



INFORMATION relative au rapport du conseiller rapporteur

Le présent rapport a été établi par un magistrat de la Cour de cassation, désigné conseiller rapporteur, en vue d'instruire une affaire (le « pourvoi en cassation ») soumise à la Cour de cassation. Au vu de ce rapport et des autres documents de la procédure, et après en avoir délibéré dans une formation de jugement comportant plusieurs juges, la Cour de cassation a tranché l'affaire par un arrêt, également diffusé sur Judilibre. Ce rapport est un document de travail préparatoire établi, d'abord, à l'intention des magistrats du siège de la Cour appelés à trancher l'affaire. Ces magistrats sont des spécialistes de la question de droit examinée dans le rapport, qui n'a dès lors pas vocation à faire une présentation doctrinale de l'état du droit, mais à procéder à l'analyse de la procédure, des éléments de droit pertinents et des éventuels enjeux juridiques de l'affaire. Conformément au principe du contradictoire, ce document est également communiqué aux parties ou à leurs avocats, ainsi qu'à l'avocat général. Enfin, ce rapport fournit une analyse à l'issue de laquelle le conseiller rapporteur ne donne pas son avis, lequel est soumis au secret du délibéré. Le rapport est donc toujours complété par deux autres documents établis par le rapporteur à l'intention des autres magistrats de la formation de jugement : une note d'avis et le ou les projets d'arrêts qu'il a préparés. Ces documents ne sont pas accessibles sur Judilibre.

N° G2421792	15 janvier 2026	C3	
Décision attaquée : 24 septembre 2024 de la cour d'appel de Pau			

le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] C/ la société Lola _____	
rapporteur : Axel-Nicolas Choquet	

RAPPORT COMPLEMENTAIRE

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR	
Identification du ou des points de droit à juger	<i>Le pourvoi formé contre un arrêt déclarant une partie des prétentions du demandeur irrecevable est-il immédiatement recevable ?</i> <i>A quelles conditions un syndicat secondaire peut-il recouvrer les charges de copropriété dues par ses copropriétaires au syndicat principal ? Quelles sont les conditions d'une telle délégation (ou d'un tel mandat) ?</i> <i>Les stipulations des règlements de copropriété des deux syndicats procédant à la répartition des charges et la pratique consistant pour le syndicat secondaire à recouvrer les charges de copropriété dues au syndicat principal puis à les lui reverser suffisent-elles à établir un mandat donné à cette fin par le syndicat principal au syndicat secondaire et à permettre au second, le cas échéant par le mandataire provisoire chargé des opérations de sa liquidation, d'agir en recouvrement des charges ?</i> <i>Les pouvoirs qui lui sont conférés dans les termes prévus par les dispositions de l'article 29-1, I, de la loi du 10 juillet 1965 donnent-ils qualité à l'administrateur provisoire du syndicat secondaire pour agir en recouvrement des charges de copropriété du syndicat principal ?</i>
Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC)	☐ oui ☒ non
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audencée)	☒ formation restreinte ☐ formation de section
En cas de publication de l'arrêt à rendre, intérêt de la diffusion du rapport sur Judilibre	☒ oui ☐ non
Nombre de projets d'arrêt préparés	2

1 - Rappel des faits et de la procédure

L'ensemble immobilier dénommé Résidence [Adresse 2] à [Localité 1] est composé de 680 appartements, d'un hôtel de 50 chambres et d'une galerie commerciale.

L'immeuble a été divisé lors de sa construction, en 1970, en :

- une copropriété horizontale (dite principale) dénommée [Adresse 3],
- cinq copropriétés verticales (dites secondaires) dénommées [L], [Etablissement 2], [Etablissement 3], [Etablissement 4] et [R].

Au sein de la copropriété [Etablissement 1], la société civile immobilière L.O.L.A (la SCI) est propriétaire des lots n° 101 à 107, 109, 111 et 722, correspondant à des commerces et réserve.

L'assemblée générale des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] du 31 janvier 2015 a voté la dissolution du syndicat au profit du syndicat principal.

Par ordonnance du 9 décembre 2016, le président du tribunal de grande instance de Tarbes a désigné M. [Q] en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété de la résidence [Etablissement 1], pour les besoins de la liquidation.

Par ordonnance du 3 avril 2017, confirmée par arrêt de la cour d'appel de Pau du 31 octobre 2017, le juge des référés du tribunal de grande instance de Tarbes a étendu la mission de M. [Q], lui confiant « *tous les pouvoirs du syndic, l'ensemble des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, les pouvoirs du conseil syndical* ».

Par acte du 6 août 2020, le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] (le syndicat secondaire), représenté par M. [Q], a assigné la SCI devant le tribunal judiciaire de Tarbes en paiement de la somme de 24 378,19 euros au titre des charges de copropriété et celle de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Par jugement du 7 mai 2021 (RG n° 20/01029), le tribunal a, notamment :

- déclaré recevables les demandes de M. [Q], ès qualités,
- condamné la SCI à payer au syndicat secondaire :
 - 24 378,19 euros au titre des appels de charges dus postérieurement au 1^{er} juillet 2017, somme arrêtée au 30 juin 2020, avec intérêt au taux légal à compter du 6 août 2020,
 - 2 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Par déclaration du 22 juin 2021, la SCI a interjeté appel de ce jugement, contre lequel le syndicat secondaire a formé appel incident.

Par arrêt du 24 septembre 2024 (RG n° 21/02084), la cour d'appel de Pau a, notamment :

- infirmé le jugement en ce qu'il a déclaré recevable le syndicat secondaire, représenté par M. [Q], administrateur provisoire, pour le recouvrement des charges communes du syndicat principal des copropriétaires de la résidence [Adresse 4] ;
- statuant à nouveau, déclaré irrecevable le syndicat secondaire, représenté par M. [Q], administrateur provisoire, pour le recouvrement des charges communes du syndicat principal des copropriétaires de la résidence [Adresse 4] ;
- avant dire droit, ordonné la réouverture des débats afin que le syndicat secondaire produise aux débats avant le 13 décembre 2024 les éléments suivants :

→ un décompte des charges à compter du 1^{er} juillet 2017 :

- sans les charges communes du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 2],
- en distinguant les charges B par bâtiment et les charges C par cages d'escalier,
- les relevés de consommation d'eau et les calculs des charges y afférents,

→ les décisions de l'administrateur provisoire, M. [Q], approuvant les budgets prévisionnels ou les approbations de comptes, ou toutes observations de sa part ;

- sursis à statuer sur le montant de la créance du syndicat secondaire à l'égard de la SCI et sur le surplus des demandes des parties.

C'est la décision attaquée.

Procédure devant la Cour de cassation

Pourvoi	N° G2421792 du 25 novembre 2024
Mémoire ampliatif du syndicat secondaire, pris en la personne de son administrateur provisoire : - date de dépôt - nombre de moyens / branches - article 700 du CPC <i>(mémoire complémentaire le 22 septembre 2025, observations sur le rapport initial le 9 février 2026, et observations complémentaires le 2 avril 2026 à la suite de l'avis rendu par la 2^e chambre civile le 19 mars 2026)</i>	→ 25 mars 2025 → 1 moyen, 3 branches → 4 000 euros à l'encontre de la SCI L.O.L.A
Mémoire en défense de la SCI L.O.L.A : - date de dépôt - pourvoi incident - demande de mise hors de cause - article 700 du CPC	→ 26 mai 2025 ☐ Oui ☒ Non ☐ Oui ☒ Non → 4 000 euros à l'encontre du syndicat secondaire

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

2 - Exposé des moyens

MOYEN UNIQUE

Le syndicat secondaire, représenté par M. [Q], ès qualités d'administrateur de la copropriété, fait grief à l'arrêt de le déclarer irrecevable pour le recouvrement des charges communes du syndicat principal des copropriétaires de la résidence [Adresse 3], alors :

« 1 °/ que la répartition et le recouvrement des charges communes générales de la copropriété principale ne peuvent se faire en méconnaissance des stipulations des règlements de copropriété du syndicat principal et du syndicat secondaire ; que selon l'article 8 du règlement de copropriété du syndicat principal de la résidence [Adresse 3], les copropriétaires sont tenus de participer aux charges communes à l'ensemble immobilier qui incombent à chaque lot proportionnellement au nombre de cent millièmes des parties communes y attachés tels que fixés dans l'état descriptif de division tandis que l'article 12 du règlement de la copropriété secondaire de la Résidence [Etablissement 1] prévoit que les charges communes générales incombant à tous les copropriétaires, dites charges A, comprennent les dépenses afférentes aux 18 170 / 100 000 èmes des parties communes générales attribuées aux lots n° 1, 2 et 3 par l'état descriptif de division concernant l'ensemble des quatre lots de la copropriété et sont ensuite « réparties entre tous les copropriétaires du syndicat secondaire comme il est indiqué dans le tableau ci-après

suivant la proportion 100 000 100 000 èmes » ; qu'il résulte de ces stipulations que la répartition des charges communes générales de la copropriété principale est déterminée par le syndicat secondaire à charge pour celui-ci de les appeler et de les recouvrer auprès de ses propres copropriétaires afin de reverser au syndicat principal la quote-part afférente aux lots qui composent la copropriété secondaire ; que pour déclarer irrecevable le syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] pour le recouvrement des charges communes du syndicat principal des copropriétaires de la résidence [Adresse 3], l'arrêt retient que le syndicat principal ayant seul qualité pour fixer les charges communes générales et pour les répartir, le syndicat secondaire, qui n'a pour objet que la gestion des charges particulières de son bâtiment, ne peut être responsable du paiement et de la répartition de ces charges générales dont le règlement ne peut être réclamé par le syndicat principal qu'individuellement à chaque copropriétaire et non pas au syndicat secondaire ; qu'en statuant ainsi la cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, ensemble l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dans sa rédaction antérieure à celle de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 ;

2° / que le syndicat principal peut donner mandat à un syndicat secondaire, qui l'accepte, de recouvrer auprès de ses propres copropriétaires les charges communes qui lui sont dues ; que le mandat peut-être exprès ou tacite ; qu'en se bornant à relever l'absence de décision d'assemblée générale du syndicat principal décidant d'étendre les pouvoirs du syndicat secondaire au recouvrement des charges dues au syndicat principal mais sans rechercher, ainsi qu'elle était invitée à le faire, si l'exécution pendant de nombreuses années du système de recouvrement des charges communes générales par les syndicats secondaires auprès de leurs propres copropriétaires pour le compte du syndicat principal de la Résidence [Adresse 3], dont la licéité n'a jamais été remise en cause par les juridictions ayant statué dans de nombreux contentieux relatifs au recouvrement des charges par les syndicats secondaires, n'établissait pas l'existence d'un mandat tacite entre le syndicat principal et le syndicat secondaire de la Résidence [Etablissement 1], la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1985 du code civil ;

3° / 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 de l'article 29-1 précité et chargé de veiller à l'équilibre 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 ; que la cour d'appel a constaté que le tribunal judiciaire de Tarbes avait désigné Me [Q] en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété de la résidence [Etablissement 1] pour les besoins de sa liquidation et que sa mission avait été étendue pour exercer tous les pouvoirs du syndic, l'ensemble des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 et les pouvoirs du conseil syndical ; qu'en déclarant Me [Q] , es qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], irrecevable en son action en recouvrement des charges communes générales, la cour d'appel a méconnu les 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 . »

3 - Proposition(s) de rejet non spécialement motivé

Aucune

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

Cf. tableau synoptique

5 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

5.1 - Sur la recevabilité immédiate du pourvoi

5.1.1 - Position des parties

→ Le **mémoire en défense** invoque les articles 605, 607 et 608, alinéa 1^{er}, du code de procédure civile, dont il résulte que les jugements rendus en dernier ressort qui, sans mettre fin à l'instance, statuent sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation indépendamment des jugements sur le fond que dans les cas spécifiés par la loi, ajoutant qu'il n'est dérogé à cette règle qu'en cas d'excès de pouvoir. Il soutient qu'il est jugé qu'un arrêt déclarant irrecevable une partie des demandes et renvoyant l'affaire à l'audience de mise en état pour le surplus n'a pas tranché le principal ni mis fin à l'instance, et qu'en conséquence, le pourvoi dirigé contre cette décision n'est pas recevable. Il souligne qu'au cas présent, le dispositif de l'arrêt ne comporte pas de chef de dispositif relatif à une question de fond et statue uniquement sur une fin de non-recevoir en déclarant le syndicat secondaire irrecevable en ses demandes relatives au paiement des charges dues au syndicat principal et en renvoyant à une audience ultérieure pour le surplus, sans donc mettre fin à l'instance.

→ Le **mémoire complémentaire** soutient que l'arrêt a tranché une partie du principal en déclarant irrecevable une partie des demandes du syndicat dès lors que, ce faisant, déclarée irrecevable, cette partie des demandes est par hypothèse écartée par le juge du fond. Il soutient qu'une telle décision constitue un jugement mixte, c'est-à-dire un jugement définitif sur une partie d'une demande et avant dire droit sur une autre partie de celle-ci, peu important que cette partie du principal ait été rejetée ou déclarée irrecevable, puisque l'article 606 du code de procédure civile n'introduit aucune distinction à cet égard. Il soutient que l'article 607 du même code vise le cas du jugement qui écarte une fin de non-recevoir ou une exception de procédure sans mettre fin à l'instance. Il se prévaut d'un arrêt ayant approuvé une cour d'appel d'avoir déclaré recevable un appel contre un jugement ayant accueilli une fin de non-recevoir tirée de la prescription d'une partie des demandes, et ordonné la réouverture des débats afin que les parties refassent le décompte de leur créance. Il estime que le jugement qui accueille une fin de non-recevoir et sursoit à statuer sur le surplus des demandes tranche bien une partie du principal et est susceptible de recours immédiat, relativement à ce qui a été tranché au principal.

→ Les **observations complémentaires** en demande, établies en réponse au rapport initial du rapporteur, invoquent un arrêt du 11 décembre 2025, par lequel la troisième chambre civile, saisie d'une affaire dans laquelle la cour d'appel, saisie de l'appel d'une ordonnance du juge de la mise en état, avait confirmé celle-ci en ce qu'elle a déclaré irrecevable certaines demandes, mais déclaré partie des demandes recevables, a estimé recevable le pourvoi formé contre cet arrêt en ce qu'il met fin à l'instance engagée sur le fondement d'une partie des demandes, et se prévalent d'un avis rendu, dans le même sens, par la 2^e chambre civile le 19 mars 2026.

5.1.2 - Etat du droit

Aux termes de l'article 605 du code de procédure civile, « *le pourvoi en cassation n'est ouvert qu'à l'encontre de jugements rendus en dernier ressort* ».

Selon les articles 606 à 608 du code de procédure civile :

- peuvent être frappés de pourvoi en cassation les jugements en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire et ceux qui, statuant sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, mettent fin à l'instance ;
- peut également être frappé de pourvoi en cassation l'arrêt par lequel la cour d'appel se prononce sur la compétence sans statuer sur le fond du litige ;
- hors les cas spécifiés par la loi, les autres jugements en dernier ressort ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation indépendamment des jugements sur le fond.

Il résulte de ces dernières dispositions qu'en l'absence de disposition spéciale de la loi, **les jugements en dernier ressort qui ne mettent pas fin à l'instance et ne tranchent pas dans leur dispositif tout ou partie du principal ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation indépendamment des jugements sur le fond** (2^e [Civ., 11 juin 1986, n°85-11.417, Bull. n°89](#) ; [Ass. plén., 5 décembre 1997, n°95-17.858, Bull. n°11](#) ; 2^e [Civ., 11 avril 2013, n°12-14.441](#) ; 2^e [Civ., 7 novembre 2013, n°12-26.204](#)). Il en est autrement lorsqu'ils statuent, dans leur dispositif, sur une question de fond dont l'examen préalable est nécessaire pour trancher une fin de non-recevoir, par une disposition distincte tranchant ainsi une partie du principal (3^e [Civ., 17 octobre 2024, n°22-20.223, publié](#) , ce qui n'était pas le cas en l'espèce : « ***l'arrêt confirmant l'ordonnance d'un juge de la mise en état rejetant une fin de non-recevoir tirée de la prescription sans se prononcer, dans un chef de dispositif distinct, sur la question de fond relative au régime de responsabilité applicable ayant conduit à ce rejet, ne peut être frappé de pourvoi en cassation indépendamment du jugement sur le fond*** » ; cf. également 3^e [Civ., 16 janvier 2025, n°23-15.659](#)).

Est ainsi irrecevable le pourvoi formé contre la décision qui **se borne à rejeter une fin de non-recevoir** (2^e [Civ., 27 janvier 1983, n°82-10.134, Bull. n°23](#) ; 1^{re} [Civ., 26 février 1985, n°84-10.076, Bull. n°74](#) ; [Com., 2 mai 1985, n°84-10.205](#) ; 1^{re} [Civ., 4 janvier 1995, n°93-12.640](#) ; 2^e [Civ., 25 novembre 1999, n°97-20.984](#) ; [Com., 12 février 2002, n°98-16.035](#) ; 2^e [Civ., 22 mars 2018, n°17-13.007](#) ; 3^e [Civ., 14 mai 2020, n°19-12.913](#) ; 3^e [Civ., 25 mai 2023, n°22-12.800](#) ; 3^e [Civ., 7 septembre 2023, n°22-18.011](#) ; 1^{re} [Civ., 30 avril 2025, n°22-15.486](#)).

En revanche, il est jugé, s'agissant qu'un pourvoi formé contre un arrêt ayant déclaré **irrecevable une partie des prétentions** d'une partie est **immédiatement recevable** :

- 3^e [Civ., 25 septembre 2025, n°23-23.075](#) :

« 1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 septembre 2023), M. et Mme [E]... ont conclu, le 28 octobre 2014, avec M. et Mme [Z]... une promesse synallagmatique de vente de lots de copropriété d'un immeuble, dont ces derniers étaient locataires, la réitération par acte authentique devant avoir lieu au plus tard le 31 janvier 2015.

2. Une partie du prix de vente était payable par imputation sur une créance de 80 000 euros correspondant à des travaux effectués par M. et Mme [Z]....

3. La vente n'a pas été réitérée.

4. La société civile immobilière [O]... (la SCI), devenue propriétaire des lots, et M. et Mme [E]... ont assigné M. et Mme [Z]... en paiement d'un arriéré de loyers, constatation de la résiliation du bail dont ils étaient titulaires sur l'immeuble et expulsion.

5. Par conclusions du 5 octobre 2020, M. et Mme [Z]... ont formé une demande reconventionnelle en paiement du montant de la créance figurant dans la promesse de vente.

6. M. et Mme [E]... ont saisi le juge de la mise en état d'une fin de non-recevoir tirée de la prescription de cette demande en paiement.

Recevabilité du pourvoi contestée par la défense

7. M. et Mme [E]... et la SCI soutiennent que le pourvoi est irrecevable en ce que l'arrêt n'a pas mis fin à l'instance pendante devant le premier juge qui était également saisi d'une seconde demande en paiement de M. et Mme [D].

8. Cependant, en déclarant prescrite la demande en paiement de 80 000 euros de M. et Mme [D], la cour d'appel a mis fin à l'instance dont elle était saisie. »

- 3^e [Civ., 11 décembre 2025, n°23-19.474](#) :

« 1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 9 mai 2023), par deux actes du 29 avril 2011, la société civile immobilière R... (la société R...) et la société P... (les venderesses) ont vendu à la société H... (l'acquéreur), d'une part, un terrain bâti à usage de camping, d'autre part, un fonds de commerce de camping.

2. Invoquant l'existence de vices cachés et de non-conformités du camping, l'acquéreur a sollicité et obtenu en référé, par ordonnance du 30 juillet 2014, la désignation d'un expert, qui a déposé son rapport le 30 novembre 2018.

3. Par actes des 18 et 26 mars 2020, l'acquéreur a assigné la société R... , M. [E]... , en sa qualité de mandataire ad hoc de la société P... , M. et Mme [M]... , en leur qualité d'associés de cette société, et la société S... en indemnisation de ses préjudices sur le fondement de la garantie des vices cachés, du dol et de la garantie décennale.

4. Les venderesses ont opposé une fin de non-recevoir tirée de la prescription à toutes les demandes, au regard de leur fondement respectif.

Sur la recevabilité du pourvoi, contestée par la défense

Vu les articles 606, 607, 608 et 794 du code de procédure civile :

5. Aux termes du premier de ces textes, les jugements en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être frappés de pourvoi en cassation comme les jugements qui tranchent en dernier ressort tout le principal.

6. Selon le deuxième, peuvent également être frappés de pourvoi en cassation, les jugements en dernier ressort qui, statuant sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, mettent fin à l'instance.

7. Selon le troisième, hors les cas spécifiés par la loi, les autres jugements en dernier ressort ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation indépendamment des jugements sur le fond.

8. Aux termes du dernier, les ordonnances du juge de la mise en état n'ont pas, au principal, l'autorité de la chose jugée à l'exception de celles statuant sur les exceptions de procédure, sur les fins de non-recevoir et sur les incidents mettant fin à l'instance.

9. Il en résulte qu'un arrêt, statuant sur l'appel d'une ordonnance du juge de la mise en état qui, faisant droit à des fins de non-recevoir opposées à certaines demandes en les déclarant irrecevables, en ce qu'il met fin à l'instance engagée sur le fondement de celles-ci, est susceptible de pourvoi immédiat.

10. Le pourvoi formé par l'acquéreur est, dès lors, recevable. »

Cette position a été confirmée par la 2^e chambre civile, aux termes d'un avis du 19 mars 2026 :

« 1. Par un arrêt du 25 juin 2025, la première chambre civile a transmis à la deuxième chambre civile, en application de l'article 1015-1 du code de procédure civile, une demande d'avis portant sur la question suivante :

« L'arrêt accueillant une fin de non-recevoir tirée de l'existence d'une transaction sans se prononcer, dans un chef de dispositif distinct, sur la question de fond relative au régime de la transaction ayant conduit à la décision d'irrecevabilité et sans mettre fin à l'instance dès lors que cette fin de non-recevoir ne portait que sur l'un des chefs de demande et que le tribunal judiciaire devait statuer sur les autres chefs de demande dont la recevabilité n'était pas discutée, peut-il être frappé de pourvoi en cassation indépendamment du jugement sur le fond ? »

Examen de la demande d'avis

2. Aux termes de l'article 606 du code de procédure civile, les jugements en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être frappés de pourvoi en cassation comme les jugements qui tranchent en dernier ressort tout le principal.

3. Selon l'article 607 du même code, peuvent également être frappés de pourvoi en cassation les jugements en dernier ressort qui, statuant sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, mettent fin à l'instance.

4. Selon l'article 608 du même code, hors les cas spécifiés par la loi, les autres jugements en dernier ressort ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation indépendamment des jugements sur le fond. 5. Aux termes de l'article 794 du code de procédure civile, les ordonnances du juge de la mise en état n'ont pas, au principal, l'autorité de la chose jugée à l'exception de celles statuant sur les exceptions de procédure, sur les fins de non-recevoir et sur les incidents mettant fin à l'instance.

6. Il est jugé qu'une décision, rendue en dernier ressort, qui statue sur une fin de non-recevoir sans mettre fin à l'instance, n'est pas susceptible d'un pourvoi indépendamment de la décision se prononçant sur le fond, sauf si elle statue, dans son dispositif, sur la question de fond dont l'examen préalable est nécessaire pour trancher la fin de non-recevoir, par une disposition distincte tranchant ainsi une partie du principal (3^e Civ., 17 octobre 2024, pourvoi n°22-20.223, publié ; 3^e Civ., 28 novembre 2024, pourvoi n°23-12.538 ; 3^e Civ., 16 janvier 2025, pourvoi n°23-15.659).

7. Toutefois, **cette jurisprudence ayant été rendue en matière de jugements de dernier ressort rejetant, et non accueillant, une fin de non-recevoir et tirée de la prescription de l'action ou d'une demande reconventionnelle, il est, par ailleurs, jugé qu'un arrêt qui, statuant sur l'appel d'une ordonnance du juge de la mise en état, fait droit à des fins de non-recevoir opposées à certaines demandes en les déclarant irrecevables, est susceptible de pourvoi immédiat en ce qu'il met fin à l'instance engagée sur le fondement de celles-ci (3^e Civ., 11 décembre 2025, pourvoi n°23-19.474) .**

8. Il en résulte qu'un jugement, rendu en dernier ressort, qui accueille une fin de non-recevoir portant sur un chef de demande parmi d'autres et qui déclare irrecevable cette demande dans son dispositif, met fin à l'instance sur ce point. Il peut être frappé d'un pourvoi en cassation dans cette mesure .

9. Dès lors, est susceptible de pourvoi immédiat un arrêt qui, accueillant une fin de non-recevoir, déclare irrecevable, dans son dispositif, un chef de demande même si l'instance se poursuit par ailleurs sur les autres chefs de demandes. Il importe peu que l'arrêt ne se soit pas prononcé, dans un chef de dispositif distinct, sur la question de fond dont l'examen aurait été nécessaire pour statuer sur la fin de non-recevoir .

10. Le pourvoi est, en conséquence, immédiatement recevable dans cette mesure.

PAR CES MOTIFS, la deuxième chambre civile :

EST D'AVIS :

- qu' un jugement, rendu en dernier ressort, qui accueille une fin de non recevoir portant sur un chef de demande parmi d'autres et qui déclare irrecevable cette demande dans son dispositif, met fin à l'instance sur ce point. Il peut être frappé d'un pourvoi en cassation dans cette mesure .

- que, dès lors, est susceptible de pourvoi immédiat un arrêt qui, accueillant une fin de non-recevoir, déclare irrecevable, dans son dispositif, un chef de demande même si l'instance se poursuit par ailleurs sur les autres chefs de demandes . Il importe peu que l'arrêt ne se soit pas prononcé, dans un chef de dispositif distinct, sur la question de fond dont l'examen aurait été nécessaire pour statuer sur la fin de non-recevoir.

- que le pourvoi est, en conséquence, immédiatement recevable dans cette mesure . » (2^e Civ., [19 mars 2026, n°24-10.259](#))

5.2 - Sur la qualité du syndicat secondaire et de son liquidateur à agir en recouvrement des charges de copropriété du syndicat principal

5.2.1 - Position des juridictions et des parties

→ Les motifs retenus par le **tribunal** sont les suivants :

« L'article 8 du règlement de copropriété du syndicat principal [Adresse 2] prévoit que les copropriétaires doivent participer aux charges du syndicat principal et l'article 12 du règlement intérieur du SDC [Etablissement 1] stipule que tous les copropriétaires participent à hauteur de 18170/100000èmes aux charges générales du syndicat principal .

Dès lors, les demandes formulées par Me [Q] ès qualités de liquidateur du SDC [Etablissement 1] pour agir en recouvrement des charges de copropriété du SDC principal [Adresse 2] sont recevables ».

→ La **cour d'appel** , pour infirmer le jugement sur ce point, a jugé :

« Il est constant que Me [Q] agit en l'espèce qu'en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], syndicat secondaire, le syndicat principal étant celui de la résidence [Adresse 2].

L'article 8 du règlement de copropriété de la résidence [Adresse 2] dispose dans le paragraphe relatif à la répartition des charges que conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et

les éléments d'équipement en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Le chapitre 1 du titre II du **règlement de copropriété secondaire** [Etablissement 1] du 11 mars 1970 **prévoit la répartition des charges communes générales** divisées en charges A, B, C et D et précise page 263 à son article 12 **que les charges communes générales incombant à tous les copropriétaires dites charges A comprennent notamment les dépenses afférentes aux 18.170/100.000 èmes des parties communes générales** attribuées aux lots 1, 2 et 3.

L'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version applicable à l'espèce prévoit que lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 .

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

Ce sont les copropriétaires appartenant au syndicat secondaire , et non le syndic du syndicat secondaire, qui sont convoqués individuellement aux assemblées générales du syndicat principal où ils décident avec les autres copropriétaires des charges communes générales de l'ensemble immobilier .

Le syndicat principal ayant seul qualité pour fixer ces charges communes générales et pour les répartir, alors qu'en application de l'article 27, le syndicat secondaire n'a pour objet que la gestion des charges particulières à son bâtiment, il en résulte que le syndicat secondaire ne peut être responsable du paiement et de la répartition de ces charges générales, dont le règlement ne peut être réclamé par le syndicat principal qu'individuellement à chaque copropriétaire, et non pas au syndicat secondaire.

Aucune décision d'une assemblée générale du syndicat principal [Adresse 2] n'est produite, décidant d'étendre les pouvoirs du syndicat secondaire au recouvrement des charges dues au syndicat principal, ni corrélativement une assemblée générale du syndicat secondaire [Etablissement 1] acceptant cette délégation .

En l'espèce, le syndicat secondaire ne peut appeler les charges de copropriété du syndicat principal en vertu des dispositions précitées de l'article 27 et des règlements de copropriété. Il **résulte de la production des appels de fonds** , (pièce 35 de Me [Q]) **que les charges de copropriété dont il demande le paiement, comportent la mention "SDC principal charges courantes"** pour chaque lot de la SCI Lola, en sus des charges courantes du syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1]. **Ces charges du SDC principal ne peuvent donc figurer dans la créance du syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1] .**

Aussi, il y a lieu de retenir que **Me [Q] en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], syndicat secondaire, n'a pas qualité pour agir en recouvrement des charges communes du syndicat des copropriétaires de la résidence [Adresse 5] syndicat principal .**

Le jugement sera donc infirmé sur ce point et Me [Q] déclaré irrecevable sur ce point ».

→ Le **mémoire ampliatif** soutient, d'abord, que si le syndicat principal est compétent pour fixer le montant des charges communes principales et doit, en principe, les appeler directement auprès des copropriétaires, même auprès de ceux qui sont membres d'un syndicat secondaire, le règlement de copropriété de ces syndicats peut donner compétence au syndicat secondaire pour effectuer les appels de charges et les recouvrer pour le compte du syndicat principal. Il considère qu'il résulte des stipulations des règlements de copropriété respectifs du syndicat principal et du syndicat secondaire que les provisions pour charges communes générales sont appelées, et par conséquent recouvrées par les syndicats secondaires, à charge de les reverser au syndicat principal, comme cela a été régulièrement jugé par les juridictions qui ont été amenées à statuer dans les nombreux contentieux concernant ces syndicats. Il estime que les copropriétaires n'auraient jamais précisé dans le règlement de la copropriété secondaire les modalités de répartition des charges communes générales s'il n'avait pas été convenu, par souci de simplicité, de lui permettre de récolter l'intégralité des charges puis de reverser ensuite au syndicat principal la quote-part lui revenant. Il ajoute que le syndicat principal n'a jamais appelé les charges lui revenant directement aux copropriétaires, s'étant de tout temps déchargé de cette tâche sur les syndicats secondaires. Il considère qu'il n'y aurait aucun sens à exiger du syndicat principal qu'il appelle les charges communes générales auprès des quelques 640 copropriétaires, alors que, de convention expresse, il a été convenu que ce sont les syndicats secondaires qui s'en chargeraient pour les lui reverser ensuite. Il considère que la décision rendue soumet les syndicats secondaires à une insécurité juridique particulièrement délicate et que la cour d'appel s'est déterminée de façon générale, au regard des compétences légales respectives du syndicat principal et du syndicat secondaire, sans prendre en considération les stipulations des règlements de copropriété (1^{re} branche).

Il soutient, ensuite, que le syndicat principal peut donner mandat à un syndicat secondaire, qui l'accepte, de recouvrer auprès de ses propres copropriétaires les charges communes qui lui sont dues, ce mandat pouvant être tacite, par application de l'article 1985 du code civil, et que le mandat donné peut être tacitement accepté (2^e branche).

Il soutient, enfin, que quand bien même le syndicat secondaire n'aurait pas eu le pouvoir de réclamer le paiement des charges communes générales du syndicat principal, les copropriétaires ne pouvaient s'opposer aux appels de fonds de l'administrateur provisoire qui, en vertu d'une jurisprudence constante, ne peut voir ses décisions être remises en question. Or, il relève que M. [Q] avait été désigné en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété de la résidence [Etablissement 1] pour les besoins de sa liquidation et que sa mission avait été étendue pour exercer tous les pouvoirs du syndic, de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus au a) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical, de sorte que les copropriétaires ne pouvaient s'opposer à l'action en paiement de charges engagées en arguant de son défaut de qualité (3^e branche).

→ Le **mémoire en défense** oppose, d'abord, que les copropriétaires membres du syndicat secondaire restent membre du syndicat principal et que la loi n'a pas prévu de représentation collective, de sorte que le syndic du syndicat secondaire n'a pas qualité pour représenter les membres du syndicat secondaire à l'assemblée générale du syndicat principal. Il en déduit que les charges générales, relevant de la compétence du syndicat principal, doivent être recouvrées par lui, non pas à l'encontre du syndicat secondaire, qui n'est pas responsable de leur paiement, mais à l'encontre des copropriétaires membres de ce syndicat, qui en sont débiteurs à titre individuel. Il considère que le syndicat secondaire

n'est compétent que pour recouvrer les charges engendrées par l'administration et l'entretien du bâtiment qu'il gère, et que s'il est possible d'étendre son objet en application de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, seule l'assemblée générale (ou le règlement de copropriété) du syndicat principal peut le faire, en ce compris pour lui conférer un mandat de recouvrement des charges du syndicat principal. Il relève que la cour d'appel a constaté qu'aucune décision de cette nature n'était produite qui aurait étendu les pouvoirs du syndicat secondaire au recouvrement des charges dues au syndicat principal, ce dont elle a déduit que le mandataire provisoire ne pouvait appeler les charges de copropriété du syndicat principal en vertu des dispositions précitées de l'article 27 et des règlements de copropriété. Il soutient que la 1^{re} branche se heurte au pouvoir souverain d'appréciation de la cour d'appel qui a estimé qu'il ne ressortait pas des dispositions des règlements de copropriété que le syndicat principal aurait donné au syndicat secondaire un mandat pour déterminer et appeler les charges afférentes au syndicat principal. Il soutient donc que la cour d'appel n'a pas méconnu l'article 1134 ancien du code civil, pas davantage que le sens des règlements de copropriété, dont la dénaturation n'est pas arguée, qui ne comportent que des clauses classiques rappelant qu'en présence de syndicats secondaires, les charges de la copropriété principale ne seront que celles relatives à l'ensemble immobilier et qu'elles seront réparties conformément aux tantièmes figurant dans l'état descriptif de division, d'une part, et que parmi les charges incombant aux copropriétaires du syndicat secondaire figuraient les charges communes générales incombant à tous les propriétaires, avec leur définition, d'autre part, aucun n'énonçant, même tacitement, que le syndicat secondaire serait, par dérogation aux dispositions d'ordre public de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, chargé de déterminer et appeler les charges du syndicat principal (1^{re} branche).

Il oppose, ensuite, à la 2^e branche que la cour d'appel n'avait pas à procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, étant au surplus relevé que l'article 1988 du code civil prévoit que lorsqu'il porte sur les actes plus graves, le mandat doit être exprès, ce dont relève la dérogation à des dispositions d'ordre public régissant la répartition des compétences entre le syndicat principal et le syndicat secondaire.

Il considère, enfin, que l'impossibilité qu'invoque M. [Q] ne concerne que les décisions qu'il a prises dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés par la décision le désignant, qui ne lui confère pas le pouvoir de gestion d'une autre copropriété, à savoir le syndicat principal, et ne saurait lui conférer une immunité protégeant les décisions outrepassant ses pouvoirs, limités au seul champ d'action du syndicat secondaire. Il ajoute que la désignation de l'administrateur provisoire ne lui conférait que des pouvoirs d'administration, non de modification du règlement de copropriété, lequel ne prévoyait pas que le syndicat secondaire appelle les charges du syndicat principal pour les lui rétrocéder (3^e branche).

5.2.2 - Etat du droit

Il conviendra de s'intéresser aux syndicats secondaires, et en particulier à leur objet (1°), puis d'aborder les conditions de désignation et les pouvoirs de l'administrateur judiciaire (2°).

1°) Syndicats secondaires : conditions de constitution, effets de la constitution et objet

a) Généralités sur la constitution des syndicats secondaires

Les syndicats secondaires sont régis, notamment, par l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 ¹, qui dispose :

*« Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, **les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider**, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire .*

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments ou entités homogènes**, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. **Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 .

***Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile** . Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un . »*

Il disposait, dans sa rédaction applicable au litige, soit dans sa rédaction originelle et antérieure à celle issue de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 :

*« Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, **les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent**, réunis en assemblée spéciale, **décider**, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire .*

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

***Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile** . Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un . »*

La constitution d'un syndicat secondaire est souvent présentée comme « un moyen de **remédier au gigantisme** de certains groupes d'immeubles ou ensembles immobiliers en copropriété (J. Cabanac, *Traité de la copropriété*, t. 2, n° 609. - D. Sizaire, *op. cit. supra* n° 13, n° 211). Il permet leur éclatement en **unités de gestion** sinon indépendantes (car des liens continuent d'exister avec le syndicat principal) du moins **plus autonomes** . C'est l'amorce d'une structure fédérale, décentralisée. La constitution d'un syndicat secondaire permet de **lutter contre l'absentéisme**, fléau des copropriétés, les copropriétaires se sentant plus concernés par des décisions qui se prennent au niveau de leur bâtiment. Lorsque la copropriété dans son ensemble est assez disparate, la création d'un syndicat secondaire permet en outre à des copropriétaires ayant des intérêts communs de se retrouver "entre eux" » ².

Ainsi que cela ressort du texte même de l'article 27, la création d'un syndicat secondaire est subordonnée à deux conditions :

- une condition matérielle, tenant à **l'existence de deux ou plusieurs bâtiments** ³ **achevés** (3^e [Civ., 26 février 1997, n°95-12.709](#) ; 3^e [Civ., 18 février 2004, n°02-20.531](#) ; 3^e [Civ., 20 novembre 2007, n°07-12.000](#) ; 3^e [Civ., 20 mai 2009, n°07-22.051, Bull. n°113](#) ; 3^e [Civ., 2 décembre 2009, n°08-19.870](#) ; 3^e [Civ., 17 juin 2014 n°13-15.069](#) ; 3^e [Civ., 19 novembre 2015, n°14-21.862](#) ; 3^e [Civ., 26 mai 2016, n°15-14.475, 15-17.190, Bull. n°69](#) ; 3^e [Civ., 12 juillet 2018, n°17-26.133, Bull. n°87](#) ⁴), sous réserve que les lots destinés à constituer un syndicat secondaire appartiennent à des propriétaires distincts (3^e [Civ., 28 janvier 2016, n°14-29.582](#)) ; un auteur considère qu' « *en résumé, l'application de l'article 27 de la loi implique une autonomie fonctionnelle suffisante du ou des bâtiments de telle manière qu'ils puissent être gérés séparément sans qu'il en résulte de difficultés par rapport à l'ensemble de la copropriété* » ⁵ ;

- une condition juridique, tenant à une **décision spéciale des copropriétaires** des lots qui composent le bâtiment destiné à être géré par le syndicat secondaire. ⁶

S'agissant de cette seconde condition, il faut préciser que la constitution d'un syndicat secondaire des copropriétaires peut être prévue dès l'origine dans le **règlement de copropriété** (3^e [Civ., 17 juin 2014 n°13-15.069](#) ; 3^e [Civ., 19 novembre 2015, n°14-21.862](#)), de sorte qu'il prendra naissance dès lors que le bâtiment qu'il a vocation à administrer sera édifié, sans requérir une décision d'assemblée générale.

Faute d'être prévue par le règlement de copropriété, la création d'un syndicat secondaire nécessite de réunir une **assemblée générale spéciale**, convoquée dans les mêmes conditions qu'une assemblée générale ordinaire, mais à laquelle **seuls votent les copropriétaires du bâtiment concerné** (3^e [Civ., 4 février 2004, n°02-14.742, Bull. n°21](#) ; 3^e [Civ., 30 novembre 2023, n°22-21.579, publié](#)). L'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier n'a, ainsi, pas compétence pour constituer le syndicat secondaire (3^e [Civ., 22 septembre 2004, n°03-10.069, Bull. n°156](#)).

b) Effets de la constitution des syndicats secondaires

La décision de l'assemblée générale spéciale emporte **immédiatement** création du syndicat secondaire des copropriétaires qui ne dépend pas des formalités de publicité foncière (3^e [Civ., 4 février 2004, n°02-14.742, Bull. n°21](#)).

La conséquence en sera que « **le syndicat initial devient le syndicat principal, sans modification de la personne morale, et il continue à administrer directement les parties communes à l'ensemble des bâtiments, ainsi que les autres bâtiments qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire** » ⁷. La création du syndicat secondaire laisse, en effet, **inchangées les missions du syndicat principal** sur les autres bâtiments, pour la défense des intérêts desquels il peut agir, par son syndic (3^e [Civ., 26 janvier 2005, n°03-12.690](#)).

Ceci consacre une forme d' **autonomie** des syndicats principaux et secondaires, qui deviennent ainsi deux personnes morales superposées. A ce titre, comme le syndicat principal, le syndicat secondaire a ses propres syndic (celui-ci pouvant cependant être la même personne que le syndic du syndicat principal), conseil syndical et assemblée générale.

La constitution du syndicat secondaire a notamment pour conséquence une **modification de la répartition initiale des charges**, dès lors que **les copropriétaires du syndicat**

secondaire supportent les charges afférentes à leur bâtiment et sont dispensés de contribuer à celles des autres bâtiments . En revanche, ils doivent **contribuer au paiement des charges communes générales exposées dans l'intérêt du syndicat principal** .

Il s'opère ainsi « *une **ventilation des charges entre le syndicat principal et le syndicat secondaire, ainsi qu'une spécialisation des charges communes qui jusqu'alors étaient réparties entre tous les lots** . Cette spécialisation ne constitue que « la conséquence directe et nécessaire de la création du syndicat secondaire » résultant du vote émis à la majorité de l'article 25 par l'assemblée spéciale. Elle ne requiert pas le consentement unanime et peut être décidée à la majorité des voix à tous les copropriétaires⁸. **Cette nouvelle répartition prend effet au jour de la constitution du syndicat secondaire** »⁹.*

La création d'un syndicat secondaire entraîne donc une **spécialisation des charges communes** et, lorsqu'elles sont réparties entre tous les lots, la nécessité de **modifier le règlement de copropriété du syndicat initial devenu syndicat principal**¹⁰ (3^e [Civ., 5 avril 2018, n°17-14.611](#))¹¹, notamment pour tenir compte, outre de la gestion modifiée de la copropriété, de la ventilation nouvelle des charges communes qui, conséquence directe et nécessaire de la création du syndicat secondaire, sera décidée à la majorité de l'article 25, soit celle des voix de tous les copropriétaires, et non à l'unanimité comme c'est le principe pour une modification des charges (3^e [Civ., 10 mars 1981, n°79-15.801, Bull. n°51](#))¹².

La spécialisation des charges comme la gestion autonomisée ne changent toutefois rien au fait que **les copropriétaires membres du syndicat secondaire le sont également du syndicat principal** , comme tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, et qu'à ce titre ils restent convoqués individuellement aux assemblées générales du syndicat principal¹³, la loi ne prévoyant, à cet égard, aucune représentation collective des copropriétaires du syndicat secondaire, notamment par le syndic de ce syndicat, aux assemblées générales du syndicat principal.

On notera que la spécialisation du syndicat secondaire produit également ses effets en termes **d'actions en nullité contre les délibérations du syndicat secondaire** , lesquelles doivent être intentées contre ce syndicat et non contre le syndicat principal (3^e [Civ., 2 décembre 2009, n°08-22.105](#)). Pour autant, **les autres copropriétaires comme le syndicat principal peuvent agir à l'encontre du syndicat secondaire ou de son syndic pour faire respecter leurs droits résultant du règlement de copropriété** . Ainsi, par exemple, le syndicat des copropriétaires d'origine et un copropriétaire n'appartenant pas au bâtiment constitué en syndicat secondaire sont recevables à agir contre le syndic du syndicat secondaire pour obtenir les documents visés par l'article 18-2 de la loi 1965, la Cour de cassation soulignant que leur action ne tend pas à l'annulation de la délibération constitutive du syndicat secondaire (3^e [Civ., 10 avril 2013, n°12-17.194](#)).

c) Objet du syndicat secondaire

L'objet du syndicat secondaire consiste, en principe, à **assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du ou des bâtiments compris dans son assiette** , conformément à la lettre de l'article 27, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

La doctrine considère que « *pour donner un objet et, corrélativement, un intérêt réel à l'institution du syndicat secondaire, [l'adjectif « interne »] doit être entendu dans un sens, **non pas matériel, mais juridique** . Le bâtiment qu'il est chargé d'administrer forme, pour le syndicat secondaire, une unité dont il ne doit pas sortir. Il ne peut s'occuper des intérêts des autres bâtiments, voire de l'ensemble* » [14](#).

Elle enseigne, également, que l'article 27 ne doit pas être interprété de manière trop restrictive en limitant les pouvoirs du syndicat secondaire aux mesures de gestion intéressant uniquement les parties communes comprises à l'intérieur même des bâtiments concernés, et que le législateur, soucieux de favoriser la décentralisation des pouvoirs d'administration au sein des copropriétés importantes, n'a pas entendu enfermer le syndicat secondaire dans une compétence aussi limitée. **Ses pouvoirs doivent être ceux dont dispose un syndicat ordinaire sur l'immeuble en copropriété, à la seule condition de ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires des autres bâtiments, tels qu'ils résultent de leurs titres et du règlement de copropriété** [15](#).

On peut ainsi lire : « *La limitation des pouvoirs du syndicat secondaire à la gestion, l'entretien ou l'amélioration interne du ou des bâtiments auxquels il se rapporte, doit être raisonnablement entendue. Aucune difficulté ne se présente lorsque les dépenses d'entretien ou d'amélioration s'appliquent à l'intérieur même de ces bâtiments. Mais il appartient aussi au syndicat secondaire de pourvoir à l'entretien et à l'amélioration des parties communes de ce ou de ces bâtiments, alors même que cet entretien où cette amélioration s'appliquerait à l'aspect extérieur de ces parties communes ; c'est ainsi que peuvent être entrepris des travaux de réfection de la toiture ou de ravalement. Le bien-fondé de cette interprétation est d'ailleurs attesté par la suite même du texte de l'article 27, alinéa 2, qui fait réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cette réserve n'est concevable que dans la mesure où les décisions du syndicat secondaire risquent d'avoir des répercussions à l'égard des autres copropriétaires, ce qui ne se produirait pas si ces décisions étaient strictement limitées à l'intérieur du ou des bâtiments concernés* » [16](#).

Ainsi précisé, l'objet du syndicat secondaire le rend évidemment recevable à agir pour la **défense de ses intérêts** et des copropriétaires qui en sont membres (3^e [Civ., 11 mai 2000, n°98-17.268, Bull. n°102](#)) . Ainsi :

- « *selon l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, **le syndicat secondaire** de copropriété a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du ou des bâtiments pour lesquels il a été constitué. Ce syndicat, personne morale pourvue de la capacité juridique, **a le droit d'exercer une action attachée à la copropriété, telle qu'une demande en réparation de vices et malfaçons, dès lors que cette demande ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, respectant ainsi la réserve prévue par l'article 27 alinéa 2 de la loi précitée, et ne concerne que la partie de l'immeuble à usage d'habitation pour laquelle il a été constitué** » (3^e [Civ., 4 décembre 1979, n°78-12.345, Bull. n°218](#) , sommaire) ;*

- le syndicat secondaire est fondé en son action en **répétition de l'indu** dirigée contre les autres syndicats secondaire pour avoir **payé** à leur bénéfice **l'intégralité des dépenses engendrées par les équipements communs** (3^e [Civ., 16 février 1994, n°92-12.002, Bull. n°23](#) 7) ;

- « *Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 18 novembre 2013), que le syndicat secondaire des copropriétaires de la zone 2 d'un ensemble immobilier, exposant bénéficier, avec la*

clientèle du centre commercial édifié sur cette zone, d'un accès à un parking situé sur la zone 3, via la voie située sous le porche du centre commercial, a délivré assignation en référé à la société B... développement pour obtenir l'enlèvement d'un container bloquant l'accès au parking ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu' ayant relevé que le syndicat secondaire des copropriétaires assurait la gestion, l'entretien et l'amélioration interne des bâtiments pour lesquels il est constitué, que, composé des propriétaires du centre commercial, il avait qualité et intérêt à agir pour faire cesser toute voie de fait de nature à porter atteinte à l'intérêt de la clientèle qui se confondait avec le sien, ce dont il résultait qu'il ne défendait pas l'intérêt collectif de l'ensemble de la copropriété et qu'il était géré depuis 1999 par un syndic désigné par assemblée générale, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ; » (3^e [Civ., 8 octobre 2015, n°14-16.686](#)).

En revanche, **le syndicat secondaire ne pourra agir dès lors que l'action dépasse son objet** . Ainsi, a été rejeté le moyen pris d'une violation de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 soulevé par un pourvoi formé contre un arrêt ayant déclaré **irrecevable** la demande en démolition d'un immeuble édifiée sur une parcelle relevant d'un groupe d'immeubles soumis au statut de la copropriété, dont il était soutenu qu'elle générait l'obstruction d'une fenêtre située au niveau du palier du premier étage du bâtiment dont il avait l'administration, la cour d'appel ayant retenu qu'une telle action en démolition d'un bâtiment construit sur la copropriété en violation de la loi sur la copropriété ne constituait pas un acte de gestion, d'entretien ou d'amélioration du bâtiment du syndicat secondaire : « **La cour d'appel** , devant laquelle le syndicat secondaire sollicitait, au motif de la violation des règles de copropriété, la démolition de la construction réalisée par M. et Mme [J]... sur la parcelle cadastrée A n° [Cadastré 1] et la remise en état des parties communes dans leur état antérieur afin de faire cesser le trouble résultant de l'obturation par le mur de la nouvelle construction d'une fenêtre palière du premier étage du bâtiment A situé sur la parcelle cadastrée A n° [Cadastré 2], **a retenu à bon droit qu'une telle demande, qui affectait les intérêts de la copropriété dans son ensemble, excédait l'objet du syndicat secondaire , limité à la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment A et que, par conséquent, celui-ci n'avait pas qualité à agir en démolition** » (3^e [Civ., 23 novembre 2023, n°22-11.047](#)).

En somme, comme l'ont résumé deux auteurs, évoquant l'autonomie des personnes morales superposées que sont le syndicat principal et le syndicat secondaire, « **dotées d'un objet propre, elles sont soumises au principe de spécialité ; est illégale la décision ou l'initiative prise par l'une dans le domaine de l'autre (...)** . **Le fonctionnement de leurs organes est séparé, sans que ceux de l'un des syndicats puissent se substituer à ceux de l'autre** » [17](#).

Il faut cependant souligner que l'article 27 de la loi offre une certaine souplesse en ce qu'il précise que **l'objet du syndicat secondaire « peut être étendu** , avec l'accord de **l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires** statuant à la majorité prévue à l'article 24 » . On relève en doctrine que « *cet élargissement des pouvoirs sur lequel le législateur n'a pas apporté d'explications, peut consister, par exemple, à étendre le droit de gérer ou d'améliorer à des parties voisines des bâtiments relevant du syndicat secondaire pour permettre l'aménagement de parkings, d'espaces verts ou aires de jeux.*

Néanmoins, il n'apparaît pas opportun, à moins de circonstances exceptionnelles, de trop renforcer les pouvoirs du syndicat secondaire afin de ne pas, corrélativement, amoindrir à l'excès ceux du syndicat principal, dont le maintien peut s'avérer souhaitable pour assurer la sauvegarde des intérêts généraux de la copropriété » [18](#). On souligne, en tout état de cause, que « le caractère impératif de l'article 27 s'attache aussi à la définition de l'objet du syndicat. Or, **l'article 27 définit l'objet légal du syndicat secondaire, il en prévoit l'extension, sous certaines conditions, mais il n'envisage pas de le restreindre** . En conséquence, le prétendu syndicat secondaire se trouve dépourvu d'objet si ce dernier est réduit à l'entretien et à l'amélioration de la cage d'escalier d'un bâtiment [19](#) » [20](#)

Quelle qu'en soit l'ampleur ou la nature, **l'extension de l'objet du syndicat secondaire relève exclusivement** , aux termes du texte, **du pouvoir de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal** . Et encore faut-il qu'elle se prononce sur **une telle extension** , à défaut de quoi le syndicat secondaire ne pourra-t-il voter sur une question qui ne relève pas de son objet (3^e [Civ., 28 janvier 1998, n°95-21.590](#)).

A défaut, et conséquence de l'autonomie du syndicat principal et de cet objet limité du syndicat secondaire, « *limité à la gestion, l'entretien et l'amélioration interne des bâtiments pour lesquels [il a] été constitué* », **le syndicat secondaire ne peut agir pour la défense des intérêts relevant de l'ensemble de la copropriété** (3^e [Civ., 14 décembre 1982, n°81-13.737, Bull. n°249](#)), car **c'est le syndicat principal qui « conserve le droit d'agir en justice pour la défense des intérêts relevant de l'ensemble de la copropriété »** (3^e [Civ., 11 mai 2000, n°98-17.268, Bull. n°102](#)) .

Qu'en est-il du recouvrement des charges de copropriété du syndicat principal ? Peut-il être confié au syndicat secondaire ?

D'un point de vue textuel et de manière générale, il sera rappelé que :

- l'article 1984 du code civil dispose :

« Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom.

Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire. »

- l'article 1985 du même code dispose :

« Le mandat peut être donné par acte authentique ou par acte sous seing privé, même par lettre. Il peut aussi être donné verbalement, mais la preuve testimoniale n'en est reçue que conformément au titre "Des contrats ou des obligations conventionnelles en général" [21](#).

L'acceptation du mandat peut n'être que tacite et résulter de l'exécution qui lui a été donnée par le mandataire . »

S'agissant de l'application des conditions et du régime du mandat au recouvrement des charges de copropriété du syndicat principal par le syndicat secondaire, on peut lire, en doctrine, qu'en principe :

- « **Aucune disposition de la loi ne confère au syndicat secondaire la qualité d'intermédiaire entre ses membres et le syndicat principal** . Les membres du syndicat secondaire restent en effet, à titre individuel, membres du syndicat

principal pour tout ce qui relève de la compétence de ce dernier (V. *infra* n° 63) ; en particulier, **seul le syndicat principal peut poursuivre contre eux le recouvrement des charges autres que celles relatives au bâtiment géré par le syndicat secondaire** (CA Paris, 17 janv. 1975 : *Rev. Loyers* 1975, p. 305 [22](#) - CA Paris, 6 déc. 1991 [23](#) : *Administrer* mars 1992, p. 52 . - CA Paris, 17 mars 2010 [24](#) : *JurisData* n° 2010-010443 ; *Loyers et copr.* 2010, comm. 299) » [25](#) ;

- « Le partage des pouvoirs entre le syndicat principal et le syndicat secondaire est clair : le premier gère l'ensemble de la copropriété, le second administre le ou les immeubles pour lesquels il a été constitué, **l'article 27 étant d'ordre public, la répartition des compétences doit être respectée** (*Civ. 3ème*, 14 déc. 1982 : *JCP N* 1983, II, 266 - *Cass. 3° civ.*, 28 janv. 1998, *JurisData* n° 1998-000456 - CA Paris, 17 mars 2010 : *JurisData* n° 2010-010443 : *Administrer* juin 2010, p. 59 - CA Versailles, 16 mai 1991 : *JurisData* n° 1991-041583 ; *RD imm.* 1991, p. 509) » [26](#)

Cependant, dès lors que l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 rend possible l'extension de l'objet du syndicat secondaire, rien ne semble faire obstacle à ce qu'il se voie confier mandat, au sens des dispositions précitées du code civil, de recouvrer, pour le compte du syndicat principal et à charge de les lui reverser, les charges communes de copropriété revenant à celui-ci.

Il faut rappeler ici, cependant, que « **seule l'assemblée générale du syndicat principal peut étendre l'objet du syndicat secondaire**, conformément à l'article 27, alinéa 2 de la loi ; **ce dernier ne peut décider de lui-même d'accroître ses pouvoirs**. Ainsi, la décision du syndicat secondaire, prise en assemblée générale, d'étendre son objet à l'entretien des espaces verts extérieurs dont il a la jouissance, est nulle, à défaut de décision prise par l'assemblée générale de l'ensemble de la copropriété (*Civ. 3ème*, 28 janv. 1998, n° 95-21.590 ; *JurisData* n° 1998-000456 ; *Loyers et copr.* 1998, comm. 144 . - Et sur renvoi CA Poitiers, 1^{re} ch. civ., aud. sol., 4 avr. 2000, n° 98/3631 : *JurisData* n° 2000-164020 [27](#) » [28](#).

Au-delà du rappel des termes de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 et de ces explications doctrinales et des arrêts auxquels elles se réfèrent, déjà cités, il n'existe pas, à la connaissance du rapporteur, de décision de la Cour de cassation statuant sur la **délégation (ou mandat)**, le cas échéant tacite, par le syndicat principal, à un syndicat secondaire, **du recouvrement de ses charges de copropriété**, à charge de reversement.

On relèvera en revanche que la question s'est régulièrement posée devant les cours d'appel qui n'y voient **pas une pratique prohibée**, mais **subordonnent la recevabilité de la demande à la condition d'un mandat valablement donné par le syndicat principal** mandant. Ainsi a-t-il été jugé :

- Cour d'appel de Paris, 24 juillet 2019, n° RG 17/16339, faisant application, dans une copropriété comportant un syndicat principal et vingt-huit syndicats secondaires, d'un **mandat de recouvrement** des charges du syndicat principal par le syndicat secondaire **décidé par l'assemblée générale des copropriétaires** du premier et **accepté tacitement** par le second :

« Sur l'existence d'un mandat de recouvrement des quotes-parts de charges communes générales entre le syndicat principal des copropriétaires [O]... et le syndicat secondaire des copropriétaires

S... sur la période allant du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2005

Aux termes de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, "Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. **Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24 .**

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un." ;

Aux termes de l'article 1984 du code civil, "Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom.

Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire." ;

Aux termes de l'article 1985 du code civil, "Le mandat peut être donné par acte authentique ou par acte sous seing privé, même par lettre. Il peut aussi être donné verbalement, mais la preuve testimoniale n'en est reçue que conformément au titre " Des contrats ou des obligations conventionnelles en général ".

L'acceptation du mandat peut n'être que tacite et résulter de l'exécution qui lui a été donnée par le mandataire ." ;

Il résulte de l'article 18 I de la loi du 10 juillet 1965 que le syndic est chargé d'assurer lui-même l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats que **lors de l'assemblée générale du syndicat principal des copropriétaires [O]... du 5 mars 1976 (...), les copropriétaires ont voté une résolution n°5 bis, intitulée 'recouvrement des charges du syndicat principal. Mandat aux syndicats secondaires'**, précédée d'un préambule ainsi rédigé (...) :

"M. [G]... rappelle que les syndicats secondaires ont été constitués sous le critère suivant : chaque syndicat secondaire étant doté de la personnalité civile, le syndic principal considérait que le syndicat secondaire ne représentait qu'un seul lot et en conséquence adressait au syndic l'appel global de la quote-part dans les charges communes générales lequel répercutait ces charges auprès de ses copropriétaires pour en récupérer les fonds qu'il adressait également globalement au syndicat principal. Le travail du syndic secondaire étant de ce fait important, c'est la raison pour laquelle la quote-part des honoraires des deux syndicats avait été estimée à 90 % pour le syndic secondaire et 10 % pour le syndic principal. Or, **l'arrêt de la Cour d'appel de Paris en date du 17 janvier 1975 précise qu'aucune disposition de la loi de 1965 ne confère au syndicat secondaire la qualité d'intermédiaire entre ses membres et que ceux-ci restent à titre individuel membres du syndicat principal et qu'en conséquence seul le syndic principal peut poursuivre le recouvrement des sommes qui sont dues . L'application d'une telle mesure entraînerait des perturbations extrêmement importantes**, notamment en ce qui concerne les syndicats secondaires gérés par d'autres syndicats que la S... et également pour les syndicats coopératifs qui ne peuvent admettre l'application d'une telle mesure qui changerait totalement la répartition des honoraires à raison de 80 % pour le syndic principal et 20% pour le syndic secondaire. **En vue de l'apaisement et pour demeurer dans le statu quo, la S... a consulté différents avocats, dont Maître [A]..qui suggère d'étendre en vertu de l'article 27**

de la Loi les pouvoirs des syndicats secondaires pour qu'ils puissent récupérer les charges . La résolution que la S... propose permet en conséquence de régulariser tout ce qui a été fait et de ne rien changer aux dispositions prises antérieurement " ;

A la suite de ce préambule, **les copropriétaires ont voté, à une majorité de 650.253èmes sur 970.724èmes des suffrages exprimés, la résolution n° 5 bis de cette assemblée générale (...)** dans les termes suivants (...) :

" L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de G... réunie le 5 mars 1976 décide, en application de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, d'étendre les pouvoirs des syndicats secondaires de manière que ceux-ci soient chargés directement de récupérer auprès de leurs copropriétaires les quotes-parts de charges communes générales du syndicat principal et soient ainsi comptables et responsables des sommes qui seraient dues au syndicat principal .

Cette décision ne fait pas novation à la récupération des charges par le syndicat principal telle que pratiquée par le syndic principal depuis la constitution des divers syndicats secondaires. Son effet est rétroactif depuis la date de constitution de chaque syndicat secondaire ordinaire ou coopératif." ;

Il convient de préciser que cette résolution qui n'a fait l'objet d'aucune contestation dans les conditions de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 est aujourd'hui définitive ;

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat secondaire des copropriétaires [G]... du 9 octobre 1995 (...), les copropriétaires ont voté la résolution n° 5 dans les termes suivants (...) :

" L'assemblée générale du syndicat secondaire S... à [Localité 2]... réunie le lundi 9 octobre 1995 rappelle qu'un syndicat secondaire a été créé pour assurer la gestion interne des bâtiments, rappelle qu'afin d'éviter les frais et multiplicité des appels de fonds, le syndicat secondaire procède au recouvrement des charges du syndicat principal, suivant les demandes de celui-ci [...] " ;

Cette résolution qui n'a fait l'objet d'aucune contestation dans les conditions de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 est aujourd'hui définitive ;

Lors de l'assemblée générale du syndicat principal des copropriétaires [O]... du 20 janvier 2006 (...) , les copropriétaires ont adopté la résolution n° 15 approuvant le budget prévisionnel de l'exercice 2006 et décidé (...) :

" Les provisions trimestrielles seront appelées auprès de chaque copropriétaire par le syndical principal des copropriétaires de G... chaque trimestre civil sur la base d'un quart de ce budget et exigibles le premier jour de chaque trimestre . Les provisions trimestrielles de l'exercice déjà appelées sur le précédent budget feront l'objet d'un rappel ou d'un remboursement du trop appelé." ;

Cette résolution qui n'a fait l'objet d'aucune contestation dans les conditions de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 est aujourd'hui définitive ;

Le syndicat principal des copropriétaires [O]... soutient que, pour la période allant du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2005, le mandat de recouvrement des quotes-parts de charges communes générales n'a pas été exécuté par le syndicat secondaire des copropriétaires [G]..., de sorte que ce syndicat secondaire reste lui devoir une somme de 710 681,93 euros au titre de cet arriéré de charges de copropriété sur cette période actualisé au 30 septembre 2010 (...) ;

De son côté, **le syndicat secondaire des copropriétaires [G]...** (...) fait valoir que la résolution n° 5 bis votée par l'assemblée générale du syndicat principal du 5 mars 1976 et la résolution n° 5 votée par l'assemblée générale du syndicat secondaire S... du 9 octobre 1995 **ne devraient pas trouver à s'appliquer aux motifs qu'elles seraient nulles comme contraires à l'ordre public** ; il soutient encore que le contrat de mandat invoqué par le syndicat principal serait nul au motif que son objet serait illicite au regard des dispositions d'ordre public de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction applicable à l'époque, et de celles de l'article 35 du décret du 17 mars 1967 qui prévoit que seul le syndic du syndicat est habilité à recouvrer les charges de copropriété, la résolution n° 5 bis ayant eu pour effet de substituer le syndic S... du syndicat principal au syndic S... du syndicat secondaire, permettant ainsi à la SAGIM de continuer à confondre l'appel des charges pour le syndicat secondaire et pour le syndicat principal ; **il soutient encore que le contrat de mandat invoqué par le syndicat principal n'aurait pas été accepté par le syndicat secondaire ;**

Sur la licéité de l'objet du mandat litigieux, d'une part, **la résolution n° 5 bis** de l'assemblée générale du syndicat principal du 5 mars 1976 (...), qui est consécutive à un arrêt de la cour d'appel de Paris du 17 janvier 1975, **confère un cadre juridique au système de recouvrement jusqu'alors informel des charges de toute nature par le syndicat secondaire** ; le moyen soulevé selon lequel l'ancien syndic du syndicat principal, la S..., aurait agi ainsi pour frauder la loi, au demeurant non établi devant la cour de renvoi, n'est pas pertinent dans le présent litige qui ne porte pas sur la responsabilité de cet ancien syndic ;

D'autre part, **cette résolution n° 5 bis** ne fait pas du syndicat secondaire, qui n'est pas membre du syndicat principal, le débiteur des charges communes générales qui ne sont dues que par les copropriétaires à titre individuel ; elle **confie seulement au syndicat secondaire un mandat de "récupérer" ces charges auprès des copropriétaires titulaires des lots dépendant de ce syndicat secondaire, ce mandat doit ainsi s'analyser comme un mandat de recouvrement de ces charges et non comme un mandat de gestion globale de celles-ci** ;

Ainsi, **l'assemblée générale du syndicat principal du 5 mars 1976 a pu valablement voter la résolution n° 5 bis sans contrevenir aux dispositions d'ordre public de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967 dans la mesure où le mandant n'est pas le syndic du syndicat principal mais le syndicat principal lui-même** ; (...)

Sur l'acceptation du mandat litigieux par le mandataire, il résulte des dispositions combinées des articles 1984, alinéa 2, et 1985, alinéa 2, du code civil, que **le contrat de mandat ne se forme que par l'acceptation du mandataire, cette acceptation pouvant être tacite** ;

En l'espèce, il ressort des pièces produites que **la délégation de recouvrement de charges communes générales donnée par le syndicat principal au syndicat secondaire par la résolution n° 5 bis de l'assemblée générale du syndicat principal du 5 mars 1976 (...), qui n'oblige que le syndicat principal, a été acceptée de manière tacite par l'exécution sans incident pendant plusieurs années, soit plus de 24 ans (soit de mars 1976 au 31 décembre 2000) du système de "récupération" des quotes-parts de charges communes générales par le syndicat secondaire pour le compte du syndicat principal et confirmée de manière expresse par la résolution n° 5 adoptée par l'assemblée générale du syndicat secondaire du 9 octobre 1995 (...)** ;

Par ailleurs, il est établi que **la résolution n° 15 de l'assemblée générale du syndicat principal G... du 20 janvier 2006 (...)** a mis fin à ce mandat de recouvrement (...)

Il résulte de ce qui précède qu'**il a bien existé un mandat de recouvrement des charges sur les copropriétaires appartenant au syndicat secondaire sur la période allant de mars 1976 au 20 janvier 2016 entre le syndicat principal et le syndicat secondaire** ; »

- Cour d'appel de Paris, 28 mars 2012, n° RG 09/28408 , retenant déjà, dans la même copropriété, que la résolution par laquelle une délégation de recouvrement des charges de copropriété du syndicat principal avait été donnée à un syndicat secondaire ne dépouillait pas le syndic du syndicat principal mandant des pouvoirs qu'il tient de l'article 35 du décret du 17 mars 1967 et qu'elle était opposable au syndicat secondaire non pas par elle-même, puisqu'elle n'oblige que le syndicat principal, mais par **l'acceptation du mandat de recouvrement des charges par le syndicat secondaire , laquelle peut être tacite et résulte de l'exécution, pendant près de trente ans, du système de recouvrement des charges communes générales par le syndicat secondaire pour le compte du syndicat principal** , ce dont il résulte que l'obligation de reversement des charges a perduré tant qu'il n'a pas été mis fin au mandat, par assemblée générale des copropriétaires du syndicat secondaire du 20 janvier 2006.

- Cour d'appel de Paris, 4 novembre 2015, n° RG 13/24390 [29](#), retenant, dans la même copropriété, et pour des motifs similaires, le principe de la responsabilité d'un syndicat secondaire pour ne pas avoir reversé les charges de copropriété du syndicat principal qu'il avait collectées dans le cadre du mandat confié, en application de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, par résolution du 5 mars 1976, et écartant le moyen tiré par le syndicat secondaire de l'absence d'écrit mettant en oeuvre un quelconque mandat entre lui et le syndicat principal, comme de l'absence d'acceptation, dès lors que **la délégation de recouvrement de charges communes générales a été donnée par le syndicat principal au syndicat secondaire par une résolution adoptée** lors l'assemblée générale du syndicat principal en date du 5 mars 1976 et que cette délégation, « *qui n'oblige que le syndicat principal, a été acceptée de manière tacite par l'exécution pendant plusieurs années du système de «'récupération'» des charges communes générales par le syndicat secondaire pour le compte du syndicat principal , et confirmée de manière expresse par la résolution 5 adoptée par l'assemblée générale du syndicat secondaire en date du 9 octobre 1995* », de sorte qu'il existait un mandat valide en application des dispositions de l'article 1984, alinéa 2, du code civil, qui prévoit que l'acceptation du mandat peut être **tacite** . On précisera toutefois qu'en l'espèce, le syndicat principal avait été débouté de sa prétention, à défaut d'avoir établi la répartition des charges communes générales entre les copropriétaires du syndicat secondaire.

- Cour d'appel de Paris, 11 mai 2022, n° RG 18/24220 , rendu dans une affaire concernant la même copropriété, adoptant le même raisonnement tenant à un mandat confié par l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat principal et accepté tacitement par le syndicat secondaire, et rejetant le moyen pris de l'illicéité du mandat de recouvrement par le syndicat secondaire des charges de copropriété dues au syndicat principal, dès lors que **« l'extension de l'objet du syndicat secondaire est prévue par l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 et n'est donc pas par nature illicite »** .

- Cour d'appel de Paris, 13 janvier 2023, n° RG 21/15299 retenant, dans la même copropriété, la responsabilité du syndicat secondaire, titulaire du mandat de recouvrement pour son compte des charges de copropriété donné par le syndicat principal, par résolution adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires du 5 mars 1976 « *afin de donner un cadre juridique compatible avec cette décision au système de recouvrement, jusqu'à lors informel, des charges par le syndicat secondaire* ». L'arrêt retient que « **cette résolution ne fait pas du syndicat secondaire, qui n'est pas membre du syndicat principal, le débiteur des charges communes générales qui ne sont dues que par les copropriétaires à titre individuel ; qu'elle confie seulement au syndicat secondaire un mandat de recouvrement des charges auprès des copropriétaires titulaires des**

lots dépendant de la tranche », que « **l'acceptation du mandat donné par le syndicat principal au syndicat secondaire résulte de l'exécution pendant près de trente ans du système de recouvrement des charges communes générales par le syndicat secondaire pour le compte du syndicat principal** » et que « **la carence du syndicat secondaire dans l'exécution de son mandat engage sa responsabilité contractuelle envers le syndicat principal** », sans que cette responsabilité contrevienne au principe de l'absence de solidarité entre les copropriétaires en matière de paiement des charges », le préjudice retenu consistant en une perte de chance de percevoir le montant des charges dues par les copropriétaires, dans la mesure où il n'est pas certain, si elles avaient été appelées, qu'elles auraient pu être recouvrées dans leur intégralité compte tenu de l'importance des impayés.

- Cour d'appel de Paris, 27 janvier 2016, n° RG 13/08199, jugeant recevable, comme ayant qualité pour agir en recouvrement des charges du syndicat principal, le syndicat secondaire, en présence d'une stipulation du règlement de copropriété du premier comportant une stipulation prévoyant, au titre de l'objet du syndicat secondaire, ce recouvrement :

« **Sur la qualité à agir du syndicat secondaire en recouvrement des charges du syndicat principal**

Le syndicat secondaire appelant soutient que les lots de la SCI S... étant situés dans le bâtiment C, il aurait qualité à agir en recouvrement tant des charges générales du syndicat principal que des charges afférentes au syndicat secondaire du bâtiment C ; il fait valoir que les charges générales du syndicat principal seraient réparties par syndicat secondaire, chaque syndicat secondaire répartissant ensuite les charges selon ses propres critères de répartition prévues au règlement de copropriété ;

*La SCI S... fait valoir que le syndicat secondaire procéderait à la ventilation des charges du syndicat principal au lieu que ce soit ce dernier qui appelle ses charges auprès de chaque copropriétaire, ce qui entraînerait une fusion des comptabilités difficilement vérifiable par le copropriétaire «lambda», cette fusion étant telle que le syndic I..., qui est à la fois celui du syndicat principal et celui du syndicat secondaire, semblerait avoir du mal à s'y retrouver puisqu' **il serait demandé une somme unique pour deux créanciers ; elle s'interroge donc sur la validité des appels de fonds émis par le syndicat secondaire appelant ;***

Par application de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat secondaire, dont l'objet est d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment pour lequel il a été constitué, est doté de la personnalité civile, ce qui lui permet d'agir en justice pour recouvrer les charges dues par les copropriétaires au titre dudit bâtiment, les dépenses afférentes à l'administration et à l'entretien des parties communes générales étant décidées et en principe recouvrées directement par le syndicat principal ;

*En l'espèce, il appert de l'examen des pièces versées aux débats que le règlement de copropriété prévoit un syndicat principal et des syndicats secondaires par bâtiment dont un pour le bâtiment C ; que l'article 18 dudit règlement, intitulé « **Objet des syndicats secondaires** », stipule : « **cet objet comprendra également le recouvrement des charges communes générales afférentes à l'ensemble de la copropriété, tel que défini à l'article 42 ci-après . Le syndicat pourra recouvrer ainsi toutes les sommes dues, soit disposer de celles déjà engagées à titre de provision, le tout en exécution du présent règlement ou des décisions de l'assemblée générale du syndicat principal** » ; l'article 42 du même règlement stipule : « les charges qui incomberont au syndicat principal seront celles communes à l'ensemble des lots ou à certains d'entre eux situés dans des bâtiments différents. **Pour le règlement de ces charges, le syndicat principal n'aura à connaître que des syndicats secondaires** », et pour ce faire, les charges seront ventilées en fonction de l'ensemble des quotes-parts attribuées aux lots le*

composant et participant à la dépense. **La part correspondant à chaque bâtiment sera recouvrée auprès de chaque syndicat secondaire qui en assurera la répartition et le recouvrement auprès des propriétaires des lots concernés . Pour permettre au syndic principal de couvrir l'ensemble des charges et dépenses, le syndicat principal recevra des syndicats secondaires des provisions trimestrielles versées en proportion de l'ensemble des droits de copropriété attribués aux lots composant chaque bâtiment » ;**

Ces stipulations du règlement de copropriété, qui n'ont pas été réputées non écrites, doivent donc trouver à s'appliquer en l'espèce' ».

- Cour d'appel de Nîmes, 23 janvier 2025, n° RG 22/01204 , approuvant la validité d'un mandat de recouvrement donné par décision de l'assemblée générale du syndicat principal aux syndicats secondaires, et précisant qu'un tel mandat n'a pour effet ni de rendre les syndicats secondaires eux-mêmes débiteurs des charges de copropriété ni d'empêcher le syndicat principal d'agir en recouvrement des charges impayées contre les copropriétaires :

« Sur les appels de charges :

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixe les règles relatives à la répartition des charges de copropriété et il s'agit là d'une disposition d'ordre public. Ainsi les critères de répartition des charges étant d'ordre public, il est constant que toute atteinte à ces critères peut être contestée à tout moment par les copropriétaires.

Le syndicat de copropriétaires de la Résidence [Etablissement 5]... soutient que la résolution n°14 de l'assemblée générale du 28 février 2014 est contraire à la loi en l'occurrence à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 car cette résolution met désormais à la charge des syndicats secondaires qui ne sont pas membres du syndicat principal et non plus des copropriétaires légalement membres du syndicat principal, les charges de copropriété afférentes aux divers équipements à usage collectif pour l'ensemble des bâtiments . Il ajoute que ce transfert sur la tête des syndicats secondaires de l'obligation de régler les charges générales imputables à chaque copropriétaire, constitue bien une modification de la répartition des charges.

La résolution n°14 de l'assemblée générale du 28 février 2014 est intitulée/ Modification de la gestion comptable du syndicat principal et se trouve ainsi libellée : « **L'assemblée générale après avoir délibéré autorise le syndic à adresser trois appels de charges :**

-un appel à l'hôtel

-un appel à U...

-un appel aux R...

Ensuite chaque Syndic secondaire devra adresser ses propres appels de fonds à ses copropriétaires . Cela permettra un meilleur suivi des retards de règlements et évitera des erreurs d'imputation. Le contrôle de la répartition en sera ainsi très simplifié. »

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

Il ressort du libellé de cette résolution que comme considéré par le jugement déferé, celle-ci ne vient pas modifier la répartition des charges communes à l'ensemble des bâtiments en les mettant à la charge des syndicats secondaires et non plus des copropriétaires pris individuellement, mais qu'elle vient uniquement modifier le mode de gestion des dites charges en disposant que désormais ces charges ne seront plus envoyées directement

par le syndicat principal à chaque copropriétaires, mais aux trois syndicats secondaires à charge pour eux d'adresser les appels de fonds aux copropriétaires .

Cette résolution ne vient pas rendre les syndicats secondaires débiteurs des charges communes générales, mais leur confie seulement le mandat de les recouvrer auprès des copropriétaires membres de ces syndicats, et elle n'empêche pas le syndicat principal d'agir en recouvrement de charges impayées contre les copropriétaires ».

- Cour d'appel de Versailles, 7 mai 2015 n° RG 13/01908 , retenant que le syndicat secondaire mandataire est tenu de tenir une comptabilité conforme aux dispositions légales « *pour le syndicat des copropriétaires principal dont elle assurait l'administration, [et y a manqué en] se bornant à appeler les charges communes générales par syndicat secondaire et à tenir une comptabilité ne faisant pas apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat* », à défaut de quoi il engage sa responsabilité à l'égard de son mandant.

2°) L'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires désigné sur le fondement de l'article 29-1, I, de la loi du 10 juillet 1965

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 fond ou sur requête, **d'un administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires** (article 29-1, I, alinéa 1^{er}) ³⁰.

Outre pour remédier au cas, le plus fréquent, dans lequel « *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* » (article 29-1, I, alinéa 1^{er}) , ce dont il résultera que l'administrateur provisoire sera 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 dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26* ³¹, 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, I, alinéa 2) , l'administrateur provisoire pourra être nommé « ***pour liquider les dettes d'un syndicat en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat*** ³². La personnalité morale du syndicat exproprié ou dissous subsiste pour les besoins de la liquidation des dettes jusqu'à ce que le président du tribunal judiciaire mette fin à la mission de l'administrateur provisoire ³³. ***Pour les besoins de liquidation des dettes, les dispositions de la présente section sont applicables dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat*** », dont il résulte notamment que « *la décision qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission* » (article 62-5 du décret du 17 mars 1967), dans les limites, très larges, précédemment indiquées.

Les **pouvoirs** de l'administrateur provisoire désigné sont, on le voit, **très étendus** , à tel point que la doctrine a pu en dire : « *L'économie générale du mécanisme mis en place consiste en une sorte de pronunciamiento légal, confiant des **pouvoirs quasi dictatoriaux** à un administrateur provisoire judiciairement désigné* » ³⁴. La fin (le

redressement de la copropriété, la plupart du temps) justifie en effet, selon le législateur, des moyens peu sujets à la contestation.

Ainsi, 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 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 valablement 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 passés** (3^e [Civ., 25 janvier 2024, n° 22-21.724](#) ; cf., déjà : 3^e [Civ., 13 avril 2022, n° 21-15.923, publié](#)).

Car, en effet, **pour autant que l'administrateur provisoire exerce ses pouvoirs conformément à la mission dont il est investi, les décisions qu'il prend lient les copropriétaires**. Ainsi, 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](#)).

On ajoutera que, s'agissant du **recours lui-même**, formé devant le président du tribunal judiciaire ayant désigné sur requête un administrateur provisoire, il a été jugé « *qu'ayant relevé que l'administrateur provisoire avait été désigné par ordonnance rendue en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, pour la copropriété dans son ensemble, qu'il importait peu de déterminer si un ou plusieurs syndicats qui la composaient étaient cités dans la requête ayant provoqué sa désignation et que les époux [Z]... ayant reçu notification de cette désignation, il leur appartenait, pour contester cette décision, de saisir le magistrat signataire par voie d'assignation en référé, la cour d'appel, qui en a déduit que ces copropriétaires ne pouvaient soulever le défaut de qualité à agir de l'administrateur, a légalement justifié sa décision de ce chef* » (3^e [Civ., 17 novembre 1999, n° 98-12.946](#), précité).

* * *

C'est à l'aune de l'ensemble de ces éléments qu'il appartiendra à la Cour de se prononcer sur la recevabilité et, le cas échéant, sur le bien-fondé du pourvoi.

¹ On relèvera d'emblée que les dispositions de l'article 27 sont d'ordre public, par application de l'article 43 de la même loi.

² J. Lafond, JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Copropriété, Fasc. 187 : Copropriété – Syndicats secondaires – Rôle du notaire, n° 17. Le même auteur note, au titre des inconvénients : « *Certains ont même dit qu'il constitue en définitive "un palliatif peu efficace aux maux dont souffrent les copropriétés et les syndicats des grands ensembles"* (Desmard : Administrer nov. 1973, p. 50). L'existence d'un syndicat secondaire entraîne une **démultiplication des organes : pluralité de syndicats ; nécessité de tenir à la fois des assemblées pour le syndicat secondaire et pour le syndicat principal**. La situation des copropriétaires s'en trouve compliquée. **Ils reçoivent des documents (en particulier des décomptes de charges) à la fois du syndic principal et du syndic du syndicat secondaire** ; en cas de mutation ils doivent notifier la vente à chacun des syndicats, etc. **Les assemblées du syndicat principal risquent à leur tour d'être désertées par les copropriétaires** membres du syndicat secondaire. Les faire représenter par un mandataire unique pourrait être un remède, mais d'une opportunité discutable. Les **compétences respectives** des syndicats secondaires et du syndicat principal doivent être clairement définies : mais malgré tout il existe certaines zones d'ombre et de chevauchement si bien que **des conflits entre les syndicats ne peuvent être exclus** ».

³ Pour apprécier cette condition, les juges du fond ne sauraient s'arrêter aux termes du règlement de copropriété évoquant l'« imbrication » des bâtiments sans rechercher, comme il le leur était demandé, si l'obturation des communications entre les deux bâtiments ne rendait pas obsolète une telle mention (3^e [Civ., 14 janvier 2016, n° 14-25.987](#)).

⁴ Sommaire : « *Il résulte de l'article 27 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que la constitution d'un syndicat secondaire de copropriétaires implique la présence de plusieurs bâtiments compris comme des constructions matériellement distinctes et indépendantes les uns des autres pour permettre une gestion particulière sans qu'il en résulte de difficulté pour l'ensemble de la copropriété même si ces constructions sont desservies par des équipements ou des aménagements communs* ». Cf. , dans le même sens : Rép. min. n° 20337 : JOAN 27 août 1966, p. 2879 .

⁵ G. Vigneron, JurisClasseur Construction - Urbanisme, Fasc. 94-40 : Syndicats secondaires. Union des syndicats. Union coopérative, n° 16

⁶ En revanche, « *la circonstance que le règlement de copropriété prévoie des parties communes spéciales et que soient appelées des charges spéciales sur lesquelles seuls les copropriétaires concernés sont appelés à délibérer ne suffit pas à caractériser la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires* » (3^e [Civ., 14 mars 2019, n° 18-10.214, publié](#)).

⁷ *Ibid.*

⁸ 3^e [Civ., 10 mars 1981, n° 79-15.801, Bull. n° 51](#)

⁹ D. Tomasin, P. Capoulade et a., *ibid.*

¹⁰ Il sera, en revanche, relevé qu'en principe, il n'existe pas d'obligation d'établir un règlement de copropriété propre au syndicat secondaire.

¹¹ En revanche, ayant exactement énoncé que **l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 excluait que le propriétaire de tous les lots d'un bâtiment puisse obtenir la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires**, et relevé que la résolution prévoyant la création d'un syndicat secondaire des copropriétaires pour un bâtiment ne consistait qu'en un projet adopté à l'époque où ce bâtiment comportait plusieurs lots qui n'étaient pas réunis entre les mains d'un seul propriétaire, a pu en déduire qu'il n'y avait **pas lieu à convocation d'une assemblée générale pour modifier le règlement de copropriété** (3^e [Civ., 28 janvier 2016, n° 14-29.582](#)).

[12](#) G. Vigneron précise que si cette majorité n'était pas obtenue, le tribunal, saisi à la requête du syndic du syndicat secondaire, devrait procéder à la nouvelle répartition, au besoin après expertise (JurisClasseur Construction - Urbanisme, Fasc. 94-40 : Syndicats secondaires. Union des syndicats. Union coopérative, n°77).

[13](#) J. Lafond, JurisClasseur Notarial Formulaire > V° Copropriété, Fasc. 187 : Copropriété – Syndicats secondaires – Rôle du notaire, n° 74

[14](#) C. Atias, N. Le Rudulier, Répertoire civil Dalloz, Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures, n°272

[15](#) G. Vigneron, JurisClasseur Construction - Urbanisme, Fasc. 94-40 : Syndicats secondaires. Union des syndicats. Union coopérative, n°36

[16](#) D. Tomasin, P. Capoulade et a., *op. cit.* , n°325.61

[17](#) C. Atias, N. Le Rudulier, Répertoire civil Dalloz, Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures, n°263

[18](#) G. Vigneron, JurisClasseur Construction - Urbanisme, Fasc. 94-40 : Syndicats secondaires. Union des syndicats. Union coopérative, n°51

[19](#) Versailles, 1^{re} chambre, 16 mai 1991, n° RG 3898/90

[20](#) D. Tomasin, P. Capoulade et a., *La copropriété* , Dalloz Action, éd. 2025/2026, n°325.62

[21](#) Ainsi que le relève le mémoire ampliatif, il a pu être jugé, en dépit de la lettre du texte que la preuve du mandat était rapportée, en la personne du mandant, par son silence alors qu'elle avait connaissance de l'activité du « mandataire » (conseil juridique) et avait cédé ses titres à l'acquéreur pressenti par ce dernier ([Com., 12 mars 1996, n°93-20.865](#)) Il a également été jugé qu'un courtier d'assurances, s'il est en principe le mandataire conseil de l'assuré, peut aussi avoir, suivant les circonstances, la qualité de mandataire de l'assureur (1^{re} [civ., 22 octobre 1996, n°94-15.613, Bull. n°358](#)).

[22](#) « *Considérant, en revanche, que, contrairement à ce que soutient le Syndicat secondaire, aucune disposition de la loi ne confère à ce Syndicat la qualité d'intermédiaire entre ses membres et le Syndicat principal ; que les membre du Syndicat secondaire restent, en effet, à titre individuel, membres du Syndicat principal pour tout ce qui ne relève pas des attributions du Syndicat secondaire ; que seul le Syndicat principal peut donc poursuivre contre eux le recouvrement des sommes qui lui sont dues* ».

[23](#) Sommaire : « *Si le syndicat secondaire a la personnalité juridique, il n'est pas lui-même membre du syndicat principal, dont les membres sont tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, y compris ceux appartenant au syndicat des secondaire.*

Ce sont ces derniers, et non le syndic du syndicat secondaire, qui sont convoqués individuellement aux assemblées générales du syndicat principal où ils décident avec les autres copropriétaires des charges communes générales de l'ensemble immobilier.

Le syndicat principal a seul qualité pour fixer ces charges communes générales et pour les répartir, alors qu'en application de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat secondaire n'a pour objet que la gestion des charges particulières à son bâtiment .

Il en résulte que le syndicat secondaire ne peut être responsable du paiement et de la répartition de ces charges générales, dont le règlement ne peut être réclamé par le syndicat principal

qu'individuellement à chaque copropriétaire, et non pas au syndicat secondaire ».

²⁴ « Considérant qu'en effet, le syndicat principal a seul qualité pour fixer les charges communes générales et pour les répartir entre les différents copropriétaires, alors qu'en application des dispositions d'ordre public de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat secondaire a pour seul objet la gestion, l'entretien et l'amélioration de son bâtiment, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires de dispositions du règlement de copropriété.

Qu'à ce titre, il appartient au syndicat secondaire de procéder aux recouvrements des dépenses relatives à l'exécution de son objet limité comme ci-dessus, **les dépenses afférentes à l'administration et à l'entretien des parties communes générales étant quant à elles décidées et recouvrées directement par le syndicat principal** ; »

Commentant cette décision, Guy Vigneron écrivait qu'elle rappelait « les solutions classiques à propos du recouvrement des charges communes dans une copropriété gérée par un syndicat principal et des syndicats secondaires », et notamment que « **le syndicat principal est irrecevable à demander le paiement des charges générales de l'immeuble au syndicat secondaire puisque seuls les copropriétaires eux-mêmes en sont membres ; le règlement des charges ne peut être réclamé qu'individuellement à chaque copropriétaire** ».

²⁵ G. Vigneron, JurisClasseur Copropriété, Fasc. 82 : Syndicats secondaires. Union des syndicats. Union coopérative, n° 58

²⁶ G. Vigneron, « Syndicat secondaire - Mandat de recouvrement des charges de copropriété », Loyers et copropriété n° 9 du 1^{er} septembre 2012, commentant Cour d'appel de Paris, 28 mars 2012, n° RG 09/28408.

²⁷ Résumé édité par LexisNexis : « Dans la mesure où les espaces verts, dont la jouissance est simplement consentie aux copropriétaires, ne font pas partie des biens gérés par le syndicat secondaire, leur entretien par ce dernier suppose, conformément à l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, une autorisation donnée par l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires aux fins d'étendre l'objet du syndicat secondaire. Cette autorisation n'ayant pas été obtenue, la délibération du syndicat tendant à l'entretien des espaces verts doit être annulée et le coût de cet entretien ne peut être répercuté sur les copropriétaires. »

²⁸ M. Saluden, JurisClasseur Notarial Répertoire > V° Copropriété, Fasc. 40-2 : Copropriété – Administration de la copropriété – Syndicat. Syndicats particuliers. Scission de copropriété. Union de syndicats, n° 22

²⁹ Cet arrêt a été cassé, mais sur le fondement de l'article 16 du code de procédure civile, la Cour faisant grief à la cour d'appel d'avoir relevé « d'office le moyen tiré de ce que le syndicat principal aurait placé le syndicat secondaire dans l'impossibilité d'exécuter son mandat, sans inviter au préalable les parties à présenter leurs observations » (3^e Civ., [24 mai 2017, n° 16-10.936](#)).

³⁰ Il convient de différencier la désignation de cet administrateur provisoire de celle du **mandataire ad hoc désigné sur le fondement de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965** (alinéa 1^{er} : « **Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2-1 ou en l'absence de vote de l'assemblée générale sur l'approbation des comptes depuis au moins deux ans**, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 % ») .

³¹ 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.

³² Il existe plusieurs hypothèses de dissolution d'un syndicat des copropriétaires : disparition matérielle de l'immeuble, disparition de la copropriété par réunion de tous les lots entre les mêmes mains (hypothèse

désormais régie par l'article 46-1 ainsi qui dispose, en son alinéa 1^{er}, que « *la réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi* », ceci consacrant une solution jurisprudentielle: « *En cas de réunion de tous les lots entre les mains d'une même personne, les anciens copropriétaires réunis en assemblée générale peuvent, dès lors qu'aucune disposition de la loi du 10 juillet 1965 n'a vocation à régir la liquidation de la copropriété, désigner à l'unanimité un liquidateur amiable chargé de représenter le syndicat, dont la personnalité morale subsiste pour les besoins de sa liquidation* » - 3^e [Civ., 5 décembre 2007, n°07-11.188, 07-11.204, Bull. n°220](#)), remplacement de la copropriété par une division en volumes, expropriation de parties communes... Mais elle peut également résulter d'une décision du syndicat secondaire de se dissoudre au profit du syndicat principal, qui est une forme particulière de terme mis à une copropriété.

³³ Cf ., pour une application jurisprudentielle, 3^e [Civ., 13 janvier 2015, n°13-20.908](#) .

³⁴ D. Tomasin, P. Capoulade et a., *La copropriété* , Dalloz Action, éd. 2025/2026, n°326.14