



**RAPPORT DE Mme SCHMITT,
CONSEILLÈRE RÉFÉRENDAIRE**

**Avis n° 15013 du 12 décembre 2024 (P+B) – Troisième chambre
civile**

Pourvoi n° 24-70.007

**Décision attaquée : Tribunal judiciaire de Marseille du 11
septembre 2024**

**Le syndicat Des Copropriétaires de l'immeuble
[Adresse 1]**

C/

**La société SCI MARABOU pris en la personne
de son représentant légal**

RAPPORT SAISINE POUR AVIS DE LA COUR DE CASSATION

La Cour de cassation est saisie de la question suivante, transmise, pour avis,

*« La mise en demeure visée par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 doit-elle
distinguer les provisions dues au titre de l'article 14-1 de la même loi, des charges
échues impayées des exercices antérieurs? »*

1 - Rappel des faits et de la procédure :

Le syndicat des copropriétaires d'un immeuble soumis au statut de la copropriété a assigné la SCI Marabou en paiement de charges arrêtées au 31 décembre 2023 sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

A l'audience, le syndicat des copropriétaires a actualisé sa demande au 3 mai 2024.

La SCI Marabou a soulevé l'irrecevabilité de la demande motif pris de ce qu'elle faisait suite à une mise en demeure en lui permettant pas de connaître les sommes appelées au titre des provisions exigibles des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (14-1, I et II), mais seulement un arriéré global dû à titre de charges de copropriété.

2 - Recevabilité de la demande d'avis :

Conditions de forme

D'abord, selon l'article L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire, seules les juridictions de l'ordre judiciaire peuvent solliciter l'avis de la Cour de cassation.

La demande d'avis émane du président du tribunal judiciaire de Marseille statuant selon la procédure accélérée au fond.

Ensuite, aux termes de l'article 1031-1, alinéas 1 et 2, du code de procédure civile, lorsque le juge envisage de solliciter l'avis de la Cour de cassation en application de l'article L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire, il en avise les parties et le ministère public, à peine d'irrecevabilité. Il recueille leurs observations écrites éventuelles dans le délai qu'il fixe, à moins qu'ils n'aient déjà conclu sur ce point. Dès réception des observations ou à l'expiration du délai, le juge peut, par une décision non susceptible de recours, solliciter l'avis de la Cour de cassation en formulant la question de droit qu'il lui soumet.

Et aux termes de l'article 1031-2 du code de procédure civile, la décision sollicitant l'avis est adressée, avec les conclusions et les observations écrites éventuelles, par le greffe de la juridiction au greffe de la Cour de cassation. Elle est notifiée, ainsi que la date de transmission du dossier, aux parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le ministère public auprès de la juridiction est avisé ainsi que le premier président de la cour d'appel et le procureur général lorsque la demande d'avis n'émane pas de la cour.

Sur l'application de ces textes, voir Avis de la Cour de cassation, Soc., 10 octobre 2024, n° 24-70.004, 11 avril 2019, pourvoi n° 19-70.003, 19 janvier 1998, pourvoi n° 09-70.010, Bull. 1998, Avis, n° 1, Avis, 23 mars 1998, pourvoi n° 09-70.015, Bull. 1998, Avis, n° 4

En l'espèce, le jugement du 11 septembre 2024 indique qu'avis a été donné aux parties à l'audience du 8 juillet 2024 de ce que le président envisageait de recourir à la procédure d'avis, leurs observations écrites ayant été sollicitées, et que le ministère public a été avisé par courriel du même jour, dont copie figure au dossier.

Le syndicat des copropriétaires a notifié ses observations le 22 août 2024. Aucune autre observation n'est produite.

La décision et les observations écrites du demandeur ont été transmis par le greffe du tribunal judiciaire de Marseille au greffe de la Cour de cassation par courrier reçu le 19 septembre 2024, accompagnée de l'avis de la décision donné au procureur de la République du tribunal judiciaire de Marseille, au premier président et au procureur général de la cour d'appel d'Aix-en-Provence.

Les accusés réception du courrier de notification de la décision aux conseils des parties sont datés du 13 septembre 2024. Les lettres de notification comportent l'indication de la date de transmission du dossier à la Cour de cassation.

Conditions de fond

Aux termes de l'article L. 441-1 du code de l'organisation judiciaire, *avant de statuer sur une question de droit nouvelle, présentant une difficulté sérieuse et se posant dans de nombreux litiges, les juridictions de l'ordre judiciaire peuvent, par une décision non susceptible de recours, solliciter l'avis de la Cour de cassation.*

1. D'abord, il ne peut y avoir lieu à avis que si la question posée est de pur droit et dégagée des éléments de fait de l'espèce (Avis du 26 mai 2014, n° 14-70.004, Bull. 2014, n° 3). Une question mélangée de fait ou supposant l'examen de situations concrètes nécessairement soumises à un débat contradictoire devant les juges du fond n'entre donc pas dans les prévisions de la loi (Avis du 11 mars 1994, n° 09-40.003, Bull. n° 9).

2. Ensuite, la question de droit posée doit être précise. Lorsque la demande d'avis est formulée de manière très générale et n'énonce aucune question de droit précise, il n'y a pas lieu à avis (Avis du 29 octobre 2007, n° 07-00.014, Bull. n° 12 ; Avis du 26 octobre 2017 n° 17-70.010, Bull. n° 10 , Avis du 17 mars 2021, n° 21-70.002)

3. La question de droit doit encore être nouvelle, soit parce qu'elle concerne l'application d'un texte nouveau, soit parce qu'elle n'a jamais été tranchée par la Cour de cassation (à l'occasion d'un pourvoi : Avis, 12 septembre 2016, n° 16-70.008, Bull. n° 8, Avis de la Cour de cassation, 3e Civ., 21 décembre 2023, n° 23-70.014, Avis de la Cour de cassation, 11 juillet 2019, n° 19-70.012; ou par une réponse à une précédente demande d'avis : Avis, 6 octobre 2008, n° 08-00.010, Bull. n° 3). La question ne doit pas non plus se poser dans un pourvoi en cours devant la Cour de cassation (Avis 9 mars 2015, n° 14-70.012, Bull. n° 3).

A ce titre, on relèvera que les arrêts de la Cour de cassation concernant l'application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 sont peu nombreux (cf plus bas) et ne répondent pas à la question posée. Il n'a pas été identifié de pourvoi posant précisément la question faisant l'objet de la demande d'avis.

4. La question doit présenter une difficulté sérieuse. Sur ce point, il est renvoyé aux éléments de réponse au fond.

5. La question doit enfin se poser dans de nombreux litiges.

Dans le cas d'espèce, au 17 juin 2024, 127 arrêts d'appels avaient été rendus concernant l'application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, et les cours d'appel d'Aix-en-Provence (1er février 2024, RG n° 22/11250), Rennes (15 septembre 2022, RG n° 21/00278), Paris (15 décembre 2023, RG n° 23/09998 et 6 novembre 2024, RG n° 21/21012) et Grenoble (4 juillet 2017, RG n° 16/04623) ont pris position sur la question posée.

6. Enfin, la question posée doit commander l'issue du litige (20 octobre 2000, n° 02-00.014, Bull. 2000, Avis, n° 8 ; 23 avril 2007, n° 07-00.008, Avis criminel 2007, n° 3, Avis de la Cour de cassation, 13 juin 2024, n° 24-70.002).

3 - Eléments de réponse au fond :

1. Evolutions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et état de la jurisprudence rendue au visa de ce texte

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi SRU a créé un article 14-1 pour imposer la tenue, par le syndicat des copropriétaires, d'un « *plan comptable* » (exposé des motifs de la loi), jusqu'alors seulement évoqué par l'article 18 de la loi, et régir l'appel de provisions pour dépenses courantes :

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Un article 14-2 (14-2, I en l'état du texte issu de la loi du 24 mars 2014 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017) est venu régir, distinctement, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 du décret 17 mars 1967 (c'est-à-dire, d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs) et prévoir que les sommes afférentes à ces dépenses seraient exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. Depuis la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2023, ces « provisions » sur travaux sont prévues par l'article 14-1, II de la loi.

L'article 45-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 issu du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 pris pour l'application de la loi SRU relatives à la copropriété a quant à lui distingué :

- les provisions et avances, les premières versées en attente du solde définitif qui résulte de l'approbation des comptes, les secondes, remboursables, destinées, en vertu du règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves,

- des charges, qui sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires en exécution d'une décision d'approbation des comptes d'un exercice.

Les premières sont dues avant-même l'approbation des comptes et portent intérêts au taux légal à compter d'une mise en demeure adressée au copropriétaire défaillant¹ peu important l'annulation de la décision d'approbation des comptes². Elle peuvent être appelées par lettre simple, ou par voie numérique quant le copropriétaire y a consenti (article 35-2 du décret du décret du 17 mars 1967).

Corrélativement à la mise en place de ces règles budgétaires, a été instituée, dans un article 19-2, une procédure rapide devant faciliter le recouvrement des provisions de l'article 14-1 :

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. L'ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, a modifié ce texte en y insérant un 3^e alinéa, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017, étendant le champ d'application de cette procédure aux cotisations du fonds travaux de l'article 14-2, II (article 14-2-1 depuis le 1^{er} janvier 2023).

Mais le recouvrement des arriérés de charges n'était alors pas possible par la voie de cette procédure ³.

Puis la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, l'a étendue aux arriérés antérieurs, ainsi qu'aux provisions pour dépenses de travaux non comprises dans le budget prévisionnel de l'article 14-2, alinéa 1^{er}, dont l'assemblée générale détermine les dates d'exigibilité lorsqu'elle décide de leur réalisation.

L'ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 a prévu, à compter du 1^{er} janvier 2020, la compétence du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond.

¹ 3e Civ., 9 juillet 1997, pourvoi n° 95-16.672, Bull. 1997, III, n° 164

² 3e Civ., 21 novembre 2000, pourvoi n° 99-13.326, 3e Civ., 24 mars 2009, pourvoi n° 08-12.278

³ 3e Civ., 22 septembre 2010, pourvoi n° 09-16.678, Bull. 2010, III, n° 167: Le budget prévisionnel étant voté chaque année et les provisions versées par les copropriétaires ne concernant que l'année en cours et non les exercices précédents, la procédure de recouvrement prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 n'est applicable qu'aux provisions dues pour l'année en cours et non à des charges dues pour les années précédentes (sommaire) ; dans le même sens : 3e Civ., 20 juin 2012, pourvoi n° 11-16.307

A la suite d'ajustements rédactionnels réalisés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, le texte, dans ses trois premiers alinéas, sous l'empire duquel le litige s'est lié, est désormais celui-ci :

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

A noter que la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 pour la rénovation de l'habitat dégradé a permis aux syndicats de recourir aux mesures conservatoires (saisie conservatoire, sûreté judiciaire) sur les biens du copropriétaire débiteur, sans autorisation préalable du juge, pour les impayés de provisions dues au titre du budget prévisionnel, exigibles ou rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 (article L. 511-12 du code des procédures civiles d'exécution).

De manière générale, les travaux parlementaires n'éclairent pas les conditions de mise en oeuvre de l'article 19-2 dans ses versions successives. L'exposé des motifs de la loi SRU ne comporte qu'un alinéa purement informatif, évoquant de manière peu différenciée la création d'une « *procédure de recouvrement des impayés de charges de copropriété* ». Quant au rapport de la commission mixte paritaire qui a modifié l'article 59 bis K devenu 210 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, il note seulement qu'il s'agit de « *clarifier la rédaction* » et « *d'étendre l'exigibilité immédiate des provisions sur charges non encore échues prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à défaut de versement d'une provision à sa date d'exigibilité, aux dépenses pour travaux votées non comprises dans le budget prévisionnel, ainsi qu'aux sommes appelées au titre de l'approbation des comptes.* »

On trouve cependant, exprimée par les auteurs, l'idée selon laquelle la procédure, en l'état des dispositions antérieures à la loi ELAN, était peu utilisée, puisque les syndicats demeuraient tenus de saisir la juridiction de droit commun pour recouvrer toutes les autres sommes que les provisions de l'article 14-1⁴.

⁴ A. Lebatteux, Loyers et copropriété n°2, février 2019, dossier 7, *L'amélioration des modalités de gestion de la copropriété par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Elan* : « Cette modification pourrait faire de l'article 19-2, jusqu'ici plutôt négligé par les plaideurs, une arme redoutable de recouvrement des charges de copropriété. En effet, les syndicats étaient réticents à engager une procédure distincte pour recouvrer exclusivement les appels provisionnels du budget courant, alors que le plus souvent, l'essentiel des sommes dues porte sur les arriérés de charges des exercices précédents ou sur des appels de provision pour travaux. Or, ces deux derniers postes ne pouvaient être recouverts que par la voie d'une procédure au en raison de ce champ d'application restreint d'où il découlait parfois la nécessité d'exercer plusieurs actions, cette procédure qualifiée de « simple, efficace et rapide » (G. Vigneron, CHARGES COMMUNES. – Recouvrement des charges. – Procédures et garanties de recouvrement : JCl. Copropriété, fasc. 75-10, n° 24) n'a pas connu le succès escompté fond, ou d'une procédure en référé distincte, à la condition qu'il n'y ait pas de contestation sérieuse. »

Ch. Coutant-Lapalus, Loyers et Copropriété n° 7-8, Juillet 2022, comm. 126 :

« ...en raison de ce champ d'application restreint d'où il découlait parfois la nécessité d'exercer plusieurs actions, cette procédure qualifiée de « simple, efficace et rapide » (G. Vigneron, CHARGES COMMUNES. –

Peu de décisions ont été rendues au visa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa dernière rédaction. Il ressort seulement de deux arrêts que la persistance d'un arriéré de provisions sur le budget prévisionnel trente jours après la mise en demeure prévue par le texte conditionne le succès de la demande ⁵.

Ces décisions laissent entières les questions relatives à la temporalité de la procédure : quelle sera la conséquence d'un paiement après l'échéance du délai de régularisation mais avant l'introduction de l'instance ou en cours d'introduction de l'instance ⁶? S'inspirerait-on, dans ce cas, de la solution en vigueur en matière de bail rural dont il résulte que l'impayé doit avoir persisté au moins partiellement non seulement au terme du délai de trois mois ouvert par le commandement préalable, mais également à la date d'introduction de l'instance ⁷, ou de celle en cours en

Recouvrement des charges. – Procédures et garanties de recouvrement : JCl. Copropriété, fasc. 75-10, n° 24) n'a pas connu le succès escompté. »

Ch. Atias, Le nouveau juge au recouvrement des charges de copropriété : un puissant modèle réduit ?, D 2001, pourvoi n° 1731 :

« Le juge nouveau n'apprécie pas ; il constate. Il n'a pas d'autre pouvoir ; en d'autres termes, il ne juge pas et ne peut juger. C'est la première facette de la définition de sa mission. Il constate qu'un vote est intervenu en assemblée générale et qu'il avait pour objet le budget prévisionnel. Il constate qu'une mise en demeure a été délivrée et qu'elle est demeurée infructueuse pendant trente jours. La provision impayée est due et les suivantes sont devenues exigibles par l'effet de la loi ; le copropriétaire défaillant est déchu du terme dont il bénéficiait pour le paiement des prochaines provisions trimestrielles de l'exercice. La compétence du président est certainement exclusive ; elle est cantonnée à un budget, c'est-à-dire à un exercice, et laisse de côté les arriérés. Une autre instance devra être engagée.

L'inhabituelle restriction des pouvoirs du juge a plusieurs justifications qui la confirment. D'une part, le nouveau budget prévisionnel, qui fonde la demande du syndicat et lui sert de titre de créance, a un objet limité. Il porte sur les seules dépenses courantes qui reviennent, généralement sans changement considérable, d'exercice en exercice ; l'instance devrait porter sur des sommes limitées. Les travaux coûteux en sont exclus (art. 14-2 : un décret est attendu). D'autre part, les dépenses en cause sont de première nécessité pour le syndicat ; elles assurent son fonctionnement et, par conséquent, l'administration de l'immeuble. »

voir également le rapport de D. Braye, ancien président de l'ANAH, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat » du 19 janvier 2012 : « L'utilisation croissante de cette procédure [accélérée de l'article 19-2], rapide et très dissuasive pour le copropriétaire, témoigne de son intérêt et de son efficacité. Toutefois, cette procédure reste limitée aux charges du budget, à l'exclusion des charges et dépenses pour travaux. (...) Propositions : (...) Elargir la procédure de recouvrement accéléré par anticipation aux charges et dépenses pour travaux votés. »

⁵ 3e Civ., 9 mars 2022, pourvoi n° 21-12.988 et 3e Civ., 21 avril 2022, pourvoi n° 20-20.866

⁶ Pour mémoire, l'article 9, alinéa 2, du décret du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du syndicat des copropriétaires dispose : « Conformément à l'article 1342-10 du code civil, les versements des copropriétaires sont affectés, à défaut d'indication contraire, au règlement de la dette la plus ancienne. » L'article 1342-10 du code civil prévoit cependant que « le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter. A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord sur les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter. A égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement. »

⁷ 3e Civ., 9 décembre 1975, pourvoi n° 74-13.489, Bull. n°367, 3e Civ., 29 juin 2011, pourvoi n° 09-70.894, Bull. 2011, III, n° 113, 3e Civ., 5 novembre 2003, pourvoi n° 02-30.099, 02-15.370, Bulletin civil 2003, III, n° 190 ; en ce sens, A Lebatteux, Loyers et Copropriété n° 5, Mai 2022, comm. 89: «... le copropriétaire ne peut être condamné que s'il n'a pas payé, au jour où le juge statue, les dates objet de la mise en demeure initiale, peu important qu'il reste des sommes exigibles sur l'exercice en cours. En d'autres termes, le copropriétaire de bonne foi qui acquitterait l'intégralité de la dette objet de la mise en demeure avant l'audience ne peut être condamné ni à la déchéance du terme, ni même au paiement d'autres appels de provision devenus exigibles après la mise en demeure. Il sera nécessaire d'engager une nouvelle procédure pour ce faire. Aussi, il est important de choisir le bon moment pour adresser une mise en demeure au copropriétaire : cette mise en demeure ne doit pas être trop tardive, car sinon le bénéfice de la déchéance du terme est très relatif, mais il est préférable d'adresser la mise en demeure immédiatement après le dernier appel de fonds, afin d'éviter que le

matière d'acquisition d'une clause résolutoire, dont les effets sont définitivement acquis dès le délai de la mise en demeure expiré, peu important une régularisation ultérieure ⁸?

Par ailleurs, la jurisprudence n'a pas précisé le périmètre des sommes recouvrables une fois la carence du copropriétaire acquise, s'agissant du notamment des provisions dépendant d'exercices antérieurs dont les comptes n'ont pas encore été approuvés, que le texte ne vise pas expressément, ou de provisions des exercices postérieurs à celui au titre duquel la mise en demeure a été émise. ⁹

2. Contenu de la mise en demeure visée par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

La mise en demeure est un acte unilatéral "réceptice, comminatoire au sens où il renferme une injonction pour son destinataire, doublée d'une menace de sanction (judiciaire ou non). On n'est cependant, avec la mise en demeure, qu'au stade (précontentieux) de l'éventualité : rien ne dit que le créancier prendra les mesures qu'il invoque, ni que le débiteur ne répondra pas positivement à l'ordre qu'il reçoit. La formalité présente le double aspect d'avertir le destinataire qu'il doit immédiatement changer d'attitude et de constater qu'il est déjà en tort. La mise en demeure regarde à la fois vers l'avenir (qu'elle tente de conjurer) et vers le passé (qu'elle solde). Là réside toute son ambiguïté, que les textes ne parviennent pas à lever. En effet, si la relance du débiteur poursuit l'exécution volontaire de l'obligation, elle doit lui donner une dernière chance de tenir parole, en lui fixant nécessairement un délai supplémentaire pour y parvenir. Mais, si elle ne vise qu'à prendre acte de la violation de l'engagement, elle ouvre immédiatement les voies de droit remédiant au défaut. Non seulement la loi ne tranche pas entre ces deux conceptions, mais elle entretient le flou en variant légèrement les règles que doit observer la mise en demeure pour l'usage des différentes sanctions contractuelles (selon les cas : mention d'un délai d'exécution ; dispense en cas d'inexécution définitive ou encore en cas d'urgence...). La fonction que l'on prête à la mise en demeure a forcément des répercussions sur sa forme et sur son contenu." ¹⁰

S'agissant de la **forme**, on rappellera qu'en droit commun, à défaut d'autre disposition, une mise en demeure peut être faite par la voie d'une signification, ou par tout autre moyen, même une simple lettre, dès lors que l'interpellation ou l'avertissement qu'elle exprime s'y trouvent suffisamment formalisés et parviennent à son destinataire, le débat se déplaçant alors souvent sur le terrain de la preuve.

copropriétaire débiteur ne se mette à jour des charges visées dans la mise en demeure, tout en restant débiteur de la dernière échéance non visée dans celle-ci.

⁸ Voir Com., 14 décembre 2004, pourvoi n° 03-14.380, 3e Civ., 18 février 1998, pourvoi n° 96-13.336

⁹ Aurélie AUBOIN, *L'amélioration des procédures de recouvrement, du privilège légal et de l'opposition sur le prix de vente*, Actes Pratiques et Ingénierie Immobilière n° 2, avril 2014, dossier 14 : « l'article 19-2 s'applique aux provisions votées à l'article 14-1, soit aux provisions égales au quart du budget voté « chaque année ». Aors même que l'assemblée générale, ce qui est fréquemment le cas, voterait le budget de l'année N+1, il semble que les provisions dudit exercice n'entrent pas dans le champ de la procédure de l'article 19-2. »

¹⁰ B. Grimonprez, *Répertoire civil*, Dalloz, *Mise en demeure*, § 1

Mais une disposition spéciale existe en droit de la copropriété, l'article 64 du décret du 17 mars 1967 prévoit que toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 sont valablement faite par lettre recommandée avec accusé réception et que les délais qu'elles font, le cas échéant, courir ont pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire¹¹, lequel est pour le copropriétaire, selon l'article 65, alinéa 2, le dernier domicile déclaré par lui au syndic.

Ni la loi du 10 juillet 1965, ni le décret du 17 mars 1967 ne régissent en revanche le **contenu de la mise en demeure**, dont la délivrance conditionne l'exigibilité, par la voie de la procédure accélérée au fond, des provisions non encore échues et des sommes restant dues au titre des exercices précédents.

Hors le cas de textes spéciaux¹², le droit commun ne prévoit aucune mention sacramentelle et s'en remet à la notion *d'interpellation suffisante* ¹³, notion

¹¹ Avant le 1er janvier 2017, l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 intégrait cette précision : "A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire ".

¹² L'un des plus précis étant certainement l'article 24, I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;

2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;

3° Le décompte de la dette ;

4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;

5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;

6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil.

On peut également citer l'article L. 411-31, I, 1° du code rural :

I.-Sauf dispositions législatives particulières, nonobstant toute clause contraire et sous réserve des dispositions des articles L. 411-32 et L. 411-34, le bailleur ne peut demander la résiliation du bail que s'il justifie de l'un des motifs suivants :

1° Deux défauts de paiement de fermage ou de la part de produits revenant au bailleur ayant persisté à l'expiration d'un délai de trois mois après mise en demeure postérieure à l'échéance. Cette mise en demeure devra, à peine de nullité, rappeler les termes de la présente disposition ;

¹³ L'article 1344 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° du 10 février 2016, figurant dans la section 1 régissant le paiement de l'obligation du titre IV relatif au régime général des obligations, prévoit que le débiteur est mis en demeure de payer soit par une sommation ou un acte portant interpellation suffisante, soit, si le contrat le prévoit, par la seule exigibilité de l'obligation.

L'article 1226 du code civil dispose quant à lui que le créancier qui résout le contrat par voie de notification doit préalablement, sauf urgence, mettre en demeure le débiteur défaillant de satisfaire à son engagement dans un délai raisonnable ; la mise en demeure mentionne expressément qu'à défaut pour le débiteur de satisfaire à son obligation, le créancier sera en droit de résoudre le contrat.

souverainement appréciée par les juges du fond¹⁴. Il s'agit en effet généralement d'interpréter la portée de l'écrit adressé au débiteur ¹⁵.

Cependant, la jurisprudence ne s'est pas privée, dans certains domaines, de préciser les éléments devant faire l'objet de cette interpellation en considération de l'objet de la mise en demeure.

Ainsi en matière de mise en demeure préalable à l'émission d'une contrainte pour le paiement de cotisations sociales¹⁶, la jurisprudence a-elle exigé que l'interpellation permette au débiteur d'avoir connaissance de la nature, de la cause et de l'étendue de son obligation et qu'elle précise, outre la nature et le montant des cotisations réclamées, la période à laquelle elles se rapportent¹⁷ ; cette solution jurisprudentielle a ensuite été intégrée au texte¹⁸. En cette matière, il a en outre été progressivement admis que ces informations puisse résulter d'un ensemble de document joint à la mise en demeure plutôt que de la seule lettre de mise en demeure¹⁹.

Ainsi en est-il également en matière de résiliation d'un bail commercial pour manquement du locataire à l'une de ses obligations, particulièrement s'agissant du défaut de paiement des loyers ²⁰, de résiliation ou de constatation de l'acquisition

¹⁴ 1re Civ., 20 juin 1995, pourvoi n° 93-16.959, Bull. n° 267, Com., 9 juin 2015, pourvoi n° 14-15.342, 3e Civ., 8 juin 1982, pourvoi n° 81-12.273, Bull. n°144, Com., 8 juillet 2014, pourvoi n° 13-16.211, 1re Civ., 2 mars 1999, pourvoi n° 97-12.642

¹⁵ Com., 17 février 2015, pourvoi n° 13-17.076, Bull. 2015, IV, n° 35, 3e Civ., 14 juin 2018, pourvoi n° 17-18.873

¹⁶ Article L. 244-2, alinéa 1er, du code de la sécurité sociale : *Toute action ou poursuite effectuée en application de l'article précédent ou des articles L. 244-6 et L. 244-11 est obligatoirement précédée, si elle a lieu à la requête du ministère public, d'un avertissement par lettre recommandée de l'autorité compétente de l'Etat invitant l'employeur ou le travailleur indépendant à régulariser sa situation dans le mois. Si la poursuite n'a pas lieu à la requête du ministère public, ledit avertissement est remplacé par une mise en demeure adressée par lettre recommandée à l'employeur ou au travailleur indépendant.*

¹⁷ Soc., 19 mars 1992, pourvoi n° 88-11.682, Bulletin 1992 V N° 204, Soc., 12 octobre 1995, pourvoi n° 93-14.065, 93-14.001, Bulletin 1995 V N° 273, Soc., 2 décembre 1993, pourvoi n° 91-16.576, Bull. 1993, V, n° 302 ; Soc., 24 novembre 1994, pourvoi n° 92-20.508, Bull. 1994, V, n° 313 http://srv-cassation.Rpvjcc/Jurinet/Arret.asp?ID_ARRET=586288 et sur la sanction de ce principe 2e Civ., 4 avril 2018, pourvoi n° 17-15.094, 17-15.093, 17-15.095, 17-15.096, 17-15.097, 17-15.098, 17-15.099, 17-15.100, Bull. 2018, II, n° 69

¹⁸ Article R. 244-1 du code de la sécurité sociale : *L'avertissement ou la mise en demeure précise la cause, la nature et le montant des sommes réclamées ainsi que la période à laquelle elles se rapportent.* et 2e Civ., 9 février 2017, pourvoi n° 16-12.189

¹⁹ 2e Civ., 20 décembre 2007, pourvoi n° 06-20.683, Bull. 2007, II, n° 278, Soc., 23 octobre 1997, pourvoi n° 95-10.655, Bulletin 1997, V, n° 329

²⁰ Article L. 145-41, alinéa 1er, du code de commerce : *Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.*

3e Civ., 17 juillet 1972, pourvoi n° 71-12.947, Bull. n°459 , 3e Civ., 1 octobre 1975, pourvoi n° 74-12.076, Bull. n°268, 3e Civ., 11 octobre 1977, pourvoi n° 76-12.730, Bull. n°331, 3e Civ., 3 octobre 2007, pourvoi n° 06-16.361, Bull. 2007, III, n° 161 https://nomos-asp.cour-de-cassation.justice.fr/rpvjcc/Jurinet/Arret.asp?ID_ARRET=1167548, 3e Civ., 30 juin 2010, pourvoi n° 09-16.244, Bull. 2010, III, n° 135 s'agissant d'un commandement accompagné d'un décompte ne faisant pas la part entre les loyers commerciaux et les loyers d'habitation, plus récemment [assation.justice.fr/rpvjcc/Jurinet/Arret.asp?ID_ARRET=1612396](https://nomos-asp.cour-de-cassation.justice.fr/rpvjcc/Jurinet/Arret.asp?ID_ARRET=1612396) 3e Civ., 17 mars 2016, pourvoi n° 14-29.923, 3e Civ., 14 juin 2018, pourvoi n° 17-18.873

des effets de la clause résolutoire incluse à un bail d'habitation ²¹, de résiliation d'un contrat de vente immobilière²² ou s'agissant d'autres types de contrat ²³.

Il est cependant jugé que le commandement de payer délivré pour une somme supérieure au montant de la dette reste valable pour la partie non contestable de cette dette ²⁴.

Lorsque le créancier de l'obligation ne poursuit pas seulement l'exécution de l'obligation visée à la mise en demeure mais entend voir sanctionner son inexécution, à l'exception notable des cas prévus par les articles 1225 et 1226 du code civil ²⁵, la mise en demeure n'a pas à préciser la sanction encourue : le créancier a le choix des conséquences qu'il entend tirer de l'absence d'exécution de son obligation par le débiteur, lequel sait, en principe, les sanctions auxquelles il s'expose ²⁶.

Sur la question posée par la demande d'avis, **les juridictions du fond ont pris les positions suivantes :**

La cour d'appel d'Aix-en-Provence (1^{re} et 5^e chambres réunies, 7 décembre 2023, RG n° 22/09873) a sanctionné par l'irrecevabilité l'action fondée sur une mise en demeure ne comportant aucun visa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et ne constituant pas une interpellation suffisante faute d'indication du délai de régularisation de l'arriéré et de la sanction encourue. Par un arrêt du 1^{er} février 2024, RG n°22/11250, la même cour d'appel, après avoir retenu que la mise en demeure faisait référence à l'article 19-2 de la loi et informait le copropriétaire de la déchéance du terme à l'expiration d'un délai de 30 jours courant à compter de l'avis de réception signé par lui et que le copropriétaire ne contestait pas avoir été débiteur

²¹ 3^e Civ., 1 mars 2000, pourvoi n° 98-15.244, 3^e Civ., 23 février 1999, pourvoi n° 97-13.458, et admettant la référence à un décompte annexé : 2^e Civ., 25 septembre 2014, pourvoi n° 13-18.201, 3^e Civ., 3 décembre 2020, pourvoi n° 19-22.011

²² 3^e Civ., 4 janvier 1990, pourvoi n° 88-16.246, 3^e Civ., 1 février 1995, pourvoi n° 92-20.696, 3^e Civ., 16 janvier 1991, pourvoi n° 89-10.624, 89-12.950

²³ Com., 17 févr. 2015, n° 13-27.117

²⁴ 3^e Civ., 6 mai 1998, pourvoi n°96-14.339, Bull. n°92, 1^{re} Civ., 13 novembre 1997, pourvoi n° 94-18.080, Bull. n° 306, 1^{re} Civ., 2 juillet 1996, pourvoi n° 94-17.530, Bull. n° 283, 1^{re} Civ., 18 mars 2003, pourvoi n° 00-17.761, Bull. n° 84, 3^e Civ., 4 avril 1990, pourvoi n° 88-14.689, 3^e Civ., 5 février 1992, pourvoi n° 90-13.153, Bull. n° 38, 2^e Civ., 31 janvier 2019, pourvoi n° 17-26.706, 3^e Civ., 31 mai 2011, pourvoi n° 10-17.846

²⁵ 3^e Civ., 14 juin 2018, pourvoi n° 17-18.873; 3^e Civ., 1 juin 2011, pourvoi n° 09-70.502, Bull. 2011, III, n° 89, 3^e Civ., 24 mai 2000, pourvoi n° 98-18.049, Bulletin civil 2000, III, n° 110 et en matière de mise en oeuvre de la déchéance du terme prévue à un contrat de prêt : 1^{re} Civ., 4 avril 2024, pourvoi n° 21-12.274, publié; ces arrêts anticipent la solution de l'article 1225 du code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, qui prévoit désormais que *la résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire.*

Article 1226 du code civil cité ci-dessus note 10

²⁶ Voir N. Cayrol, Mise en demeure du débiteur, Jcl civil art 1344 à 1344-2, §63 ; B. Grimonprez, Répertoire Dalloz, La mise en demeure, § 18 : "*L'essentiel est que l'interpellation, dans son énoncé, informe suffisamment le débiteur, d'une part, sur l'intention du créancier d'être honoré, et d'autre part, sur l'étendue de l'obligation réclamée*".

du décompte général des sommes dues, a déclaré irrecevable la demande au motif que l'arriéré de provision avait été soldé dans les 30 jours de la mise en demeure.

La cour d'appel de Rennes s'est quant à elle située sur le terrain de la *défense au fond* (4e chambre, 15 septembre 2022, RG n° 21/00278) pour retenir que *même avec l'aide du décompte joint à la mise en demeure*, celle-ci, qui ne mentionnait pas le montant des provisions exigibles impayées, mais seulement celui de sa dette totale, était irrégulière.

Le tribunal judiciaire de Paris (Pôle 1, chambre 8, 15 décembre 2023, RG n° 23/09998, 4 avril 2024, RG n° 23/05071 Tribunal judiciaire, 26 avril 2024, RG n° 23/12173 ; RG n° 23/12174 ; RG n° 23/12175 ; RG n° 23/14207 ; RG n° 24/00689 ; RG n° 24/00932, 16 mai 2024, RG n° 23/14727 ; RG n° 23/15645, 6 juin 2024, RG n° 24/00688, RG n° 22/09969, 4 juillet 2024, n° RG 23/16618, n° RG 23/10396 et n° RG 24/04052), statue de manière constante en ce sens :

"Cette mise en demeure ne permet pas aux copropriétaires débiteurs de comprendre qu'en cas de paiement d'une seule provision, ils pourront être poursuivis sur ce fondement pour le paiement de l'intégralité de leur arriéré de charges ainsi que des provisions non encore échues au titre de l'exercice en cours.

Ce n'est en effet qu'en cas de non-paiement après mise en demeure de payer une provision dans un délai de trente jours que le syndicat des copropriétaires est en droit de saisir le président du tribunal judiciaire aux fins d'obtenir la condamnation du copropriétaire défaillant au paiement de cette provision, des provisions non encore échues en application de l'article 14-1 et des sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes. De surcroît, dès lors que l'article 19-2 susvisé énonce que ce n'est qu'après mise en demeure restée infructueuse que la totalité des charges impayées restant dues, ainsi que les provisions non encore échues, deviennent immédiatement exigibles, la mise en demeure ne peut inclure les sommes restant dues puisque, aux termes de cet article, celles-ci ne sont pas encore exigibles à la date de son établissement.

Enfin, considérer que la procédure accélérée au fond prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 pourrait valablement être mise en œuvre, en l'absence de paiement par le copropriétaire défaillant de la totalité de sa créance après mise en demeure, reviendrait à faire perdre tout sens à la procédure de droit commun devant le tribunal judiciaire. Celle-ci n'aurait en effet plus lieu d'être dès lors que le syndicat des copropriétaires se verrait offrir la possibilité d'assigner ledit copropriétaire devant le président de la juridiction, dans le cadre d'une procédure plus rapide et donc moins coûteuse, aux fins de recouvrer la totalité de sa créance.

En conséquence, la mise en demeure (...) ne répondant pas à ces exigences, les demandes formées par le syndicat des copropriétaires, dans le cadre de la présente instance, en ce compris la demande de dommages et intérêts, sont irrecevables."

Le tribunal judiciaire de Bobigny statue dans le même sens (Bobigny, 28 mai 2024, RG n° 24/02280, RG n° 24/01300, 2 avril 2024, RG n° 24/00280).

Après avoir rendu une décision plus tolérante, s'en tenant au constat d'une mise en demeure visant l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 et précisant la sanction de la déchéance du terme des provisions à venir délivrée pour le paiement d'un arriéré

global de charges (Pôle 1, chambre 8, 15 décembre 2023, RG n° 23/09998), la cour d'appel de Paris s'est également ralliée à cette solution par un arrêt récent (Pôle 4, chambre 2, 6 novembre 2024, RG n° 21/21012).

La cour d'appel de Versailles (chambre 1-5, 12 septembre 2024, RG n°23/08531) retient une solution similaire pour en déduire, toutefois, le *rejet de la demande au fond*.

Outre celle du contenu de la mise en demeure, ces décisions soulèvent la question de la sanction de l'insuffisance de la mise en demeure.

Sur ce point, on peut rappeler, à toutes fins, les éléments suivants :

Aux termes de l'article 122 du code de procédure civile, *constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée*.

La liste de l'article 122 du code de procédure civile n'est pas limitative et aucun texte ne subordonne expressément l'irrecevabilité d'une demande à la prévision expresse, par la loi, de la sanction de la fin de non-recevoir ²⁷. Au contraire, l'article 124 en dispense expressément, de sorte que la jurisprudence s'attache à rechercher la fonction de la règle invoquée, la nature du délai textuellement prévue, et vérifie si son respect conditionne l'existence du droit du demandeur à agir en justice.

A la qualification de fin de non-recevoir est attachée la date d'appréciation de la sanction, se situant généralement, sauf régularisation admise en cours d'instance²⁸ ou perte de qualité en cours d'instance²⁹, au moment de l'introduction de la demande ou du recours ³⁰.

L'article 114 du code de procédure civile sanctionne quant à lui les vices de forme des actes de procédure lorsque la nullité est expressément prévue par la loi, sauf lorsqu'il s'agit d'une formalité substantielle ou d'ordre public³¹, à charge, pour l'adversaire qui l'invoque, de prouver le grief que lui cause l'irrégularité.

²⁷ Ch. mixte., 14 février 2003, pourvoi n° 00-19.423, 00-19.424, Bull. 2003, Ch. mixte, n° 1

²⁸ Article 126 du code de procédure civile : *Dans les cas où la situation donnant lieu à fin de non-recevoir est susceptible d'être régularisée, l'irrecevabilité est écartée si sa cause a disparu au moment où le juge statue.*

²⁹ 3e Civ., 9 novembre 2017, pourvoi n° 16-22.342, 3e, 18 oct. 2018, pourvoi n° 17-14.799

³⁰ Com., 6 décembre 2005, pourvoi n° 04-10.287, Bull. 2005, IV, n° 245, 2e Civ., 6 mai 1998, pourvoi n° 96-19.014, Bulletin civil 1998, II, n° 146, 1re Civ., 3 mars 2010, pourvoi n° 08-13.500, Bull. 2010, I, n° 53, 3e Civ., 8 décembre 2010, pourvoi n° 09-70.636, Bull. 2010, III, n° 218, 2e Civ., 9 novembre 2006, pourvoi n° 05-13.484, Bull. 2006, II, n° 307

³¹ Un arrêt ancien affirme que *"le caractère substantiel est attaché, dans un acte de procédure, à ce qui tient à sa raison d'être et lui est indispensable pour remplir son objet "* (2e civ., 3 mars 1955, JCP G 1955, II, 8654, note G.M. ; RTD civ. 1955, p. 36, obs. Raynaud)

Or il a pu être jugé, en certaines matières, qu'ont la nature d'actes de procédure les mises en demeure et commandements qui constituent des préalables nécessaires à l'introduction d'une instance³².

Relevant que la loi et la jurisprudence font parfois appel à l'irrecevabilité en lieu et place de la nullité³³, un auteur formule ainsi la distinction entre l'une et l'autre des notions : *"Alors que les exceptions de nullité des actes de procédure tendent à faire sanctionner l'irrégularité de ces actes tant au regard des règles de forme que des règles de fond, les fins de non-recevoir tendent à faire sanctionner le défaut de droit d'agir. Or, contester le droit d'agir de l'adversaire ou contester la validité des actes de procédure qu'il a accomplis sont deux choses différentes : les conditions de recevabilité des prétentions (intérêt et qualité pour agir) sont distinctes des conditions de validité des actes de procédure. Pas plus qu'elle ne touche au fond du droit, l'exception de nullité ne touche donc au droit d'action"*.

Ainsi, l'omission des mentions d'un acte son généralement sanctionnées par la loi par une nullité³⁴.

En revanche, l'omission d'une formalité préalable à l'introduction de l'instance a pu être sanctionnée par une fin de non-recevoir. Ainsi l'absence de conciliation obligatoire ³⁵, l'absence de demande préalable à l'action en diminution de loyer formée sur le fondement de l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 ³⁶, le défaut d'avertissement préalable donné au bailleur, par acte extra-judiciaire, de la demande en conversion d'un bail à métayage en bail à ferme ³⁷, l'absence de déclaration préalable à l'assureur, aux fins de désignation d'un expert, d'un sinistre relevant de la dommage-ouvrages ³⁸, le défaut de mise en demeure d'une société préalablement à l'action en paiement des dettes sociales contre les associés ³⁹ sont sanctionnés par une fin de non-recevoir.

³² 3e Civ., 1 décembre 2016, pourvoi n° 15-27.797, 3e Civ., 14 décembre 2023, pourvoi n° 22-16.751, publié, mais au contraire 1ere Civ., 20 janvier 2021, pourvoi n° 19-20.680, publié, Ass. plén., 7 avril 2006, pourvoi n° 04-30.353, Bull. Ass. Plén. 2006, n° 4, solution constante, et 3e Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-13.242, publié dans le cas d'une mise en demeure non pré-contentieuse

³³ ainsi en cas de saisine d'une juridiction dans une forme non prévue : 2e Civ., 15 avril 2021, pourvoi n° 19-20.416, publié, 2e Civ., 19 octobre 2017, pourvoi n° 16-11.266, Bull. 2017, II, n° 201

³⁴ voir par exemple, s'agissant d'un congé visant l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, 3e Civ., 5 novembre 2003, pourvoi n° 01-16.096, Bulletin civil 2003, III, n° 188, ou encore l'article 24 de la même loi ; voir également 2e Civ., 10 juin 2021, pourvoi n° 19-21.935, publié

³⁵ arrêté précité et Ch. mixte., 12 décembre 2014, pourvoi n° 13-19.684, Bull. 2014, Ch. mixte, n° 3, 1re Civ., 21 septembre 2016, pourvoi n° 15-23.250, Bull. 2016, I, n° 168

³⁶ 3e Civ., 20 avril 2023, pourvoi n° 22-15.529, publié

³⁷ 3e Civ., 29 mai 1991, pourvoi n° 89-13.543, Bulletin 1991 III N° 158

³⁸ 1re Civ., 28 octobre 1997, pourvoi n° 95-20.421, Bulletin 1997, I, n° 293

³⁹ 3e Civ., 5 décembre 2001, pourvoi n° 00-14.522, Com., 27 septembre 2005, pourvoi n° 03-20.390, Bull. 2005, IV, n° 188

L'examen des arrêts précités, relatifs aux solutions dégagées en matière d'imprécision des mises en demeure, montre que l'irrégularité est couramment sanctionnée par la nullité du commandement⁴⁰, ou par le rejet au fond des prétentions qu'elle appuie.

3. Aspects essentiels de la procédure accélérée au fond

L'ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 a unifié les appellations des anciennes procédures *comme en matière de référé ou en la forme des référés*, qui empruntaient leurs caractéristiques procédurales au référé tout en étant relatives au fond⁴¹, par la *procédure accélérée au fond*, s'agissant des demandes formées après le 1^{er} janvier 2020.

Le rapport au Président de la République indique que la réforme *"a pour ambition première de clarifier la procédure « en la forme des référés » en la renommant, de manière à mettre en évidence le fait qu'il s'agit d'une décision statuant au fond, obtenue rapidement, tout en supprimant la référence expresse au « référé », source d'erreurs, la terminologie de « procédure accélérée au fond » remplissant cet objectif et entend préserver la philosophie de la procédure « en la forme des référés » dans les matières dans lesquelles il est indispensable de pouvoir disposer d'une voie procédurale permettant d'obtenir un jugement au fond dans des délais rapides. Comme dans le cadre d'une procédure à jour fixe, le demandeur se verra indiquer une date d'audience à bref délai, sans qu'il n'ait à justifier préalablement d'une urgence particulière."*

Cette procédure est organisée par l'article 481-1 du code de la procédure civile qui dispose :

A moins qu'il en soit disposé autrement, lorsqu'il est prévu par la loi ou le règlement qu'il est statué selon la procédure accélérée au fond, la demande est formée, instruite et jugée dans les conditions suivantes :

1° La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue aux jour et heure prévus à cet effet ;

2° Le juge est saisi par la remise d'une copie de l'assignation au greffe avant la date fixée pour l'audience, sous peine de caducité de l'assignation constatée d'office par ordonnance du juge, ou, à défaut, à la requête d'une partie ;

3° Le jour de l'audience, le juge s'assure qu'il s'est écoulé un temps suffisant depuis l'assignation pour que la partie assignée ait pu préparer sa défense. La procédure est orale ;

4° Le juge a la faculté de renvoyer l'affaire devant la formation collégiale, à une audience dont il fixe la date, qui statuera selon la procédure accélérée au fond ;

5° A titre exceptionnel, en cas d'urgence manifeste à raison notamment d'un délai imposé par la loi ou le règlement, le président du tribunal, statuant sur

⁴⁰ 3e Civ., 3 octobre 2007, pourvoi n° 06-16.361, Bull. 2007, III, n° 161 https://nomos-asp.cour-de-cassation.justice.fr/rpvjcc/Jurinet/Arret.asp?ID_ARRET=1167548, 3e Civ., 17 mars 2016, pourvoi n° 14-29.923, 3e Civ., 1 mars 2000, pourvoi n° 98-15.244

⁴¹ 2e Civ., 4 juillet 2007, pourvoi n° 06-18.894, 06-17.333, 2e Civ., 29 juin 1988, pourvoi n° 87-12.228, Bull. n° 159 et article 492-1 du code de procédure civile dans sa rédaction issue du décret du 1^{er} septembre 2011

requête, peut autoriser à assigner à une heure qu'il indique, même les jours fériés ou chômés ;

6° Le jugement est exécutoire de droit à titre provisoire dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6 ;

7° La décision du juge peut être frappée d'appel à moins qu'elle n'émane du premier président de la cour d'appel ou qu'elle n'ait été rendue en dernier ressort en raison du montant ou de l'objet de la demande.

Le délai d'appel ou d'opposition est de quinze jours.

Cette procédure, figurant aux dispositions relatives au droit commun de la procédure civile, s'applique devant toutes les juridictions, dès lors qu'un texte le prévoit.

Devant le tribunal judiciaire, la procédure est de la compétence du président (art 839 du code de procédure civile) et l'affaire est en principe jugée à juge unique. L'assistance par avocat est de principe (article 760 du code de procédure civile).

L'engagement de la procédure n'est pas subordonné à l'autorisation préalable du juge. Il faut seulement que le demandeur se trouve dans l'un des cas où il est légalement autorisé à mettre en œuvre cette procédure, mais cette vérification s'effectuera *a posteriori*, lorsque le juge devra statuer sur la demande. Il n'est fait exception à cette règle qu'en cas d'urgence manifeste, pour autoriser le demandeur à assigner à heure fixe.

Dans le cas d'espèce, la copropriétaire avait fait valoir l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires en raison de l'irrégularité de la mise en demeure du 2 février 2023, au motif que cette mise en demeure ne distinguait pas les provisions de l'année en cours exigibles au titre de l'article 14-1 et de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires a fait parvenir des observations sur la demande d'avis envisagée, pour soutenir :

- que l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne soumet pas la mise en demeure à un formalisme particulier et qu'il suffit donc qu'elle vaille interpellation suffisante du débiteur,

- que tel est le cas, dès lors qu'elle comporte la précision de la sanction encourue, soit, en l'espèce, l'éventualité d'un action en recouvrement des charges futures devenues exigibles par la voie de la procédure accélérée au fond,

- que la distinction entre provision de l'année courante et charges définitivement approuvées, qui ne prend pas en considération les provisions relevant d'exercices précédents au titre desquels les comptes n'ont pas encore été approuvés, n'est pas opérante,

- qu'en tout état de cause, la sanction encourue ne saurait être l'irrecevabilité, puisque la mise en demeure d'un montant erroné demeure valable pour le montant réel de la créance, sans que la régularité de l'acte en soit affectée.