



INFORMATION relative à l'avis de l'avocat général

Dans les pourvois et requêtes dont est saisie la Cour de cassation, l'avocat général rend des avis dans l'intérêt de la loi et du bien commun. Il éclaire la Cour sur la portée de la décision à intervenir.

N° G2421792	
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	
Pascale Compagnie, avocat général	AVIS de l'avocat général

Rejet

Audience du 27 mai 2026 FS n°5

Copropriété - Recouvrement des charges communes générales du syndicat principal - Pouvoirs de l'administrateur provisoire du syndicat secondaire

1. Il sera renvoyé au rapport pour le détail des faits et de la procédure. Il sera seulement rappelé, pour les besoins du présent avis, que l'administrateur provisoire d'un syndicat secondaire a agi contre un des copropriétaires de cette copropriété verticale, la SCI Lola, en recouvrement des charges communes générales de la copropriété principale horizontale.

Sur appel de cette SCI, la cour d'appel de Pau a jugé irrecevable l'action de l'administrateur provisoire en recouvrement de ces charges.

Le pourvoi qui comporte un moyen unique développé en deux branches principales et une branche subsidiaire a été formé par l'administrateur provisoire qui fait grief à la cour d'appel d'avoir déclaré son action en paiement irrecevable.

En premier lieu, le mémoire ampliatif se prévaut d'une violation de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 et 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. Il soutient qu'il ressort des stipulations de l'article 8 du règlement de copropriété du syndicat principal et de l'article 12 du règlement de copropriété du syndicat secondaire que le syndicat secondaire est non seulement chargé de déterminer la répartition des charges communes générales de la copropriété principale mais également de les appeler et de les recouvrer, à charge pour celui-ci de reverser les sommes perçues au syndicat principal.

En second lieu, il reproche à la cour d'appel de ne pas avoir recherché, comme cela lui était demandé, si le recouvrement pendant de nombreuses années des charges communes générales de la copropriété principale, qui n'a jamais été considéré comme illicite dans de nombreux contentieux relatifs au recouvrement des charges par le syndicat secondaire, ne traduit pas l'existence d'un mandat tacite du syndicat de la copropriété principale au syndicat de la copropriété secondaire pour le recouvrement desdites charges.

En troisième lieu et subsidiairement, il soutient qu'en application des articles 29 de la loi du 10 juillet 1965 et 62-9 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, la SCI ne pouvait contester la décision de recouvrement des charges communes générales prises par l'administrateur provisoire puisque celui-ci avait reçu mandat pour exercer tous les pouvoirs du syndic et l'ensemble des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires. Dès lors en déclarant son action en recouvrement des charges irrecevable, la cour d'appel a violé les articles précités.

1. A titre liminaire, je considère au regard de l'avis de la 2^{ème} chambre civile du 19 mars 2026 ([pourvoi n° 24-10.259](#)) et de votre décision du 11 décembre 2025 (pourvoi n°23-19.474) que le présent pourvoi dirigé contre l'arrêt qui a accueilli une fin de non-recevoir portant sur un chef de demande parmi d'autres, à savoir la demande de recouvrement des charges communes générales du syndicat principal et qui a déclaré irrecevable cette demande dans son dispositif, mettant ainsi fin à l'instance sur ce point, est recevable.

1. Sur les missions du syndicat secondaire

3.1 Sur une compétence du syndicat secondaire tirée des stipulations des règlements de copropriété

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 encadre le rôle du syndicat secondaire : aux termes des prescriptions impératives du deuxième alinéa de l'article 27, ce syndicat, qui est doté d'une personnalité morale autonome de la personne morale du syndicat principal, a pour objet **d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du ou des bâtiments constituant la copropriété secondaire** .

Cet article ne confère pas 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.

Le périmètre de son intervention est donc circonscrit. Comme le souligne G. Vigneron,

« 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 » ¹.

Les copropriétaires, membres du syndicat secondaire ne peuvent de ce fait unilatéralement s'octroyer des compétences relevant du syndicat principal ², dans le cadre du règlement de copropriété secondaire. Ils ne peuvent ainsi stipuler que le syndicat secondaire procédera à l'appel et au recouvrement des charges générales communes dont la fixation relève d'un vote annuel de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

L'article 27 aménage néanmoins la possibilité d'une extension de l'objet du syndicat secondaire par un vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires et non pas seulement des copropriétaires des bâtiments administrés par le syndicat secondaire.

En ce qui concerne les charges générales communes, cela suppose un point inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale, clair, précis et donnant sans équivoque compétence au syndicat secondaire d'appeler, de recouvrir lesdites charges et de les reverser au syndicat principal.

En l'espèce, alors qu'il n'argue pas d'une dénaturation des règlements de copropriété, le mémoire ampliatif soutient qu'il découle de leurs stipulations que les provisions pour charges communes générales sont appelées, et par conséquent recouvrées par les syndicats secondaires et cela depuis des années, par souci de simplicité pour le syndicat principal qui n'a donc pas à appeler ces charges auprès des quelques 640 copropriétaires.

Il ressort de l'arrêt que c'est au regard des stipulations de l'article 8 du règlement du syndicat principal et de l'article 12 du règlement du syndicat secondaire ainsi que des dispositions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, qu'elle a reproduites, que la cour d'appel a retenu que « le syndicat secondaire n'a pour objet que la gestion des charges particulières à son bâtiment » et que le syndicat principal a seul qualité pour fixer les charges communes générales de l'ensemble immobilier qui sont votées par les copropriétaires appartenant au syndicat secondaire ensemble avec tous les autres copropriétaires. Ayant ensuite constaté qu'« aucune décision d'une assemblée générale du syndicat principal 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 », la cour d'appel a pu en déduire que le syndicat secondaire, comme son administrateur provisoire, n'a pas qualité pour agir en recouvrement des charges communes du syndicat principal.

Dès lors, le moyen qui ne tend qu'à remettre en question l'appréciation souveraine que la cour d'appel a faite des clauses des deux règlements de copropriété n'est pas fondé.

3.2 Sur une compétence du syndicat secondaire tirée d'un mandat tacite de recouvrement des charges communes

Le mémoire ampliatif fait valoir que le syndicat principal peut avoir tacitement confié mandat au syndicat secondaire de recouvrer les charges communes, qui peut l'avoir tacitement accepté en application de l'article 1985 du code civil.

Comme le relève le mémoire en défense, ce moyen est nouveau, le syndicat secondaire pris en la personne de l'administrateur provisoire n'ayant nullement allégué dans ses conclusions d'appel, l'existence d'un mandat de recouvrement des charges communes. La cour d'appel n'avait donc pas à procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée.

En outre, l'extension de la mission du syndicat secondaire ne pouvant aux termes de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 reposer que sur une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier, j'en déduis qu'il ne peut être dérogé à ces dispositions d'ordre public par un mandat tacite.

Ce moyen sera donc rejeté.

1. Sur la contestation des décisions prises par l'administrateur provisoire

Le mémoire ampliatif soutient que les copropriétaires ne pouvaient s'opposer aux appels de fonds de l'administrateur provisoire qui, en vertu d'une jurisprudence constante ³, ne peut voir ses décisions être remises en question.

Votre chambre a effectivement jugé 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 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 ».

Par souci d'efficacité dans la gestion et l'administration d'une copropriété en difficulté, le législateur n'a pas prévu de dispositions similaires à celles prévues au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour les décisions des assemblées générales et a rendu ainsi les décisions prises par l'administrateur provisoire insusceptibles de recours.

Toutefois, cette immunité est cantonnée par le périmètre de la mission qui lui a été confiée. Comme le précise votre décision du 13 avril 2022 précitée, ces décisions doivent être prises par l'administrateur provisoire dans l'exercice des pouvoirs normalement dévolus à l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans le cas présent, comme le souligne à juste titre le mémoire en défense, la cour d'appel a relevé que « Me Fourquié (n') agit qu'en qualité d'administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires de la résidence [Etablissement 1], syndicat secondaire, le syndicat principal étant celui de la [Adresse 1]. ». Il n'a donc pas reçu mission du président du tribunal judiciaire d'administrer le syndicat principal.

La cour d'appel ayant retenu que « 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 », les décisions de l'administrateur provisoire d'appel et de recouvrement des charges communes du syndicat principal ne pouvaient relever de l'exercice par celui-ci « des pouvoirs normalement dévolus à l'assemblée générale » des copropriétaires du syndicat secondaire. Elles n'entraient donc pas dans le champ retenu par votre jurisprudence des décisions d'un administrateur provisoire insusceptibles de recours .

Dès lors, la SCI pouvait valablement s'opposer à l'action en recouvrement de ces charges formée par l'administrateur provisoire, en se prévalant de son défaut de qualité à agir.

Ce moyen sera donc rejeté.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, je conclus au **rejet du pourvoi** .

¹ G.Vignerou, *Mandat de recouvrement des charges de copropriété* , Loyers et copropriété n° 9, Septembre 2012, comm. 246

² Cass. 3e civ., 28 janv. 1998, n° 95-21.590

³ [3e Civ., 13 avril 2022., pourvoi n° 21-15.923](#) publié; [3e Civ., 25 janvier 2024., pourvoi n° 22-21.724](#)