



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° C2516087	
Décision attaquée : 3 avril 2025 de la cour d'appel de Versailles	

La société Le Capricorne Quatorze C/ Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 4]	
Pascale Compagnie, avocat général	AVIS de l'avocat général

Rejet

Audience du 7 juillet 2026 FS n°2

Copropriété en difficulté - Communication de la procédure de désignation d'un administrateur provisoire au parquet général près la cour d'appel .

1. Le présent avis portera seulement sur le premier moyen du pourvoi qui fait grief à l'arrêt de ne comporter aucune énonciation établissant que la procédure d'appel relative à la désignation d'un administrateur provisoire en application de l'article 29-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ait été communiquée au procureur général conformément aux exigences posées par l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967.

Au soutien de la cassation de l'arrêt, il fait valoir que votre Chambre ayant jugé par arrêt du 24 janvier 2001, pourvoi n°99-14.666 que la communication de la demande de désignation d'un administrateur provisoire au procureur de la République est prescrite à peine de nullité, cette formalité substantielle doit être réitérée au cause d'appel.

Le mémoire en défense soutient que le grief manque en fait, le dossier de la cour d'appel démontrant que cette formalité a été accomplie.

Toutefois, il ressort de l'instruction du pourvoi conduite par le conseiller-rapporteur que le dossier de l'affaire transmis par la cour d'appel ne fait pas mention d'une quelconque communication au ministère public.

Le présent pourvoi vous conduit donc à vous pencher sur la finalité de ma communication au procureur de la République, d'informations issues des procédures portant sur les copropriétés en difficulté, prévue à l'article 62-5 du décret du 17 mars 1967.

1. Lors de son audition en 2024 par la commission sénatoriale d'enquête sur la paupérisation des copropriétés, le directeur des affaires criminelles et des grâces rappelait que « la lutte contre l'habitat indigne figure de longue date au rang des axes prioritaires des politiques pénales présentées par le garde des Sceaux. ¹»

Il évoquait les deux axes d'intervention du parquet ² en la matière:

- une participation du **magistrat du parquet référent en matière d'habitat indigne** ³, désigné dans chaque parquet, au **pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne** (PDLHI) : cette instance réunit tous les partenaires impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement à l'échelle d'un département : préfet, collectivités locales (département, communes, EPCI), parquets des tribunaux judiciaires du département, services déconcentrés de l'Etat (DT ARS, DDT, ...), institutions chargées des prestations sociales (CAF, MSA). **Elle est dédiée à la coordination de l'action administrative et judiciaire pour lutter contre l'habitat indigne et élabore le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne ;**
- le renforcement de l'efficacité du traitement judiciaire pénal par la création de **groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne** (GLTD LHI), lieu d'échange opérationnel réunissant sous la présidence du procureur de la République, les services administratifs et d'enquête.

Il était souligné par les différents intervenants devant la commission d'enquête que la dégradation de l'immeuble et la paupérisation de la copropriété exposent les occupants à des faits mettant en péril leur santé, leur intégrité physique, leur dignité, à des troubles à l'ordre public et à une délinquance de nature diverse (fraudes et trafics de toute nature, ...). Ils ajoutaient qu'elles sont également la source ou le lieu de nombreuses infractions dites « spéciales » relevant du code de la construction et de l'habitation ⁴.

Aussi l'accent était mis par les différentes personnes auditionnées, sur la détection la plus précoce possible des copropriétés en difficulté, afin de prévenir leur évolution vers un état plus ou moins irrémédiablement dégradé.

Dans ce contexte, la communication des demandes de désignation d'administrateur provisoire prescrite par l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 peut apparaître comme une voie d'information indispensable du parquet lui permettant d'une part, d'irriguer les autres intervenants des données indispensables pour l'accomplissement de leurs missions respectives en matière de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et, d'autre part, d'initier des enquêtes ou des poursuites pénales.

La doctrine ⁵ considère, d'ailleurs, que c'est l'obligation faite au procureur à l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965 (dans sa version applicable en 2001) d'informer les autorités administratives de la nomination d'un administrateur provisoire qui a conduit votre chambre

à juger que la communication prévue à l'article 62-3 du décret est une formalité substantielle dont la violation entraîne la nullité de la désignation ⁶. Je relève toutefois que la communication de cette décision au représentant de l'Etat dans le département, au maire et au président de l'EPCI repose à présent exclusivement sur le greffe du tribunal judiciaire depuis la modification opérée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (art. 29-2 de la loi du 10 juillet 1965).

J'observe que vous avez jusqu'ici retenu une **lecture stricte** de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967.

Vous avez écarté toute obligation de transmission au procureur de la République de la procédure de rétractation de la désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 47 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par un arrêt du 25 mai 2023 ⁷. Vous avez ainsi circonscrit la communication prévue à l'article 62-3 à la demande en désignation faite en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Vous avez également jugé que les demandes de renouvellement de la mission de l'administrateur n'ont pas à être communiquées au procureur de la République par un arrêt publié du 11 octobre 2006 ⁸.

Cette dernière exclusion ne fait, à mon sens, que traduire le fait que l'intervention du procureur de la République, au fur et à mesure du déroulement de l'administration provisoire, n'est qu'une simple faculté ouverte à celui-ci, s'il l'estime nécessaire.

Je ne partage pas l'analyse de votre rapporteur des dispositions du premier alinéa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui le conduit à considérer que la communication prescrite à l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 « *s'explique par le fait qu'il se voit confier une mission d'administration civile* » ⁹. Cette mission n'incombe qu'au seul administrateur provisoire désigné par le président du tribunal judiciaire.

Le procureur de la République peut certes saisir sur requête le président du tribunal judiciaire d'une demande de désignation d'un administrateur provisoire ou solliciter la modification ou la fin de la mission de l'administrateur provisoire.

Néanmoins, je constate que l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 n'exige pas que l'ordonnance de désignation soit rendue **après avis du procureur de la République**. De même, les rapports de l'administrateur provisoire ne lui sont transmis par le greffe qu'à sa demande et aucune appréciation portant sur l'accomplissement par l'administrateur provisoire de sa mission n'est attendue du procureur de la République (article 29-2 loi du 10 juillet 1965).

Le suivi de la mesure d'administration provisoire incombe **au seul magistrat l'ayant ordonnée**, qui n'est pas dessaisi de cette procédure, après nomination de l'administrateur provisoire.

Aussi je considère que la communication au procureur de la République de la demande de désignation d'un administrateur provisoire a, avant tout, pour finalité de servir d'alerte quant à la dégradation du fonctionnement ou de l'immobilier d'une copropriété afin qu'il puisse mettre en oeuvre la politique pénale qui lui incombe et de mettre le cas échéant en place un suivi ou des actions concertées dans le cadre du PDLHI ou du GLTD LHI. Il s'agit d'une communication spécifique qui ne peut être comparée aux cas de communication au

ministère public cités par le mémoire ampliatif ou au rôle du ministère public dans les procédures collectives.

L'ensemble des travaux législatifs et des rapports précités démontrent, de surcroît, que cette communication n'a d'intérêt qu'à l'échelle du procureur de la République qui va coordonner l'action des services d'enquête et qui, seul, est membre du PDLHI. Elle ne présente, en revanche, aucune utilité pour le procureur général.

C'est donc pour cette raison que tant la loi du 10 juillet 1965 que son décret d'application recourent aux termes « procureur de la République » et non aux termes génériques « ministère public » qui recouvrent à la fois le parquet en première instance et en appel.

Dès lors, je considère qu'il n'incombait pas, en l'espèce, à la cour d'appel de communiquer au procureur général, la procédure relative à la désignation de l'administrateur provisoire, à peine de nullité.

Je conclus donc **au rejet** de ce moyen.

¹ Compte-rendu de la commission d'enquête du Sénat sur la paupérisation des copropriétés du 8 mars 2024 .

² Circulaire interministérielle JUSD1904204C du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

³ Mis en place à la suite de la circulaire du 4 octobre 2007 de la DACG relative à l'application de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement .

⁴ Infractions à la police de la sécurité et de la salubrité, infraction de mise à disposition d'habitation provenant d'une division interdite, infractions portant atteinte aux droits des occupants, violation du règlement sanitaire départemental et des mesures d'urgence édictées par le préfet .

⁵ P. Capoulade, D. Tomasin, P. Lebatteux, *Droit de la copropriété* , AJDI 2014 p.680 .

⁶ [3e Civ., 24 janvier 2001, pourvoi n° 99-14.666, Bull. 2001, III, n° 8](#)

⁷ [3e Civ., 25 mai 2023, pourvoi n° 21-20.638](#)

⁸ [3e Civ., 11 octobre 2006, pourvoi n° 06-10.791, Bull. 2006, III, n° 200](#)

⁹ Page 9 du rapport .