la requête de Mme [G] [Y] en date du 20 mars 2013 et du rapport de mission d'administration joint en annexe à celle-ci que la copropriété se trouvait encore en difficultés, le montant restant dû par les copropriétaires débiteurs s'élevant à 442 000 euros, l'arriéré dû aux fournisseurs à 419 000 euros et la copropriété ne pouvant pas encore fonctionner dans des conditions normales.

En outre, cette présentation de la situation de la copropriété à cette date n'est pas non plus contestée par Mme [V].

La prolongation de la mission de Mme [G] [Y] et de l'assistance de celle-ci par le cabinet Immo de France pour une durée d'une année par l'ordonnance rendue le 29 mars 2013 était également justifiée.

Il convient, au vu de ces considérations, d'infirmier l'ordonnance rendue le 6 septembre 2013 en toutes ses dispositions et, statuant à nouveau, de rejeter les demandes de rétractation des ordonnances du 2 avril 2012 et du 29 mars 2013 ;

ALORS QUE le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi aux fins de désignation d'un administrateur provisoire que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République ; qu'en retenant que Mme [G] [Y] s'est vue confier les fonctions de syndic et que, partant, elle était recevable à demander la désignation d'un administrateur provisoire, quand Mme [G] [Y], en sa qualité d'administrateur provisoire, n'était pas recevable à demander la désignation d'un administrateur provisoire, la cour d'appel a violé l'article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.