



RAPPORT DE M. CHOQUET, CONSEILLER

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]**

RAPPORT ET AVIS 1014 CPC

1 - Rappel des faits et de la procédure

Par ordonnance du 10 janvier 2020, le président du tribunal judiciaire de Nanterre a désigné l'association nationale de la copropriété et des copropriétaires (l'ANCC) en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier [Adresse 7], situé [Adresse 1] à [Localité 6] (le syndicat des copropriétaires), pour une durée de six mois avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, l'ANCC se voyant confier tous les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, du conseil syndical et du syndic.

Par ordonnance du 9 septembre 2020, la mission de l'ANCC a été prorogée pour une durée de six mois.

Par ordonnance du 24 mars 2021, confirmée par arrêt de la cour d'appel de Versailles du 10 février 2022 devenu définitif¹, le président du tribunal judiciaire de Nanterre, statuant en référé, a mis fin à la mission d'administrateur provisoire de l'ANCC, avec effet au troisième jour suivant celui de la signification de l'ordonnance, et désigné pour la remplacer la société [F] et associés, représentée par Maître [F].

Saisi par l'ANCC d'une demande de taxe de ses honoraires dus par le syndicat des copropriétaires, le président du tribunal judiciaire de Nanterre a, par ordonnance du 27 avril 2022, fixé ceux-ci à la somme de 211 378,09 euros TTC.

Le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de cette ordonnance le 1^{er} juin 2022.

Par ordonnance du 21 juin 2023, le premier président de la cour d'appel de Versailles a, notamment, annulé l'ordonnance et, statuant à nouveau, fixé les honoraires de l'ANCC à la somme de 24 410,30 euros TTC.

C'est cette ordonnance qui nous est déférée par le pourvoi formé par l'ANCC.

La procédure paraît régulière et l'affaire en état d'être jugée.

2 - Analyse succincte des moyens

L'ANCC fait grief à l'ordonnance d'annuler celle du 27 avril 2022 du président du tribunal judiciaire de Nanterre et, statuant à nouveau, de fixer ses honoraires à la somme de 24 410,30 euros TTC et de rejeter le surplus de ses demandes, alors :

« 1°/ que l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 perçoit, dès lors que la copropriété comporte moins de 500 lots, une rémunération qui se décompose en droits fixes et en droits proportionnels ; que la notion de "lots" mentionnée dans l'arrêt du 8 octobre 2015 correspond à ceux qui ont donné lieu à des appels de fonds, et s'entend donc du nombre de lots réels à administrer et non du nombre de lots théoriques indiqué dans un règlement de copropriété obsolète ; qu'en énonçant que l'assiette de la rémunération était le lot, quelle que soit la consistance de celui-ci, pour dire qu'il résultait du règlement de copropriété de la résidence [Adresse 7] versé aux débats, article 5 page 7 à 40, et que cette copropriété était constituée de 659 lots cependant qu'il résultait de la lecture de ce même règlement qu'il ne comportait que 271 appartements et 11 locaux commerciaux et que la gestion du syndicat s'était limitée à 271 appartements et caves et 11 locaux commerciaux, soit 282 lots, le magistrat délégué du premier président de la cour d'appel a violé les articles 29-1 de loi du 10 juillet 1965, 61-1-4 et 61-1-5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié, tel que modifié par l'article 9 du décret n° 2015-999 du 17 août 2015 relatif aux procédures judiciaires applicables aux copropriétés en difficulté et l'article 3 de l'arrêt du 8 octobre 2015

¹ Le pourvoi formé par l'ANCC contre cet arrêt a été rejeté : 3^e Civ., 15 juin 2023, n°22-15.518.

fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté ;

2°/ que tout jugement doit être motivé ; que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que par des écritures demeurées sans réponse l'ANCC faisait valoir qu'"Appliquer l'arrêté à tous les lots décrits, ceux qui ne sont pas gérés indépendamment et ceux qui sont gérés par un autre syndic, reviendrait à rémunérer l'administrateur pour une prestation non exécutée" ; qu'en ne s'expliquant pas sur ce moyen déterminant, le magistrat délégué du premier président de la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

→ **Proposition de rejet non spécialement motivé : le grief n'est pas fondé.**

Si, en application de l'article 455 du code de procédure civile, **les juges du fond** doivent répondre aux moyens développés par les parties au soutien de leurs prétentions (1^{re} Civ., 20 avril 2022, n°20-22.563 ; Soc., 9 juin 2022, n°21-12.230 ; 2^e Civ., 22 juin 2022, n°20-23.213 ; Com., 23 novembre 2022, n°21-14.652), ils **ne sont pas tenus de suivre les parties dans le détail de leur argumentation** (\fs24cs33^e Civ., 7 juillet 2010, n°09-15.373, Bull. n°139 ; 1^{re} Civ., 17 février 2021, n°19-19.110 ; 1^{re} Civ., 9 avril 2025, n°23-22.998), **ou encore de répondre aux simples arguments** dont il n'est tiré aucune conséquence juridique et qui, ne constituant pas des moyens, sont insuffisants à fonder des demandes (2^e Civ., 9 juin 2016, n°15-19.020 ; Soc., 23 novembre 2016, n°15-13.115 ; Com., 20 septembre 2017, n°16-11.057 ; 3^e Civ., 13 septembre 2018, n°17-22.498).

Au cas présent, d'une part, le premier président a répondu au moyen tiré de ce qu'il n'y aurait pas lieu de prendre en compte les lots gérés par un autre syndic puisqu'il **s'est expressément référé au fait que l'ANCC invoquait le fait que des lots étaient gérés par la société Immo de France** pour soutenir qu'elle gérât moins de 500 lots, puis a retenu que même **en déduisant 110 lots**, la gestion de la société ANCC aurait encore porté sur 549 lots, soit plus de 500 lots, ce qui suffisait à justifier sa solution. Il a également répondu au moyen pris de ce qu'il n'y aurait pas lieu de prendre en compte les lots « *qui ne sont pas gérés indépendamment* » en l'écartant, puisqu'il a retenu que l'ANCC « **ne justifi[ait] pas de la distinction faite dans ses écritures entre lots et logements** », et que déduction faite des 110 lots qui auraient été gérés par un tiers, **il lui était resté en gestion 549 lots**, ce dont il résultait nécessairement qu'il considérait que les lots dont l'ANCC soutenait dans ses écritures qu'ils n'étaient pas gérés indépendamment (soit les 271 caves pour les 271 appartement, ainsi que les réserves pour les locaux commerciaux) devaient être **comptabilisés de manière autonome** pour les besoins de l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire *ad hoc* et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté. Le premier président n'était, pour le surplus, **pas tenu de répondre au simple argument** tiré du fait que la comptabilisation de ces lots reviendrait à rémunérer l'administrateur pour une prestation non exécutée, développé au soutien du moyen relatif à la pertinence de cette comptabilisation pour faire application de l'article 3 de l'arrêté précité.

Le grief ne saurait donc être accueilli.

3°/ que l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 perçoit, dès lors que la copropriété comporte moins de 500 lots une rémunération qui se décompose en droits fixes et en droits proportionnels ; qu'en reprochant à l'administrateur provisoire de ne pas avoir sollicité d'ordonnance de taxe préalablement à celle du 21 avril 2022 pour prélever la somme de 148 201,58 euros, quand l'application de l'arrêté du 8 octobre 2015 n'imposait pas que l'administrateur sollicite une autorisation du juge taxateur, le magistrat délégué du premier président de la cour d'appel a violé l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015 fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté ;

→ **Proposition de rejet non spécialement motivé : le grief est inopérant.**

D'une part, le grief, en ce qu'il énonce, pourtant exactement, que l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 perçoit, dès lors que la copropriété comporte moins de 500 lots, une rémunération qui se décompose en droits fixes et en droits proportionnels (article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 et arrêté du 8 octobre 2015), est **inopérant**, dès lors qu'au cas présent, **le premier président n'a pas retenu que la copropriété comptait moins de 500 lots, et en conséquence que la rémunération de l'administrateur provisoire devrait être fondée sur les droits fixes et proportionnels résultant des textes précités.**

D'autre part, et en toute hypothèse, pour faire application de l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015, le premier président a uniquement, après avoir retenu que la copropriété dont l'administration provisoire avait été confiée à l'ANCC comptait plus de 500 lots, estimé que les pièces produites par celle-ci n'établissaient pas les diligences justifiant la rémunération octroyée par le président du tribunal judiciaire et fixé celle-ci à 24 410,30 euros. Le grief est donc **inopérant pour critiquer des motifs** qui, insérés dans une partie de l'ordonnance consacrée à « *l'irrégularité tirée de la violation de l'article 61-1-5-II du décret du 17 mars 1967* » dont il n'est tiré aucune conséquence juridique, sont, au regard de l'application faite par le premier président de l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015, totalement **surabondants**.

Le grief ne saurait donc être accueilli.

4°/ que le juge, tenu de motiver sa décision, ne peut accueillir ou rejeter une demande dont il est saisi sans examiner, même sommairement, tous les éléments de preuve fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en allouant à l'administrateur provisoire seulement la somme de 24 410,30 euros sans examiner la pièce 18-2 de son bordereau de pièces communiquées duquel il résultait que le syndic de cette copropriété était rémunéré 124 874 euros pour l'année 2019, le magistrat délégué du premier président de la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

→ **Proposition de rejet non spécialement motivé : le grief est inopérant.**

Si les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner, même sommairement, tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions (2^e Civ., 9 janvier 1991, n°89-19.020, Bull. n°6 ; 2^e Civ., 10 décembre 1998, n°96-22.023, Bull. n°297), ils ne sont **pas**

tenus de s'expliquer spécialement sur chacune des pièces soumises à leur appréciation (1^{re} Civ., 22 novembre 2005, n°03-10.385, Bull. n°441 ; 1^{re} Civ., 22 novembre 2005, n°03-18.209, Bull. n°442), et notamment **sur celles qu'ils décident d'écarter** (1^{re} Civ., 3 juin 1998, n°96-15.833, Bull. n°196 ; 1^{re} Civ., 24 avril 2024, n°22-24.667, publié), en particulier lorsque l'élément de preuve en cause peut être **tenu pour inopérant** (1^{re} Civ., 6 mars 2013, n°12-15.369 ; 1^{re} Civ., 14 mai 2014, n°13-16.486, 13-16.426 ; 3^e Civ., 14 septembre 2017, n°16-21.704 ; 3^e Civ., 5 avril 2018, n°17-12.584 ;).

Au cas présent, d'une part, pour rejeter la demande de condamnation du syndicat des copropriétaires à payer la somme de 66 581,06 euros à l'ANCC, qui soutenait dans ses conclusions (p. 15) avoir perçu la somme de 144 256,03 euros, et ramener sa rémunération à 24 410,30 euros, le premier président a relevé qu'elle s'était vue confier la mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, dont elle a été en charge pendant quinze mois, et qu'elle sollicitait une somme de 6 000 euros pour une reconstitution de comptabilité, une somme correspondant à 464 droits fixes de 60 euros au titre de créances vérifiées et de 360 euros pour 27 mutations, sommes dont il a, par une **appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis**, considéré que leur octroi n'était **pas justifié**. Il a considéré que les documents produits par l'ANCC, en particulier une liste annexée à son décompte d'honoraires, son rapport final au 12 mai 2021, le grand livre 2018-2019, le grand livre 2020, le grand livre 2021, l'état financier au 12 avril 2021 et quelques factures, ainsi que son courrier au conseil du cabinet [F] du 29 juin 2021 concernant la transmission des documents, dans lequel elle indique qu'il n'y a pas eu de travaux commandés de 2020 à 2021, soit pendant sa période d'exercice, « **ne suffis[ai]ent pas à établir la réalité des diligences justifiant une rémunération à hauteur de 211 378,09 euros TTC sur 15 mois** ». Il a toutefois, « *afin de tenir compte de la gestion courante de l'ANCC pendant sa période de désignation et compte tenu des pièces versées aux débats* », fixé la rémunération de l'ANCC à la somme de 24 410,30 euros. Dès lors qu'il ressort de ces motifs qu'il a **examiné l'ensemble des pièces versées aux débats, il ne saurait lui être reproché de ne pas s'être expliqué spécialement sur la pièce visée par le grief**, dont au surplus l'ANCC ne tirait aucun **argument dans ses conclusions**, s'agissant de la rémunération alléguée du précédent syndic.

D'autre part, le premier président n'était pas tenu de s'expliquer spécialement sur un élément de preuve qui pouvait être tenu pour **inopérant**, dès lors que l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015 impose au juge taxateur de fixer la rémunération de l'administrateur provisoire « *en fonction des frais engagés et des diligences accomplies* », de sorte qu'il doit procéder à une **appréciation in concreto des diligences de celui-ci, sans pouvoir se référer à la rémunération du précédent syndic** qui, résultant du contrat qui le liait au syndicat des copropriétaires, est **radicalement inopérante**.

Le grief ne saurait donc être accueilli.

5°/ qu'en cas de succession de missions par le même professionnel, la rémunération hors taxe due au titre de la mission en application des dispositions de l'article 1^{er} est réduite de 25% conformément aux dispositions du quinzième alinéa de l'article 61-1-5

du décret du 17 mars 1967 susvisé ; que si la rémunération due au titre de la mission de mandat a été arrêtée par ordonnance du président du tribunal judiciaire, la réduction de 25% viendra en déduction de la rémunération à percevoir au titre de la mission d'administration provisoire, conformément aux dispositions du quinzième alinéa de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 ; qu'en allouant à l'administrateur provisoire seulement la somme de 24 410,30 euros, quand la seule option laissée au juge par application de l'article 8 du décret n° 2019-966 du 18 septembre 2019 était de réduire de 25% les forfaits alloués en cas de rétractation, le magistrat délégué du premier président de la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

→ **Proposition de rejet non spécialement motivé : le grief est irrecevable et n'est pas fondé.**

En premier lieu, le décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 visé par le grief, par application duquel la seule option laissée au juge aurait été de réduire de 25% les forfaits alloués en cas de rétractation, est celui « *portant substitution du tribunal judiciaire au tribunal de grande instance et au tribunal d'instance en application de l'article 95 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice et diverses dispositions relatives à l'organisation judiciaire et modifiant l'annexe du décret n° 2019-913 du 30 août 2019 pris en application de l'article 95 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation (2018-2022) et de réforme pour la justice* ». Son article 8, invoqué plus précisément par le grief, **ne reprend pas**, comme le soutient le mémoire ampliatif, **les dispositions de l'article 2, alinéa 2, de l'arrêté du 8 octobre 2015**, mais se borne à opérer substitution, dans toutes les dispositions réglementaires en vigueur, des mots « *tribunal de grande instance* » par les mots « *tribunal judiciaire* », ainsi que celle des mentions du « *tribunal d'instance* » ou encore du « *juge d'instance* ». Ceci rend le grief partiellement **inintelligible**, et partant irrecevable, et à tout le moins **infondé**, en dépit des précisions du mémoire complémentaire de la demanderesse, qui n'expliquent toutefois pas en quoi l'application de ce texte n'aurait laissé au juge d'appel de l'ordonnance que l'option invoquée par le grief.

En deuxième lieu, le grief **manque par le fait même qui lui sert de base**, dès lors qu'il postule que le premier président était saisi en **rétractation** de la première ordonnance, rendue par le président du tribunal judiciaire, alors que la rétractation est une faculté offerte au juge qui a rendu la décision en cause (article 497 du code de procédure civile), et qu'au cas présent, c'est le premier président de la cour d'appel qui a statué, sur l'**appel** interjeté, en application de l'article 496 du code de procédure civile, par le syndicat des copropriétaires, désigné comme l'appelant dans la seconde ordonnance, contre la première ordonnance rendue sur requête au profit de l'ANCC, désignée dans la décision déférée comme l'intimée.

En troisième lieu, la règle invoquée par l'ANCC, qui trouve son siège dans l'article 61-1-5, alinéa 15, de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 2 de l'arrêté du 8 octobre 2015 (figurant dans un chapitre intitulé « *Le mandataire ad hoc* »), prévoit que ce dernier texte fixe, selon le premier, consacré à l'**administrateur provisoire**, « *le montant de la réduction de la rémunération du mandataire ad hoc en cas de succession de missions* », et qu'une telle **succession entre un mandat ad hoc et une mission d'administration provisoire** « *par le même professionnel* » **donne lieu à la réduction**

de 25% de la rémunération forfaitaire HT due au titre de la mission de mandat *ad hoc* en application de l'article 1^{er} de l'arrêté, lequel fixe cette rémunération **en application de l'article 61-1-4** du décret du 17 mars 1967, également consacré au mandataire *ad hoc*, en fonction du nombre de lots que comporte la copropriété (somme fixe croissante jusqu'à 6 000 euros pour les copropriétés comportant jusqu'à 499 lots et fixation par le président du tribunal judiciaire dans l'ordonnance de désignation au-delà). Or, ainsi que cela ressort de l'ordonnance du président du tribunal judiciaire du 10 janvier 2020, l'ANCC a été désignée « **en qualité d'administrateur provisoire** » du syndicat des copropriétaires, **au visa de l'article 29-1** de la loi du 10 juillet 1965, avec la mission et les pouvoirs prévus par ce texte, consacré à l'administrateur provisoire, qualité dont elle s'est prévaluée aux termes de ses conclusions (p. 2), **et non en qualité de mandataire *ad hoc***, dont les conditions de désignation et les missions sont prévues par les articles 29-1 A à 29-1 C de la même loi. Il en résulte que l'ANCC n'a fait l'objet d'**aucune succession de missions de mandataire *ad hoc* puis d'administrateur provisoire**, mais s'est uniquement et directement vue confier une mission d'**administrateur provisoire, dont la rémunération ne relève pas de l'application de l'article 2 de l'arrêté du 8 octobre 2015 invoqué dans sa substance par le grief** en dépit de la référence erronée au décret n°2019-966 du 18 septembre 2019 - ce que l'ANCC n'ignorait pas, pour avoir fondé la demande de taxe de ses honoraires aux termes du décompte produit devant les juges taxateurs (prod. MA n°6) sur les dispositions des articles 4 et suivants de l'arrêté du 8 octobre 2015, figurant quant à eux dans un chapitre **consacré à « L'administrateur provisoire »**.

En quatrième lieu, et compte tenu de ce qui précède, le grief **manque par le fait même qui lui sert de base**, dès lors que l'ANCC n'a pas bénéficié d'une « **succession de missions** » entre un mandat *ad hoc* et une mission d'administrateur provisoire, mais seulement d'une **prorogation de sa mission** initiale d'administrateur provisoire, suivant ordonnance du président du tribunal judiciaire de Nanterre du 9 septembre 2020. En conséquence également, le grief est **irrecevable comme contraire**, dès lors qu'aux termes de ses conclusions d'appel, l'ANCC soutenait avoir été désignée en qualité d'administrateur provisoire et que sa mission avait ensuite été prorogée (p. 2), **et non qu'elle avait bénéficié d'une succession de missions**, position en conséquence **incompatible** avec celle dont elle se prévalait dans ses écritures au fond.

Le grief ne saurait donc être accueilli.

6°/ que pour l'application de la deuxième phrase du quinzième alinéa de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967, les actes pouvant faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels prévus par le présent arrêté sont la reconstitution de la comptabilité du syndicat de copropriétaires lorsque celle-ci n'était pas tenue conformément aux dispositions du décret du 14 mars 2005 susvisé par le précédent syndic ou lorsqu'elle était inexistante ; qu'en allouant à l'administrateur provisoire la seule somme de 24 410,30 euros sans prendre en compte le travail de reconstitution de la comptabilité du syndicat de copropriétaires, qui n'était pas tenue conformément aux dispositions du décret du 14 mars 2005 par le précédent syndic, pour un montant de 34 552 euros, le magistrat délégué du premier président de la cour d'appel a violé l'article 61-1-5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et l'article 14-1 de l'arrêté du 8 octobre 2015. »

→ **Proposition de rejet non spécialement motivé : le grief n'est pas fondé.**

En premier lieu, ayant constaté que la copropriété comptait 659 lots et retenue que, même à admettre qu'il faille en déduire 99 lots de parking et 11 lots commerciaux qui n'auraient pas relevé de la mission d'administrateur provisoire de l'ANCC, cette mission a en toute hypothèse porté sur plus de 500 lots, ce dont il résultait que l'entière rémunération de l'ANCC devait être fixée « **en fonction des frais engagés et des diligences accomplies** », « **par dérogation aux articles 4 à 15** » de l'arrêté du 8 octobre 2015 (article 3 dudit arrêté), le premier président n'avait **pas à faire application des dispositions de l'article 14 de l'arrêté du 8 octobre 2015 relatives aux actes pouvant faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels**, auxquelles renvoient celles du quinzième alinéa de l'article 61-1-5 de la loi du 10 juillet 1965.

D'autre part, et de manière surabondante, il convient de relever que le premier président de la cour d'appel ne s'est pas, comme le soutient le grief, dispensé de prendre en compte le travail de reconstitution de la comptabilité du syndicat de copropriétaires, puisqu'il a, après avoir relevé que l'ANCC sollicitait une rémunération au titre de la reconstitution de comptabilité, retenu, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que ceux-ci **ne suffisaient pas à établir la réalité des diligences justifiant la rémunération globale sollicitée**.

Le grief ne saurait donc être accueilli.

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Notion de « lots » au sens de l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015, justifiant la fixation de la rémunération de l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 sur le fondement soit des frais engagés et des diligences accomplies (article 3 dudit arrêté), soit des droits fixes et proportionnels (articles 4 et suivants dudit arrêté) - moyen unique, 1^{re} branche.

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

La loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a introduit dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, au chapitre II, une section 2 intitulée « *Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté* », comprenant les articles 29-1 à 29-16. Ces dispositions permettent, à certaines conditions, la **désignation** par le président du tribunal judiciaire, selon la procédure accélérée au fond² ou sur requête, **d'un administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires** (article 29-1, alinéa 1^{er}).

² La seule voie de l'appel est ouverte, en application de l'article 62-5 du décret du 17 mars 1967, aux copropriétaires auxquels a été notifiée l'ordonnance par laquelle le président d'un tribunal de grande instance (tribunal judiciaire), statuant comme en matière de référé (selon la procédure accélérée au fond), a désigné un administrateur du syndicat sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. Dès lors, un copropriétaire ne peut recourir à la tierce opposition pour contester cette désignation (3^e Civ., 10 février 2010, n°08-21.862, Bull. n°38).

Celui-ci peut être désigné dans l'un des trois cas, que le juge désignant l'administrateur provisoire doit caractériser : si l'on excepte celui, particulier, de la liquidation des dettes d'un syndicat ayant fait l'objet d'une expropriation ou d'une dissolution, cette désignation peut intervenir, provisoirement et pour rétablir le fonctionnement normal de la copropriété, **lorsque l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ou lorsque le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation matérielle de l'immeuble**³, de sorte que l'on voit bien qu'une telle mesure tend à la prévention de la dégradation des copropriétés et, ainsi, « **répond à la nécessité de garantir à chacun un logement décent** »⁴ : « *Le point de convergence de l'ensemble de ces données réside dans le fait que la crise atteint le syndicat lui-même, par suite de causes qui lui sont structurelles, quelle qu'en soit l'origine ; la crise grave et profonde perdure et elle ne peut être conjurée par le droit commun de la copropriété, mais seulement par des moyens d'exception. Il ne convient donc pas d'interpréter les situations visées à l'alinéa 1 de l'article 29-1 à la seule lumière de l'expression «rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété» qui figure à l'alinéa 2 du même article. Cette expression ne concerne pas la situation du syndicat ; elle assigne seulement une finalité aux mesures à prendre* »⁵.

L'administrateur provisoire, désigné parmi les personnes prévues par l'article 29-1 III de la loi du 10 juillet 1965 et satisfaisant aux qualités requises par l'article 61-1-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de cette loi, est ainsi chargé par le juge « *de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic*⁶ dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires⁷, à l'exception de ceux prévus aux a et b de

³ Cf., pour une illustration, 3^e Civ., 23 janvier 2013, n°09-13.398, Bull. n°11.

⁴ 3^e Civ., 5 octobre 2016, pourvoi n° 16-40.229, 16-40.228, 16-40.230, 16-40.231, 16-40.232, 16-40.233, Bull. n°124 : « *la désignation d'un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires n'est pas constitutive d'une sanction ayant le caractère d'une punition, qu'une telle mesure temporaire, placée sous le contrôle d'un juge, répond à la nécessité de garantir à chacun un logement décent en rétablissant la situation financière et la conservation de l'immeuble, motif d'intérêt général* ».

⁵ *La copropriété*, Dalloz Action, éd. 2021/22, n°326.64

⁶ L'administrateur provisoire d'une copropriété désigné par ordonnance sur requête en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne peut conférer aucune délégation de pouvoir à l'ancien syndic, dont le mandat cesse de plein droit lors de cette désignation (3^e Civ., 22 juin 2005, n°04-12.644, Bull. n°138).

⁷ Prive sa décision de base légale au regard de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 le jugement qui, pour rejeter la demande en paiement de charges dirigée contre des copropriétaires retient que la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges devient certaine, liquide et exigible par l'approbation des comptes par l'assemblée générale et que, si le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'une administration provisoire, il n'expose pas en quoi il est dispensé de la tenue des assemblées générales, sans rechercher si l'administrateur avait été investi du pouvoir de l'assemblée générale d'approuver les comptes et budgets du syndicat des copropriétaires, de sorte que ces décisions n'avaient pas à être soumises à l'assemblée générale des copropriétaires (3^e Civ., 10 octobre 2024, pourvoi n° 23-11.308 ; cf., déjà : 3^e Civ., 17 novembre 1999, n°98-12.946). Par ailleurs, il a été jugé 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 du premier de ces textes et chargé de veiller à l'équilibre

l'article 26⁸, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire » (article 29-1, alinéa 2).

A tout moment, par ailleurs, le président du tribunal judiciaire peut modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger⁹ ou y mettre fin (article 29-1, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965).

Charge d'administration générale qui entre dans les dépenses courantes du syndicat des copropriétaires¹⁰, la **rémunération de l'administrateur provisoire** est régie par l'article 29-1 II de la loi du 10 juillet 1965, qui dispose :

« Les modalités de rémunération de l'administrateur provisoire sont fixées par décret.

Le président du tribunal judiciaire peut imputer tout ou partie des frais de l'administration provisoire au syndic si ce dernier n'a pas saisi sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc dans les conditions prévues à l'article 29-1 A, après audition du syndic et du conseil syndical, sur le rapport de l'administrateur provisoire. »

Les modalités de rémunération de l'administration provisoire sont fixées par l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967, qui dispose :

« I.-L'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 reçoit pour l'ensemble de sa mission un droit fixe dont le montant est fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement. Il perçoit ce droit fixe dès que la décision le désignant est portée à sa connaissance.

Il lui est en outre alloué :

1° Des droits fixes calculés en fonction notamment des éléments suivants :

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. Dès lors, sauf, pour eux, à demander au président du tribunal judiciaire que la mission de l'administrateur provisoire soit modifiée ou qu'il y soit mis fin, des copropriétaires ne peuvent contester le procès-verbal approuvant les comptes de la copropriété pris par l'administrateur provisoire, désigné avec mission d'exercer tous les pouvoirs dévolus au syndic et une partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, en vue notamment d'approuver les budgets prévisionnels des deux exercices à venir et les comptes rectifiés des exercices passé (3^e Civ., 25 janvier 2024, n°22-21.724 ; cf., déjà : 3^e Civ., 13 avril 2022, n°21-15.923, publié).

⁸ Il s'agit des pouvoirs qui concernent les décisions d'acquisition et d'aliénation immobilières et ceux relatifs à l'établissement ou à la modification du règlement de copropriété.

⁹ Il a été jugé qu'ayant retenu que le président du tribunal pouvait à tout moment proroger la mission de l'administrateur provisoire, la cour d'appel a décidé, à bon droit, qu'aucune disposition n'interdisait à l'administrateur provisoire de demander la poursuite de sa mission expirée depuis moins d'un mois lors du dépôt de sa requête (3^e Civ., 9 novembre 2017, n°15-10.807).

¹⁰ La copropriété, Dalloz Action, éd. 2021/22, n°326.132

- le nombre de lots ;
- le nombre de créances ;
- les actes de procédure prévus aux sous-sections 4 à 6 ;
- les actes d'administration de la copropriété ;
- le plan d'apurement du passif ;

2° Des droits proportionnels dégressifs par tranche, calculés en fonction notamment des éléments suivants :

- les dépenses courantes ;
- le montant des travaux exceptionnels ;
- les actifs du syndicat cédés ;
- le montant des sommes recouvrées pour le syndicat des copropriétaires.

Les montants de ces droits fixes et proportionnels sont fixés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement.

Cet arrêté fixe le montant de la réduction de la rémunération du mandataire ad hoc en cas de succession de missions. Il détermine en outre la **liste des actes pouvant faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels**.

II.-Sans préjudice du premier alinéa du I, le président du tribunal judiciaire fixe chaque année le montant des acomptes à valoir sur la rémunération de l'administrateur provisoire sur justification des diligences accomplies et au vu d'un compte provisoire détaillé des émoluments. Les acomptes dus au titre des droits précisés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement ne peuvent excéder le montant de la somme hors taxe mentionnée au deuxième alinéa du III.

III.-A l'issue de la mission, le président du tribunal judiciaire arrête la rémunération de l'administrateur provisoire. Le greffier notifie cette ordonnance arrêtant la rémunération à l'administrateur provisoire et au syndic.

Lorsque la rémunération calculée en application des droits fixes ou proportionnels prévus au I excède, pour ceux qui seront précisés par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement, un montant hors taxe fixé par cet arrêté, la rémunération due à l'administrateur provisoire est arrêtée par le président du tribunal judiciaire en considération des frais engagés, des prestations effectuées et de leur efficacité sans qu'il puisse être fait référence au tarif prévu par le présent article.

Dans ce cas, la rémunération de l'administrateur provisoire ne peut être inférieure au montant hors taxe fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement.

Cette décision est susceptible de recours conformément aux dispositions des articles 714 à 718 du code de procédure civile. »

Il résulte de ce texte, d'une part, que la rémunération de l'administrateur provisoire donne lieu à une **ordonnance du président du tribunal judiciaire taxant ses honoraires**¹¹, d'autre part, que l'administrateur provisoire perçoit en principe :

- dès que la décision le désignant est portée à sa connaissance, **un droit fixe pour l'ensemble de sa mission** ;
- **des droits fixes** calculés en fonction de divers éléments **et des droits proportionnels dégressifs par tranche** calculés en fonction de divers éléments.

Pour la fixation de ces trois éléments composant la rémunération de l'administrateur judiciaire, l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 renvoie à un **arrêté conjoint du ministre de la justice et du ministre chargé du logement**. Cet arrêté fixant la rémunération applicable au mandataire ad hoc et à l'administrateur provisoire désignés en matière de copropriétés en difficulté a été pris le 8 octobre 2015.

Il prévoit que :

- le **droit fixe mentionné au premier alinéa du I** de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 est fixé à la somme de 1 500 euros HT (article 4) ;
- il est alloué à l'administrateur provisoire :
 - un **droit fixe** par lot et par mois pour la **gestion courante de la copropriété** (article 5) ;
 - un **droit fixe** pour la **vérification des créances autres que salariales**, outre un **droit fixe par créance contestée** en application du II de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 (article 6) ;
 - un **droit fixe** au titre des **requêtes** visées par l'article 7 ;
 - un **droit fixe** au titre des **réunions avec le conseil syndical**, ainsi qu'un droit fixe au titre des **instances** introduites ou reprises devant une juridiction (article 8 I) ;
 - un **droit fixe** par **procès-verbal** établi à compter du cinquième et dans la limite de huit par an (article 8 II) ;
 - un **droit fixe** au titre de la **préparation, des convocations et de la tenue des assemblées générales**, dont le montant varie en fonction du nombre de copropriétaires établi à compter du cinquième et dans la limite de huit par an, cette rémunération étant fixée par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies lorsque la copropriété compte plus de 200 copropriétaires (article 8 III) ;
 - un **droit fixe** pour **l'établissement du plan d'apurement des dettes** prévu au I de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965, un autre en cas de **requête** formée en application du IV de l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965, et un autre par **contestation du plan d'apurement des dettes** formée par un créancier en application du cinquième alinéa de l'article 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 (article 9) ;
 - un **droit proportionnel** calculé en fonction du **montant des dépenses courantes acquittées** par la copropriété (article 10) ;
 - un **droit proportionnel** calculé sur le **montant total hors taxes des travaux** mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 **ou des travaux urgents** au sens

¹¹ La Cour a, au visa de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 714 du code de procédure civile, censuré l'ordonnance d'un premier président qui, pour déclarer recevable le recours formé par cinq copropriétaires contre l'ordonnance, retenait que la décision de fixation de la rémunération de l'administrateur provisoire pouvait être frappée de recours par tout intéressé, ce que sont les copropriétaires, alors que seul le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice au nom de la collectivité des copropriétaires (3^e Civ., 7 mai 2014, n°13-10.943, Bull. n°57).

de l'article 37 du même décret votés en assemblée générale ou décidés par l'administrateur provisoire en vertu des pouvoirs de l'assemblée générale que le juge lui a confiés, fixé selon un barème (article 11) ;

- un **droit proportionnel** calculé sur le prix total de **cession** hors taxe **d'un actif cessible** en application des dispositions de l'article 29-6 de la loi du 10 juillet 1965, fixé selon un barème (article 12) ;

- un **droit proportionnel** calculé sur le montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers, fixé selon un barème, en cas **d'expropriation d'un syndicat** dans les conditions prévues aux dispositions du quatrième alinéa du I de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 (article 13) ;¹²

- peuvent en outre faire l'objet d'une rémunération non soumise aux droits fixes et proportionnels les actes énumérés à l'article 14.

Cependant, l'article 3 de cet arrêté dispose :

« Par dérogation aux articles 4 à 15, lorsque la copropriété comporte 500 lots et plus, l'entière rémunération de l'administrateur provisoire est fixée par le juge en fonction des frais engagés et des diligences accomplies ».

La doctrine est peu diserte au sujet de l'administrateur provisoire, et plus encore au sujet de sa rémunération, dont elle fait essentiellement une présentation descriptive. C'est ainsi, notamment, que M. Gil rapporte : « *L'administrateur provisoire désigné en application de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 perçoit, dès lors que la copropriété comporte moins de 500 lots (A. 8 oct. 2015, art. 3), une rémunération qui se décompose en droits fixes et en droits proportionnels (D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 61-1-5)* »¹³.

Il n'existe par ailleurs, à la connaissance du rapporteur, pas de jurisprudence de la Cour de cassation afférente à la rémunération proprement dite de l'administrateur provisoire, et *a fortiori* aux conditions de mise en oeuvre de **l'article 3 de l'arrêté du 8 octobre 2015**, qui permet le **départage entre des honoraires fondés sur des droits fixes et proportionnels et des honoraires dépendant des diligences accomplies**.

On relèvera toutefois qu'il a été jugé qu'il ne saurait être fait grief à l'ordonnance d'un premier président de cour d'appel d'avoir appliqué les **règles relatives à la taxe pour fixer le montant des frais et honoraires de l'administrateur provisoire d'une copropriété**, dès lors que celui-ci ayant été investi de sa mission par décision judiciaire, avait, à titre occasionnel, la qualité d'auxiliaire de justice au sens de l'article 719 du code de procédure civile (2^e Civ., 10 décembre 1986, n°85-14.078, Bull. n°181)¹⁴.

¹² L'article 15 dispose : « *Lorsque la rémunération calculée en application des droits proportionnels prévus aux articles 11, 12 et 13 excède la somme de 75 000 euros (HT), il est fait application pour la fixation de cette rémunération, des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 61-1-5 du décret du 17 mars 1967 susvisé.* »

¹³ G. Gil, JurisClasseur Copropriété, Fasc. 84 : Copropriétés en difficulté – Administration de la copropriété – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté, n°61

¹⁴ On notera que la même solution s'applique au syndic judiciairement désigné par application de l'article 46 du décret du 17 mars 1967, soit à défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires (3^e Civ., 28 juin 1995, n°93-15.684, Bull. n°157).

A cet égard, il convient de rappeler que la procédure gracieuse instituée par les articles 714 et suivants du code de procédure civile vise à permettre aux techniciens désignés par une décision judiciaire (expert, constatant, consultant, syndic provisoire, etc.) de percevoir le paiement de la mission accomplie sans avoir à introduire une action en justice. A ce titre, le technicien doit justifier le montant des frais qu'il demande. Le juge taxateur procède à **l'évaluation définitive de la mission, contrôle l'utilité des actes accomplis compte tenu de l'importance et des difficultés des opérations réalisées et du travail fourni** (1^{re} Civ., 23 novembre 1977, n°76-12.773, Bull. n°442). A défaut de méthode fixée par les textes pour calculer la rémunération des techniciens, la Cour de cassation considère que les juges du fond disposent d'un **pouvoir souverain d'appréciation de son montant** (1^{re} Civ., 23 novembre 1977, n°76-12.773, Bull. n°442, précité ; 2^e Civ., 7 novembre 1984, n°83-10.921, Bull. n°161), et peuvent ainsi **tout aussi le réduire par rapport à ce qui est demandé** (2^e Civ., 5 avril 1991, n°89-20.798, Bull. n°110 ; 2^e Civ., 24 octobre 1979, n°77-15.604, Bull. n°249 ; 2^e Civ., 10 mars 1993, n°91-13.697, Bull. n°92). Il a ainsi été jugé, s'agissant d'un syndic provisoire qui avait été désigné, qu' *« ayant constaté eu égard au nombre de copropriétaires, à la durée et [à] l'absence de difficulté de la mission confiée au syndic provisoire, au montant des honoraires annuels demandés par l'ancien syndic et ceux proposés par un autre syndic professionnel, que les frais d'hébergement informatique réclamés ne justifiaient pas la différence de montant, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que le nouveau syndic n'avait pas accepté sa désignation dès l'assemblée générale du 18 décembre 2008, a souverainement réduit le montant des honoraires et déterminé sa rémunération au titre des frais de gestion »* (3^e Civ., 11 janvier 2012, n°10-23.647, Bull. n°9).

Le pourvoi invite à retenir que la notion de « lots » mentionnée dans l'arrêté du 8 octobre 2015 correspond à ceux qui ont donné lieu à des appels de fond, et s'entend donc du nombre de lots réels à administrer, et non du nombre de lots indiqué dans le règlement de copropriété, et que seuls les lots ainsi entendus doivent être pris en compte, avec pour conséquence que s'ils n'excèdent pas le nombre de 500, la rémunération de l'administrateur provisoire est fondée sur les droits fixes et proportionnels des articles 4 et suivants de cet arrêté, et non sur les frais engagés et les diligences accomplies, souverainement appréciées.

Sur cette question spécifique, il n'a pas été trouvé par le rapporteur de jurisprudence des cours d'appel. On relèvera toutefois avec intérêt que par un arrêt du 3 mai 2022 (RG n°20/02933), la cour d'appel de Bordeaux, s'agissant spécifiquement des honoraires de gestion courante prévus par l'article 5 de l'arrêté du 8 octobre 2015 (donc dans l'hypothèse d'un nombre de lots n'excédant pas 500), pour rejeter la contestation du syndicat des copropriétaires qui entendait voir réduire l'assiette des lots au **nombre de copropriétaires ou à ne retenir que les lots à usage d'habitation**, a jugé : *« L'administrateur provisoire entend obtenir une rémunération sur la base de 190, soit 104 lots secondaires, 71 places de parking et 2 locaux d'entretien. Le syndicat propose comme assiette de cette rémunération le nombre de copropriétaires ou plus subsidiairement des seuls 104 lots d'habitation. L'assiette de la rémunération de l'article 5 est le lot. On ne peut lui substituer la notion de copropriétaire. Par ailleurs l'arrêté ne distingue pas entre lots principaux et accessoires. Même si la gestion des places de parking ne doit pas représenter un travail considérable, on ne peut,*

sans ajouter aux dispositions de l'arrêté, prévoir que l'assiette de la rémunération de l'administrateur est limitée aux lots principaux ».

Au cas présent,

Le **mémoire ampliatif** soutient que si les modalités de fixation de la rémunération de l'administrateur provisoire varient, aux termes de l'arrêté du 8 octobre 2015, selon que la copropriété compte plus ou moins de 500 lots, le juge ne pouvait, pour fixer sa rémunération sur la base des diligences accomplies, se borner à retenir qu'il ressortait du règlement de copropriété que la copropriété comptait 659 lots, alors qu'elle comptait 271 appartements avec 271 caves, 99 parkings et 11 locaux commerciaux avec 9 réserves, soit 282 lots principaux. Il considère ainsi que seul doivent être pris en compte les lots donnant lieu à une gestion effective, ce qui n'est le cas ni des lots accessoires donnant lieu à une gestion commune avec le lot principal ni des parkings qui, en l'espèce, étaient gérés par un tiers.

Le **mémoire en défense** soutient que le grief est inopérant, dès lors qu'il passe à côté de la motivation d'une partie de l'ordonnance qui a retenu que la demande de taxation était irrecevable non pas parce que la copropriété comportait 659 lots, mais parce que la demande était fondée, de façon contradictoire, à la fois sur 659 lots de copropriété et sur une rémunération calculée selon des règles applicables aux copropriétés de moins de 500 lots. Il souligne que nul ne peut, au cours d'une même instance, adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions. En tout état de cause, il considère que la limite de 500 lots est prévue par l'arrêté du 8 octobre 2015, le terme « lot », sans précision ni qualificatif, renvoyant nécessairement aux « *lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* » définis par l'article 1^{er} de la loi de 1965, parties qui doivent être définies dans « *un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division* » prévu par l'article 8 de cette même loi. Il soutient qu'un lot existe dès lors qu'il est prévu et décrit par un règlement de copropriété, qui reste valide tant qu'il n'est pas modifié par les parties concernées, même en cas d'obsolescence, et que les appels de fonds sont sans incidence sur le nombre de lots.

C'est à l'aune de l'ensemble de ces éléments qu'il conviendra d'apprécier les mérites du pourvoi.