



**AVIS DE Mme MOREL-COUJARD,
AVOCATE GÉNÉRALE**

Arrêt n° 590 du 4 décembre 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-21.525

Décision attaquée : 21 juin 2023 de la cour d'appel de Versailles

**Association nationale de la copropriété et des copropriétaires
C/
SDC de l'ensemble immobilier [Adresse 7] [Adresse 1]**

Avis de rejet

Il est renvoyé au rapport pour le rappel des faits et de la procédure.

Il est rappelé pour la parfaite compréhension du litige que la question juridique posée par la première branche de l'unique moyen, à laquelle seule je m'attacherai, porte sur le texte applicable pour opérer la taxation de la rémunération due à l'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires, désigné judiciairement en application de l'article L 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 portant sur l'administration des copropriétés en difficulté.

Pour fixer cette rémunération, l'article 29-II de la loi du 10 juillet 1965 renvoie à l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967, qui prévoit trois éléments à prendre en compte : un droit fixe pour l'ensemble de la mission, des droits fixes et des droits proportionnels.

Ceux-ci sont, pour le premier, fixé et pour les suivants, calculés en fonction de divers éléments, en application enfin d'un arrêté du 8 octobre 2015.

Ce dernier texte distingue toutefois selon que la copropriété en cause comporte moins de 500 lots ou 500 lots et plus.

Dans le premier cas, les articles 4 et suivant de l'arrêté du 8 octobre 2015 s'appliquent et la rémunération est fixée sur le fondement de droits fixes et proportionnels.

Dans le second cas, l'article 3 du dit arrêté s'applique et la rémunération est fixée sur le fondement des frais engagés et des diligences accomplies.

Sur appel du syndicat des copropriétaires, l'arrêt attaqué a infirmé l'ordonnance de taxe rendue en première instance, en faisant application de l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015.

Il retient que selon le règlement de copropriété, la copropriété en cause était constituée de 659 lots et que dès lors la rémunération ne devait pas être fixée en fonction des droits fixes et proportionnels, comme le soutenait l'administrateur provisoire intimé, mais sur le fondement des diligences accomplies, dont il était constaté que les documents produits ne suffisaient pas à établir la réalité, pas plus que des frais exposés.

La rémunération fixée est ainsi passée de 211 378,09 euros à 24 410 euros.

La première branche du pourvoi fait grief à cette décision de s'être déterminée sur le fondement d'une conception trop restrictive de la notion de « lot ».

Dans ses conclusions d'appel, l'administrateur provisoire soutenait que le règlement de copropriété était obsolète et qu'il convenait d'en faire une lecture tenant compte des seuls lots réellement gérés par l'administrateur provisoire, soit 291, chiffre inférieur au critère de 500 et plus retenu pour l'application de l'article 3 du décret du 8 octobre 2015.

Pour parvenir à ce chiffre, il distinguait les lots suivant leur destination (appartement, commerces), leur caractère principal ou accessoire (caves) et enfin soustrayait les garages dont la gestion était assurée par un tiers.

Le pourvoi reprend le concept de « *lots réels à administrer* », définis comme les lots ayant donné lieu à appel de fonds.

Il critique l'interprétation de l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015 faite par l'arrêt, comme ne distinguant pas suivant la consistance des lots.

Il m'apparaît toutefois que l'arrêt a fait une application conforme de l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015, en ne se référant qu'au règlement de copropriété et à la seule notion de lots.

En effet, il résulte de la lettre même de ce texte que l'hypothèse dans laquelle la fixation de la rémunération s'opère au vu des frais engagés et des diligences accomplies ne se

définit que par rapport à la copropriété et au nombre de lots que celle-ci comporte, sans distinguer selon le gestionnaire des lots ou la destination de ceux-ci.

En l'absence de conditions prévues par le texte et portant sur ces deux éléments, il convient de s'en rapporter à la définition du lot de copropriété de l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Selon ce texte, un lot de copropriété est composé indissociablement d'une partie privative et d'une quote-part des parties communes.

La destination et les modalités de gestion sont inopérantes pour définir un lot de copropriété.

Le moyen me semble donc mal fondé en sa première branche.

Avis de rejet