LC / CS

Ordonnance N°
du 09 JUIN 2026

Chambre 6

N° RG 26/00136 - N° Portalis DBZ5-W-B7K-KPFD
du rôle général

[L] [H]

c/

Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 1]

[J] [B]
[C] [T]
[F] [P]

GROSSES le
, la SARL TRUNO & ASSOCIES
- la SELARL AVK ASSOCIES

Copies électroniques :
, la SARL TRUNO & ASSOCIES
- la SELARL AVK ASSOCIES

Copies :
- Ordonnance sur Requête n° 23/476
- Dossier

TRIBUNAL JUDICIAIRE

DE CLERMONT-FERRAND

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

rendue le NEUF JUIN DEUX MIL VINGT SIX,

par Madame Laure CAMUS, Présidente du Tribunal judiciaire de CLERMONT-FERRAND

assistée de Madame Charline SUCHEYRE, Greffière

dans le litige opposant :

DEMANDEUR

Monsieur [L] [H]
[Adresse 2]
[Localité 1]

représenté par la SARL TRUNO & ASSOCIES, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

ET :

DEFENDERESSE

Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 1] sise [Adresse 2] et [Adresse 3] - [Localité 1], représenté par la SELARL AJ UP, prise en la personne de son représentant légal,
[Adresse 4]
[Localité 2]

représentée par la SELARL AVK ASSOCIES, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

PARTIES INTERVENANTES

Monsieur [J] [B]
[Adresse 5]
[Localité 1]

représenté par la SARL TRUNO & ASSOCIES, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

Madame [C] [T]
[Adresse 6]
[Localité 1]

représentée par la SARL TRUNO & ASSOCIES, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

Monsieur [F] [P]
[Adresse 3]
[Localité 1]

représenté par la SARL TRUNO & ASSOCIES, avocats au barreau de CLERMONT-FERRAND

Après débats à l'audience publique du 12 Mai 2026, l'affaire a été mise en délibéré à ce jour, la décision étant rendue par mise à disposition au greffe.

EXPOSÉ DU LITIGE
La copropriété [Adresse 1], située [Adresse 2] et [Adresse 3], à [Localité 1], est composée de trois bâtiments distincts, à savoir :

- Bâtiment A (14 lots de copropriété – [Adresse 2]), occupé par cinq copropriétaires :
> M. [J] [B] ;
> Mme [K] [X] ;
> M. [L] [H] ;
> la SCI RB, représentée par Mme [R] [V] ;
> M. [Y] [D].

- Bâtiment B (lots de 10 garages entre les bâtiments A et C) ;

- Bâtiment C (6 lots de copropriété – [Adresse 3]), occupé par deux copropriétaires :
> Mme [Q] [E] ;
> M. [F] [P].

Jusqu'en 2021, la copropriété était gérée par le syndic [Z] lequel a été remplacé par le syndic Taravant Immobilier Syndic.
Au cours de cette période, une expertise judiciaire a été ordonnée en raison d'infiltrations sur le toit terrasse du bâtiment A, situé au 5ème étage et dont M. [H] a la jouissance exclusive.
Ces infiltrations ont causé des désordres à l'appartement de Mme [X] situé au 3ème étage.
L'expert judiciaire a déposé son rapport en 2023 et a préconisé la réalisation de travaux d'étanchéité qui n'ont pu être réalisés en raison de l'opposition de M. [H] et M. [B] en assemblée générale.

En parallèle des opérations d'expertise, l'assemblée générale des copropriétaires a désigné la société LM Immobilier en qualité de syndic le 15 février 2023, représentée par Mme [G] [A].
En raison de difficultés financières liée à des impayés de charges, la société LM Immobilier a initié une procédure de copropriété en difficulté.
La société AJ UP a été nommée mandataire ad hoc par ordonnance sur requête du 10 juin 2023, en application de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965.
Son rapport a été déposé le 29 août 2023 : elle a fait état des impayés de charges des copropriétaires [H] et [B], et des travaux urgents à réaliser sur le toit-terrasse du bâtiment A auxquels les copropriétaires [H] et [B] s'opposent.
Elle a conclu à la nécessité de désigner un administrateur provisoire, ce qui a été fait par ordonnance présidentielle du 20 septembre 2023 désignant M. [N] [U], dont le mandat a été renouvelé pour une durée d'un an à compter du 20 septembre 2024.
Le 5 mai 2023, MM. [H] et [B] ont engagé une action judiciaire afin d'obtenir la nullité de l'assemblée générale désignant la société LM Immobilier en qualité de syndic. Cette action a conduit à l'annulation de l'assemblée générale désignant LM Immobilier selon jugement du 27 mars 2025.
Par ailleurs, les copropriétaires [H] et [B] ont décidé de convoquer les copropriétaires du bâtiment A à une assemblée générale spéciale des copropriétaires, le 29 août 2023, visant à créer un syndicat secondaire sur le bâtiment A.
Par une assemblée générale spéciale du 29 août 2023, un syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A a été créé, MM. [H] et [B] disposant de la majorité des voix, avec la SARL Régie Emery en qualité de syndic.
Suite à autorisation à assigner à jour fixe donnée par ordonnance du 3 mars 2025, Mme [K] [X], M. [Y] [D], M. [I] [M] et la

SCI RB ont par acte du 19 mars 2025, fait assigner le syndicat secondaire des copropriétaires du bâtiment A de la [Adresse 1] représenté par son syndic en exercice, la SARL Régie Emery devant le tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, aux fins d'obtenir la nullité de l'assemblée générale spéciale des copropriétaires du Bâtiment A de la [Adresse 1] du 29 août 2023 et les résolutions adoptées à cette occasion.
Par jugement en date du 15 septembre 2025, le tribunal a prononcé la nullité de l'assemblée spéciale des copropriétaires du bâtiment A ainsi que l'ensemble des résolutions adoptées à cette occasion.
La [Adresse 1] s'est retrouvée dépourvue de syndic à partir de ce moment-là et d'administrateur provisoire à compter du 20 septembre 2025, le mandat prolongé de M. [N] [U] prenant fin à cette date.
Le syndicat des copropriétaires a de nouveau sollicité de voir désigner un administrateur provisoire par voie de requête.
Cette demande a été accueillie par ordonnance présidentielle en date du 27 novembre 2025, désignant M. [N] [U] ou tout associé de la société AJ UP en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété [Adresse 1] pour une durée de 8 mois.
***
Par acte en date du 1er août 2025, M. [L] [H] a assigné le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] située [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 1], représenté par la SELARL AJ UP, en référé-rétractation de l'ordonnance sur pied de requête rendue le 20 septembre 2023 désignant pour la première fois M. [N] [U] en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété.
L'affaire a été retirée du rôle puis réinscrite le 18 février 2026 sous le numéro RG 26/00136.
Appelée à l'audience de référé du 14 avril 2026, l'affaire a été renvoyée à audience du 12 mai 2026 à laquelle les débats se sont tenus.
Au dernier état de leurs prétentions, M. [L] [H], demandeur à la rétractation, et M. [J] [B], Mme [C] [T] et M. [F] [P], intervenants volontaires, ont conclu aux fins de voir :
- accueillir les interventions volontaires de M. [B], Mme [T] et M. [P],
- rétracter l'ordonnance sur pied de requête rendue le 20 septembre 2023 aux termes de laquelle Me [U] de la SELARL AJ UP a été désigné administrateur provisoire de la copropriété [Adresse 1], avec toutes conséquences de droit,
- condamner le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « [Adresse 1] » à payer à M. [L] [H] une indemnité de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance et dire qu'il sera fait application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance et dire qu'il sera fait application des dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

S'agissant de la recevabilité de leur demande, ils font d'abord observer que l'ordonnance attaquée est erronée en ce qu'elle mentionne un délai de quinze jours à compter de sa notification pour en référer au juge ayant rendu l'ordonnance alors que l'alinéa 2 de l'article 62-5 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixe ce délai à deux mois à compter de la publication de l'ordonnance sur requête. Ils en concluent que la notification mentionnant un délai de recours inexact est irrégulière et n'a valablement fait courir aucun délai, de sorte que la demande en rétractation pouvait être formée sans condition de délai.

S'agissant du bien-fondé de leur demande, ils soutiennent que Mme [G] [A] n'avait pas capacité à représenter le syndicat des copropriétaires au moment de la requête, sa désignation comme syndic ayant été frappée de nullité par un jugement en date du 27 mars 2025. Ils considèrent en effet que la survenance de cet élément postérieur à l'ordonnance initiale justifie une rétractation, dès lors qu'il est de nature à modifier l'appréciation que le juge avait porté sur la situation au dépôt de la requête.
Par des conclusions en défense, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 1] demande au juge de la rétractation de :
- déclarer irrecevable la demande en rétractation de l'ordonnance présidentielle du 20 septembre 2023 formée par les demandeurs,
- rejeter la demande en rétractation de l'ordonnance présidentielle du 20 septembre 2023 formée par les demandeurs,
- débouter les demandeurs de l'ensemble de leurs conclusions, demandes, fins et prétentions dirigées à l'endroit du syndicat des copropriétaires,
- condamner les demandeurs à payer et porter au syndicat des copropriétaires la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et assumer les entiers dépens,
- rejeter l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Le syndicat des copropriétaires expose qu'en vertu de l'article 496 alinéa 2 du code de procédure civile, le juge compétent pour rétracter des ordonnances sur requête est le juge ayant compétence pour rendre les ordonnances sur requête, et non le juge des référés. Dès lors, il affirme que le juge des référés n'est pas compétent pour statuer sur une demande de rétractation d'ordonnance sur requête et que dès lors, la demande doit être déclarée irrecevable.

Il soutient par ailleurs que la demande est atteinte de forclusion dans la mesure où M. [H] faisait déjà état de sa connaissance de l'ordonnance sur requête et de sa volonté de la voir annulée au cours de l'instance qui a donné lieu au jugement du 25 mars 2025. Le syndicat des copropriétaires énonce que le délai de quinze jours mentionné dans l'ordonnance n'a aucunement fait grief à M. [H], lequel avait déjà pour objectif, dès avant mars 2025, d'en solliciter la rétractation.

Si la recevabilité de la demande était admise, le syndicat des copropriétaires conclut au rejet de celle-ci en soutenant notamment que les conditions de mise en œuvre de la procédure de copropriété en difficulté étaient réunies au moment de la désignation de l'administrateur provisoire. Par ailleurs, le syndicat souligne qu'à cette date, la validité de la désignation de LM IMMOBILIER n'était pas remise en cause, de sorte qu'elle disposait de la capacité de solliciter la mise en œuvre de cette procédure. Enfin, le syndicat précise que les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables et rappelle que la situation financière de la copropriété est toujours problématique.

MOTIFS DE LA DÉCISION
À titre liminaire, il y a lieu de rappeler que les demandes des parties tendant à voir « dire et juger » ou « constater » ne constituent pas des prétentions, hors les cas prévus par la loi, au sens des dispositions de l'article 4 du code de procédure civile, mais des moyens ou arguments au soutien des véritables prétentions, et ne donneront pas lieu à mention au dispositif.
Il convient de recevoir les interventions volontaires de M. [B], Mme [T] et M. [P].

Sur la recevabilité de la demandeS'agissant du juge saisi
L'article 496 alinéa 2 du code de procédure civile dispose, s'agissant des ordonnances sur requête, que :
« S'il est fait droit à la requête, tout intéressé peut en référer au juge qui a rendu l'ordonnance ».
Il ressort de cet article que le juge compétent pour rétracter une ordonnance sur requête, procédure ayant pour 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, est exclusivement le juge qui a rendu l'ordonnance, lequel statue en référé.
Il est constant que le président du tribunal judiciaire qui a autorisé une mesure conservatoire est seul compétent pour rétracter en référé cette autorisation.
En l'espèce, le défendeur à la demande de rétractation estime que celle-ci est irrecevable en ce qu'elle a été formée devant la Présidente du tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, en référé.
Néanmoins, l'ordonnance sur requête du 20 septembre 2023 a été rendue par la Présidente du tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand, laquelle est donc exclusivement compétente pour statuer sur la demande de rétractation de l'ordonnance, en référé. Dès lors, l'assignation « par-devant Madame le Président du tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand tenant l'audience des référés » est recevable.
En conséquence, ce moyen doit être écarté et la demande doit être jugée recevable.
S'agissant de la forclusion
Il est constant que les articles 496 et 497 ne prévoyant pas de délai pour en référer au juge qui a rendu l'ordonnance sur requête, il est possible de demander la rétractation sans délai, ceci sous réserve de l'existence de dispositions spécifiques contraires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.
Partant, ce moyen doit être écarté et la demande doit être jugée recevable.

Sur la demande de rétractation L'objet de la demande fondée l'article 496 du code de procédure civile précité, est de permettre au juge ayant statué sur la requête d'apprécier si, au regard des éléments fournis dans le cadre du débat contradictoire, il aurait rendu la même décision ou au contraire aurait limité la mission autorisée, voire refusé d'autoriser la mesure.

La demande de rétractation d'une ordonnance sur requête rendue sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile ne tendant qu'au rétablissement du principe de la contradiction, le juge de la rétractation qui connait

d’une telle demande doit apprécier l’existence du motif légitime au jour du dépôt de la requête initiale, à la lumière des éléments de preuve produits à l’appui de la requête et de ceux produits ultérieurement devant lui. (Cass. 2e civ., 7 juill. 2016, n° 15-21.579).
En l’espèce, la société LM IMMOBILIER avait initié en sa qualité de syndic la procédure de copropriété en difficulté et sollicité la désignation d’un administrateur provisoire, ce à quoi la Présidente du tribunal judiciaire a fait droit par ordonnance du 20 septembre 2023 désignant M. [N] [U], dont le mandat a été renouvelé pour une durée d’un an à compter du 20 septembre 2024.
La désignation d’un administrateur provisoire est une mesure exceptionnelle qui suppose la démonstration d’une atteinte au fonctionnement normal des organes sociaux ainsi que d’un péril imminent pesant sur l’intérêt social.
Parmi les éléments produits lors du dépôt de la requête figurait notamment le rapport déposé le 29 août 2023 par la société AJ UP, mandataire ad hoc suivant ordonnance sur requête du 10 juin 2023, lequel fait état des impayés de charges de M. [H] et M. [B] et des travaux urgents à réaliser sur le toit-terrasse du bâtiment A, auxquels s’opposent ces deux copropriétaires.
La société AJ UP avait également conclu à la nécessité de désigner un administrateur provisoire.
Par ailleurs, il ressort des écritures et des pièces produites par les parties que les relations entre les copropriétaires ne se sont pas améliorées et qu’un important différend demeure entre eux.
L’ensemble de ces éléments justifie la désignation d’un administrateur provisoire.
Il en résulte que l’annulation postérieure de la désignation de la société LM IMMOBILIER en qualité de syndic n’est pas de nature à modifier l’appréciation portée sur la situation lors du dépôt de la requête.
En conséquence, il convient de débouter M. [H] de sa demande de rétractation de l’ordonnance sur requête rendue le 20 septembre 2023.

Sur les frais et les dépensSur la demande présentée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile
En application de cet article, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l’autre partie la somme qu’il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Il tient compte de l’équité et peut, même d’office, dire qu’il n’y a pas lieu à cette condamnation
En l’espèce, il convient de condamner M. [H] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 500 euros.

Sur les dépens
Aux termes de l’article 696 du code de procédure civile, la partie qui succombe supporte les dépens à moins que le juge n’en mette une partie ou la totalité à la charge d’une autre partie par décision motivée.
En l’espèce, il convient de condamner M. [H] aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS
Le Juge des référés statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, et en premier ressort,
REÇOIT les interventions volontaires de M. [B], Mme [T] et M. [P] ;
DÉCLARE recevable la demande de rétractation ;
DÉBOUTE M. [L] [H] de sa demande de rétractation de l’ordonnance sur requête rendue le 20 septembre 2023 ;
REJETTE toute demande plus ample ou contraire ;
CONDAMNE M. [L] [H] à payer au Syndicat des copropriétaires de l’immeuble [Adresse 1] située [Adresse 2] et [Adresse 3] à [Localité 1], représenté par la SELARL AJ UP, la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €) en application de l’article 700 du code de procédure civile ;
CONDAMNE M. [L] [H] aux entiers dépens ;
DIT que la présente ordonnance est exécutoire au vu de la minute.

La Greffière, La Présidente,