



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° C2516087		C3	
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]	
rapporteur : Axel-Nicolas Choquet	RAPPORT

TABLEAU SYNOPTIQUE DU RAPPORTEUR

Identification du ou des points de droit à juger	- Communication de la demande en désignation d'un administrateur provisoire requise par l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 - Le cas échéant, conditions de fond présidant à la désignation d'un administrateur provisoire par application de l'article 29-1, I, alinéa 1^{er}, de la loi du 10 juillet 1965
Proposition de rejet non spécialement motivé (art. 1014 CPC)	☒ oui ☐ non ⇒ Second moyen, pris en ses 3^e et 5^e branches
Avis aux parties (art. 16 ou 1015 CPC)	☐ déchéance partielle du pourvoi relevée d'office (art. 16) ☐ irrecevabilité d'un moyen relevée d'office (art. 16) ☐ moyen de cassation relevé d'office (art. 1015) ☐ rejet d'un moyen par substitution de motifs (art. 1015) ☐ cassation sans renvoi (art. 1015) ☐ cassation sans renvoi, la Cour statuant au fond (art. 1015) ☐ autre (art. 16)
Formation proposée (lorsque l'affaire n'est pas déjà audiencée)	☒ 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	☐ un projet d'arrêt ☒ plusieurs projets d'arrêt : 2 avec variantes

1 - Rappel des faits et de la procédure

La société civile immobilière Le Capricorne quatorze (la SCI Le Capricorne quatorze) est propriétaire, au sein d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et situé à [Localité 1], de plusieurs lots de copropriété, représentant 439 / 1 000^e des tantièmes de parties communes. La société civile immobilière FDS (la SCI FDS) est propriétaire des autres lots, représentant 561 / 1 000^e des tantièmes de parties communes.

M. [S], gérant de la SCI FDS, a été désigné en qualité de syndic bénévole le 23 octobre 2020.

Par acte du 1^{er} mars 2024, la SCI Le Capricorne quatorze a assigné le syndicat des copropriétaires selon la procédure accélérée au fond devant le président du tribunal judiciaire de Pontoise en désignation d'un administrateur judiciaire provisoire du syndicat des copropriétaires, sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Par jugement du 14 juin 2024, le président du tribunal a, notamment, rejeté la demande.

Statuant sur l'appel interjeté par la SCI Le Capricorne quatorze, la cour d'appel de Versailles a, par arrêt du 3 avril 2025, confirmé le jugement.

C'est la décision attaquée par un pourvoi de la société Le Capricorne Quatorze.

Procédure devant la Cour de cassation

Pourvoi	N° C2516087 du 17 juin 2025
Mémoire ampliatif de la SCI Le Capricorne quatorze : - date de dépôt / de signification - nombre de moyens / branches - article 700 du CPC - désistement partiel	→ 16 octobre 2025 / 3 novembre 2025 → 2 moyens, 7 branches au total → 4 000 euros à l'encontre du syndicat des copropriétaires → ☐ oui ☒ non Et mémoire complémentaire le 16/03/2026
Mémoire en défense du syndicat des copropriétaires : - date de dépôt - pourvoi incident - demande de mise hors de cause - article 700 du CPC	→ 5 janvier 2026 ☐ Oui ☒ Non ☐ Oui ☒ Non → 3 500 euros à l'encontre de la SCI Le Capricorne quatorze

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

2 - Exposé des moyens

2.1 - PREMIER MOYEN

La SCI Le Capricorne quatorze fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en désignation d'un administrateur provisoire, alors « que toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires est communiquée au ministère public, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience ; que la cour d'appel a débouté la SCI Le Capricorne Quatorze de sa demande de désignation d'un administrateur provisoire du syndicat, sans qu'il résulte des énonciations de l'arrêt que la cause ait été communiquée au procureur général ; que la Cour de cassation n'étant pas en mesure d'exercer son contrôle sur le respect de cette formalité, l'arrêt ne satisfait pas aux exigences de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 . »

2.2 - SECOND MOYEN

La SCI Le Capricorne quatorze fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 1 °/ qu'une mésentente grave entre copropriétaires d'un syndicat dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires justifie la désignation d'un administrateur provisoire, lorsqu'elle aggrave les difficultés financières du syndicat

et entrave son fonctionnement régulier ; qu'en jugeant, sous forme de pétition de principe, qu'une mésentente sérieuse entre copropriétaires n'est pas un motif de désignation d'un administrateur provisoire, quand il lui appartenait de tenir compte de ce conflit pour apprécier la condition légale tenant au caractère gravement compromis de l'équilibre financier du syndicat de copropriété, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

2° / que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; qu'en retenant qu'il résulte du procès-verbal d'assemblée générale du 21 octobre 2023 que la SCI Le Capricorne Quatorze avait approuvé les comptes de la copropriété pour l'année écoulée, tandis qu'il ressort tout au contraire dudit procès-verbal que la SCI Le Capricorne Quatorze a voté contre la résolution n° 5 portant approbation des comptes de l'exercice comptable écoulé et contre également la résolution n° 6 portant quitus au syndic, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

3° / que le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; que l'ordonnance du 30 octobre 2019 ayant introduit un régime dérogatoire pour les copropriétés dont le nombre de voix est répartie entre deux copropriétaires, inscrit aux articles 41-13 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel , en s'abstenant de prendre en compte ces dispositions applicables pour apprécier la condition légale tenant au caractère gravement compromis de l'équilibre financier du syndicat de copropriété du [Adresse 5], dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, a violé les articles susvisés et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 12 du code de procédure civile ;

4° / que la désignation d'un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires, placée sous le contrôle d'un juge, répond à la nécessité de garantir à chacun un logement décent en rétablissant la situation financière et la conservation de l'immeuble, motif d'intérêt général ; que l'arrêt (p. 5) ayant constaté l'existence d'une mésentente sérieuse entre les deux copropriétaires, l'absence de trésorerie du syndicat pour faire face aux dépenses exigibles et le paiement des charges de copropriété par la SCI FDS en 2022, dernier exercice soumis à une assemblée générale, la cour d'appel , en ne recherchant pas si la désignation d'un administrateur provisoire ne s'imposait pas pour sauvegarder des équilibres financiers déjà gravement compromis que le syndicat n'était pas en mesure de surmonter, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° / que tout créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut, pour en obtenir le paiement, saisir entre les mains d'un tiers les créances de son débiteur portant sur une somme d'argent ; qu'en écartant le caractère exigible de la créance de 46.726,73 euros de la SCI Le Capricorne Quatorze ayant donné lieu à la tentative de saisie-attribution diligentée à l'encontre du syndicat des copropriétaires, tout en constatant que cette créance résultait des décisions de justice produites au débat qui constituaient autant de titres exécutoires constatant des créances liquides et exigibles dont la SCI Le Capricorne Quatorze

était fondée à poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur, la cour d'appel a violé l'article L. 211-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

6°/ qu'au soutien de sa demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire, la SCI Le Capricorne Quatorze faisait valoir que le syndicat de copropriété ne respectait ni l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui impose de voter le budget prévisionnel d'une année dans un délai de six mois avant le début de cette année, ni l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à sa gestion comptable et financière, ni encore l'article 8 du décret du 15 mars 2005 faisant obligation au syndic de présenter un état financier, le compte de gestion de l'immeuble et l'état des travaux ; que ces conclusions étant de nature à justifier de la condition légale tenant au caractère gravement compromis de l'équilibre financier du syndicat, la cour d'appel, en s'abstenant d'y répondre, a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile . »

3 - Propositions de rejet non spécialement motivé

En application de l'article 1014 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur certains griefs, qui sont irrecevables ou qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation, pour les raisons suivantes.

3.1 - SECOND MOYEN, PRIS EN SA TROISIÈME BRANCHE : le grief est irrecevable et n'est pas fondé .

Le grief, pris d'une violation des articles 41-13 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, est **nouveau**, dès lors qu'il ne ressort ni des conclusions d'appel de la SCI Le Capricorne quatorze ni de l'arrêt que celle-ci se soit prévalu de ces dispositions pour en déduire que l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires serait gravement compromis. Il est, en outre, **mélangé de fait et de droit**, dès lors qu'il ne suppose pas la seule prise en compte du fait, constaté par la cour d'appel, selon lequel le syndicat des copropriétaires était composé de deux copropriétaires, mais que des faits - non précisés par le grief comme par le mémoire ampliatif - auraient constitué une méconnaissance des dispositions concernées, ce dont il aurait résulté un équilibre financier gravement compromis. Le grief est donc **irrecevable** .

Au surplus, si les dispositions des articles 41-13 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965 sont d'ordre public par application de l'article 43 de la même loi, **il n'en résulte nullement**, comme le soutient le mémoire ampliatif, **que le moyen pris de leur méconnaissance devrait être relevé d'office**, alors que cette dernière disposition prévoit uniquement que **les clauses contraires aux dispositions d'ordre public sont réputées non écrites**, ce il en résulte que les copropriétaires ne peuvent y déroger, et non que les juges du fond seraient tenus de les relever d'office pour en faire application (étant rappelé à cet égard que les clauses litigieuses du règlement de copropriété doivent recevoir application tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par le juge - 3^e [Civ.](#), [21 juin 2006, n°05-13.607, Bull. n°159](#) ; 3^e [Civ.](#), [4 juillet 2007, n°06-15.599](#) ; 3^e [Civ.](#), [28 avril 2011, n°10-14.298, Bull. n°61](#) ; 3^e [Civ.](#), [28 avril 2011, n°10-20.514, Bull. n°62](#) ; 3^e [Civ.](#), [9 mai 2012, Bull. n°11-13.201](#) ; 3^e [Civ.](#), [9 juillet 2020, n°18-15.620](#) ; 3^e [Civ.](#), [9 juillet 2020, n°19-12.599](#), ce qui impose au plaideur de demander qu'elles le soient - 3^e [Civ.](#), [22 juin 2022, n°21-16.872](#)).

C'est donc **en statuant conformément aux dispositions de l'article 29-1, I, de la loi du 10 juillet 1965, applicables au litige**, et sans méconnaître les dispositions des articles 41-13 et suivants, dont il n'est pas démontré qu'elles auraient été méconnues au sein de la copropriété et auraient dû à ce titre être prises en compte pour apprécier la réunion des conditions présidant à la désignation d'un administrateur provisoire, que la cour d'appel a statué comme elle l'a fait.

3.2 - SECOND MOYEN, PRIS EN SA CINQUIÈME BRANCHE : le grief est irrecevable, manque en fait et n'est pas fondé .

Le grief, pris d'une violation l'article L. 211-1 du code des procédures civiles d'exécution, est **nouveau**, dès lors qu'il ne ressort ni des conclusions d'appel de la SCI Le Capricorne quatorze ni de l'arrêt que celle-ci se soit prévalu de ces dispositions pour en déduire que l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires serait gravement compromis. Il est, en outre, **mélangé de fait et de droit**, dès lors que la cour d'appel n'a pas constaté l'existence de créances liquides et exigibles dont la SCI Le Capricorne quatorze aurait été fondée à poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur, puisqu'elle a, au contraire, retenu que **la créance invoquée**, « *qui correspondrait à des sommes qu'elle a avancées pour entretenir l'immeuble du fait de difficultés dans la gestion de la copropriété, entre 1991 et 2003 selon ses propres conclusions, elle n'est étayée par aucun élément probant : les décisions judiciaires produites par l'appelante concernent en effet des procédures engagées par le syndicat des copropriétaires aux fins de recouvrer des charges de copropriété ou des actions en nullité exercées par la société Le Capricorne Quatorze à l'encontre d'assemblées générales* ». Le grief est donc **irrecevable**.

Pour les mêmes motifs, non seulement le grief **manque par le fait même qui lui sert de base**, la cour d'appel n'ayant pas constaté l'existence d'une créance de la SCI Le Capricorne quatorze à l'encontre du syndicat des copropriétaires résultant de titres exécutoires constatant des créances liquides et exigibles, mais il n'est **pas fondé**, en ce qu'il ne tend qu'à remettre en question, sous le couvert d'un grief de violation de la loi, l'appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments de preuve soumis à la cour d'appel s'agissant de la créance alléguée, qui aurait, selon la demanderesse, traduit le fait que l'équilibre financier de celui-ci était gravement compromis.

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

- La cour d'appel a-t-elle méconnu l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 en rejetant la demande en désignation d'un administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires sans qu'il résulte des énonciations de l'arrêt que la cause ait été communiquée au procureur général ? (1^{er} moyen)

- Subsidiairement, le pourvoi invite à un contrôle des motifs par lesquels la cour d'appel a écarté l'existence d'un équilibre financier gravement compromis du syndicat des copropriétaires et l'impossibilité pour lui de pourvoir à la conservation de l'immeuble (2nd moyen, pris en ses 1^{re}, 4^e et 6^e branches).

5 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

5.1 - Sur la communication au procureur de la République de la demande en désignation de l'administrateur provisoire - article 62-3 du décret du 17 mars 1967 (1^{er} moyen).

5.1.1 - Position des parties

Le **mémoire ampliatif** soutient que l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 impose au juge de communiquer la demande en désignation d'un administrateur provisoire au procureur de la République, que la Cour de cassation juge que cette communication est prescrite à peine de nullité de la décision et que lorsque la communication s'impose, elle doit être renouvelée en appel auprès du procureur général. Or, il soutient qu'aucune énonciation de l'arrêt ne vient constater que l'information a été donnée au procureur général de la demande en désignation d'un administrateur provisoire formée par la SCI Le Capricorne quatorze.

Le **mémoire en défense** soutient le moyen manque en fait, car il résulte du dossier de la cour d'appel que cette formalité a été accomplie.

Précision est faite ici qu'il a été, le 12 mars 2026 :

- délivré aux parties un avis en application de l'article 981 du code de procédure civile, aux termes duquel il était demandé la communication, sous quinze jours, de la pièce du « *dossier de la cour d'appel* » évoquée par le mémoire en défense dont il résulterait la communication au ministère public de la demande en désignation d'un administrateur provisoire ;
- sollicité de la cour d'appel de Versailles la transmission de son dossier de procédure.

Par observations du 19 mars 2026 , le syndicat des copropriétaires a indiqué qu' « *il est évident que l'exposant ne dispose pas de cette pièce qui figure de toute évidence dans le dossier de la cour d'appel constitué en application de l'article 727 du code de procédure civile. Il appartiendra donc à la Cour de cassation d'en solliciter la remontée en application de l'article 729 du code de procédure civile* ».

Par lettre du 13 mars 2026 , reçue le 23 mars 2026, la cour d'appel de Versailles a transmis au greffe des pourvois le dossier de l'affaire, qui ne fait pas mention d'une quelconque communication au ministère public.

5.1.2 - Présentation de l'état du droit

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}) ¹.

Celui-ci 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* ², à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 ³, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire » (article 29-1, alinéa 2).

Il convient de préciser que l'article 29-1, I, alinéa 2, *in fine* de la loi du 10 juillet 1965 prévoit : « L'administrateur provisoire **exécute personnellement la mission qui lui est confiée** . Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, **se faire assister par un tiers** désigné par le président du tribunal judiciaire sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération ».

Quelles sont les règles procédurales présidant à la désignation de l'administrateur provisoire ?

Le décret du 17 mars 1967, au sein de la sous-section 4 de la section VII consacrée aux procédures judiciaires applicables aux syndicats de copropriétaires, comporte les dispositions prévoyant les cas de désignation d'un administrateur provisoire résultant de l'article 29-1 de la loi.

- Article 62-1 :

« La demande **tendant à la désignation d'un administrateur provisoire** du syndicat est portée devant le président du tribunal judiciaire **du lieu de situation de l'immeuble** . »

- Article 62-2 :

« Lorsque la demande émane du syndic ou, le cas échéant, de l'administrateur provisoire désigné en application de l'article 47, **le président du tribunal judiciaire est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande** , notamment les pièces comptables, après consultation du conseil syndical.

Dans les autres cas et sans préjudice des dispositions de l'article 61-1-1, le président du tribunal judiciaire est saisi par la voie d'une **assignation délivrée au syndicat représenté par le syndic** . » ⁴

- Article 62-3 :

« Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat **est communiquée au procureur de la République** , qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience. »

La **communication au procureur de la République de la demande en désignation d'un administrateur provisoire** , sur le fondement de l'article 29-1, I, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, s'explique par le fait qu'il se voit confier une mission d'administration civile, puisqu'il peut lui-même, en vertu de ce texte, saisir le président du tribunal à cette fin, ou encore, aux termes de l'alinéa 3, demander au président du tribunal de modifier la mission de l'administrateur provisoire, de la prolonger ou d'y mettre fin. On relèvera, en outre, qu'une copie de l'ordonnance de désignation de l'administrateur provisoire est adressée au procureur de la République par le greffe du tribunal judiciaire (article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965) et que le greffe de la juridiction auprès duquel l'administrateur provisoire dépose son rapport lui en adresse une copie, en application du II de l'article 62-11 du décret du 17 mars 1967.

L'exigence de communication de la demande en désignation d'un administrateur provisoire a donné lieu à plusieurs arrêts qui ont permis d'en déterminer le champ d'application et la portée.

S'agissant, en premier lieu , du champ d'application du texte, on relèvera :

- qu'il résulte de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 que la **communication** au procureur de la République doit intervenir **lors de la désignation** de l'administrateur provisoire et **non lors du renouvellement de sa mission** (3^e [Civ., 11 octobre 2006, n°06-10.791, Bull. n°200](#)) ;

- lorsqu'une première requête en désignation d'un administrateur provisoire a été communiquée au procureur de la République par lettre recommandée avec accusé de réception et qu'elle a été réitérée en raison d'une maladresse de procédure, une cour d'appel retient exactement que la circonstance que **le fait que la réitération de la même requête n'ait pas donné lieu à une nouvelle communication au procureur de la République était sans incidence** sur la régularité de la procédure, et que l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 n'avait donc pas été méconnu (3^e [Civ., 23 janvier 2013, n°09-13.398, Bull. n°11](#)) ;

- les dispositions de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 « *qui figurent dans une sous-section relative à l'administration provisoire initiée sur le fondement de l'article 29-1 de la loi, **ne sont pas applicables à celle engagée sur le fondement de l'article 47 du décret qui est régie par l'article 59, alinéa 3*** », soit à l'action en désignation d'un administrateur provisoire aux fins de convocation de l'assemblée générale des copropriétaires pour désignation d'un syndic, **lorsque le syndicat des copropriétaire est dépourvu de syndic** (3^e [Civ., 25 mai 2023, n°21-20.638](#)).

En second lieu , la jurisprudence a précisé la portée de la communication exigée, à travers la sanction du non-respect de cette formalité.

Par un arrêt du 24 janvier 2001 (3^e [Civ., 24 janvier 2001, n°99-14.666, Bull. n°8](#)), la Cour a jugé, dans une affaire dans laquelle, sur requête de plusieurs copropriétaires, le président d'un tribunal avait désigné un administrateur provisoire en application des articles 62-1 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

*« Attendu que MM. S., de S., L., L., S. et la SCI C. font grief à l'arrêt d'infirmier l'ordonnance du 25 juin 1996 alors, **selon le moyen** , qu' **hormis les cas énumérés à l'article 425 du nouveau code de procédure civile, la communication des affaires au ministère public ne s'impose à peine de nullité que pour celles à l'occasion desquelles une disposition législative prévoit qu'il doive faire connaître son avis** ; qu'en annulant la désignation de M. P. en raison d'une disposition réglementaire prescrivant la communication au procureur de la République de la demande en désignation d'un administrateur provisoire, la cour d'appel a violé l'article 425 du nouveau Code de procédure civile ;*

Mais attendu qu' ayant relevé que l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 ordonne la communication au procureur de la République de toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire en vertu "des dispositions particulières des copropriétés en difficulté" la cour d'appel, constatant qu'il ne résultait d'aucune des pièces de la procédure qu'ait eu lieu cette communication, qui aurait dû être faite à la diligence du juge, a retenu à bon droit que la violation de ces dispositions d'ordre public entraînait la nullité de la décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé » ⁵.

Il résulte ainsi de cet arrêt que :

- **saisi d'une demande en désignation d'un administrateur provisoire, le juge ⁶ doit la communiquer au procureur de la République** , en l'avisant, s'il y a lieu, de la date d'audience ;

- le défaut de communication constitue une méconnaissance de la **disposition d'ordre public** de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967, avec pour conséquence la **nullité de la décision rendue sur la demande** .

La Cour a, depuis, confirmé cette position :

- 3^e [Civ., 3 avril 2002, n°01-00.591](#) : « Attendu que Mme P., copropriétaire d'un immeuble, qui poursuivait la rétractation d'une ordonnance du 15 juin 1998 prorogeant pour une nouvelle période la mission d'un administrateur provisoire nommé par ordonnance du 3 juin 1997, et qui était appelante d'une ordonnance du 17 septembre 1998 la déboutant de cette demande, ayant, dans ses conclusions, soulevé par voie d'exception l'illégalité de l'ordonnance initiale du 3 juin 1997, **la cour d'appel** , qui a décidé d'évoquer **a** , sans modification de l'objet du litige et sans qu'il y ait à en référer préalablement au président du tribunal de grande instance, **relevé que la demande de désignation d'un administrateur provisoire, en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, n'avait pas été communiquée au procureur de la République** , que l'ordonnance désignant un tel administrateur n'avait pas été notifiée régulièrement à Mme P., **et retenu** que le recours de cette copropriétaire à l'encontre de l'ordonnance du 3 juin 1997, était recevable et **que cette décision devait être annulée** ; »

- 3^e [Civ., 13 septembre 2005, n°04-15.768](#) :

« **Vu l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967** ;

Attendu que toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience ;

*Attendu que **pour rejeter la demande de rétractation de l'ordonnance ayant désigné un administrateur provisoire, l'arrêt retient que le syndic s'est heurté à de multiples difficultés et n'a pas pu faire effectuer les travaux urgents** nécessités par les arrêtés de péril pris par la mairie, l'immeuble menaçant ruine ;*

*Qu' **en statuant ainsi, alors qu'il ne résulte d'aucune des pièces de la procédure que la demande ait été communiquée au procureur de la République, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé** ; »*

- 3^e [Civ., 16 octobre 2012, n°11-24.128](#) :

« **Vu l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967** ;

Attendu que toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience ;

Attendu selon l'arrêt attaqué (Basse-Terre, 11 juillet 2011) que la société F. S., syndic d'un immeuble en copropriété, a saisi le président du tribunal de grande instance d'une

requête, fondée sur l'article 29-5 de la loi du 10 juillet 1965, en désignation d'un administrateur provisoire ; que M. F. a été nommé à cette fonction par ordonnance du 22 septembre 2008, et que sa mission a été prolongée par ordonnance du 5 mars 2009 ; que **plusieurs copropriétaires ont assigné la société F. S. en annulation de ces ordonnances ; que la cour d'appel a rejeté cette demande ;**

Qu' en statuant ainsi, sans rechercher comme il était demandé, si la requête qui tendait à la désignation d'un administrateur provisoire avait été communiquée au procureur de la République, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ; »

On relèvera toutefois que le moyen soutient que « toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires est communiquée au **ministère public** », alors que le texte de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 impose la communication de la demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat des copropriétaires au « **procureur de la République** », et reproche à la cour d'appel d'avoir statué « sans qu'il résulte des énonciations de l'arrêt que la cause ait été communiquée au **procureur général** ».

Il invoque, à cet égard, les arrêts suivants :

- 1^{re} [Civ., 15 mai 2008, n°07-17.407, Bull. n°134](#) , qui juge, au visa de l'article 425, 1°, du code de procédure civile :

« Attendu que le ministère public doit avoir communication des affaires relatives à la filiation ; que cette règle est d'ordre public ;

Attendu que l'arrêt attaqué a accueilli l'action en recherche de paternité formée par Mme H. contre M. E. et condamné ce dernier à payer une contribution à l'entretien et à l'éducation de sa fille ;

Attendu qu'il ne résulte ni des mentions de l'arrêt, ni des pièces de la procédure, que la cause, communiquée au ministère public en première instance, l'ait été, de nouveau, au procureur général ; que la cour d'appel n'a donc pas satisfait aux exigences du texte susvisé ; »

1^{re} [Civ., 3 juin 1997, n°95-18.431, Bull. n°183](#) , qui juge pareillement, au visa de l'article 425, 1°, du code de procédure civile :

« Attendu que le ministère public doit avoir communication des affaires relatives à la filiation ; que cette règle est d'ordre public ;

Attendu que l'arrêt attaqué a débouté Mme X.... de sa contestation de reconnaissance de l'enfant Vanessa X.... par M. Y.... ;

Attendu qu'il ne résulte ni des mentions de l'arrêt, ni des pièces de la procédure, ni d'aucun autre moyen de preuve, que la cause, communiquée au ministère public en première instance, l'ait été, de nouveau, au procureur général ; que la cour d'appel n'a donc pas satisfait aux exigences du texte susvisé ; »

En effet, l'article 425 du code de procédure civile, inséré dans un chapitre intitulé « Le ministère public partie jointe », succède à un article 424 qui dispose que « **Le ministère public est partie jointe lorsqu'il intervient pour faire connaître son avis sur**

l'application de la loi dans une affaire dont il a communication . Lorsque le ministère public intervient, le greffe en informe aussitôt les parties ».

« **Le ministère public doit avoir communication** ¹ :

1 ° Des affaires relatives à la filiation, à l'organisation de la tutelle des mineurs, ainsi que des actions engagées sur le fondement des dispositions des instruments internationaux et européens relatives au déplacement illicite international d'enfants ;

2 ° Des procédures de sauvegarde, de redressement judiciaire et de liquidation judiciaire, des causes relatives à la responsabilité pécuniaire des dirigeants sociaux et des procédures de faillite personnelle ou relatives aux interdictions prévues par l'article L. 653-8 du code de commerce.

Le ministère public doit également avoir communication de toutes les affaires dans lesquelles la loi dispose qu'il doit faire connaître son avis . »

On relèvera qu'au sens de l'article 425 du code de procédure civile, l' « affaire » ou la « **cause** » (terme le plus souvent utilisé par les arrêts faisant application de cette disposition) à communiquer s'entend de l'entier **dossier** : 1^{re} [Civ., 3 octobre 2019, n° 18-20.713, publié](#) ; 1^{re} [Civ., 18 février 2026, n° 24-19.012](#) , publié .

La jurisprudence abonde d'illustrations de cette exigence de communication de la cause au ministère public (cf. notamment : [Com., 16 février 1981, n° 79-13.760, Bull. n° 83](#) ; [Com., 5 décembre 1995, n° 92-16.323, Bull. n° 285](#) ; 1^{re} [Civ., 27 février 2013, n° 11-25.536](#) ; 1^{re} [Civ., 22 février 2017, n° 16-12.917, Bull. n° 42](#) ; 1^{re} [Civ., 7 novembre 2018, n° 17-23.302](#) ; 1^{re} [Civ., 3 octobre 2019, n° 18-20.713, publié](#) ; 1^{re} [Civ., 11 décembre 2024, n° 22-20.195](#)).

De la même manière que relativement aux affaires visées par le 1 °, les procédures visées au 2 ° doivent être communiquées au ministère public, **en première instance comme en appel** . Ainsi a-t-il été notamment jugé, outre les arrêts précités (1^{re} [Civ., 15 mai 2008, n° 07-17.407, Bull. n° 134](#) et 1^{re} [Civ., 3 juin 1997, n° 95-18.431, Bull. n° 183](#)) :

- 1^{re} [Civ., 11 février 1997, n° 95-13.215](#) :

« Attendu que M. F. reproche à l'arrêt attaqué de ne pas mentionner que la cause a été communiquée au ministère public et d'avoir ainsi violé l'article 425 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'il résulte du dossier que l'affaire a été communiquée au procureur général qui a apposé son visa le 23 juin 1994 ; que le moyen manque en fait ; »

- 1^{re} [Civ., 21 mai 1997, n° 95-13.883, Bull. n° 166](#) :

« Vu l'article 425.1 ° du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, le ministère public doit avoir communication des affaires relatives à la filiation ; **que cette règle, d'ordre public, s'applique à tous les degrés de l'instance** ;

Attendu que l'arrêt attaqué a déclaré Mme X... irrecevable en son action en contestation de la paternité légitime de M. Y... à l'égard de l'enfant Céline Y... ;

Attendu qu'il ne résulte ni des mentions de l'arrêt, ni des pièces de la procédure, ni d'aucun autre moyen de preuve, que la cause, communiquée en première instance, l'ait été de nouveau au procureur général ; que la cour d'appel n'a donc pas satisfait aux exigences du texte susvisé ; »

- 1^{re} [Civ., 17 juin 1997, n°95-14.907](#) :

« Attendu que les consorts D. reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir méconnu les exigences de l'article 425 du nouveau Code de procédure civile dès lors qu'il ne résulte ni de ses mentions, ni des pièces de la procédure que la cause ait été communiquée au ministère public ;

Mais attendu qu'il résulte du dossier que l'affaire a été communiquée au procureur général qui a apposé son visa le 7 septembre 1993 ; que le moyen manque en fait ; »

- 1^{re} [Civ., 30 juin 1998, n°96-14.974](#) :

« Attendu que M. E. reproche à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 425, 1^o, du nouveau Code de procédure civile dès lors qu'il ne résulte ni de ses mentions, ni des pièces de la procédure, ni d'aucun autre moyen de preuve que la cause ait été communiquée en appel au ministère public ;

Mais attendu qu'il résulte du dossier que l'affaire a été communiquée au procureur général le 11 décembre 1995 et que celui-ci y a apposé son visa ; que le moyen manque en fait ; »

- 1^{re} [Civ., 21 mai 2025, n°22-17.192](#) :

« Vu l'article 425, 1^o, du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie :

4. Selon ce texte, le ministère public doit avoir communication des affaires relatives à la filiation. Cette exigence est d'ordre public.

5. L'arrêt se prononce sur la paternité de M. A. envers M. C. **sans qu'il résulte de ses mentions, ni des pièces de la procédure, que l'affaire, communiquée au ministère public en première instance, l'ait été, de nouveau, au procureur général .**

6. Il s'en déduit que la cour d'appel a violé le texte susvisé. » ;

Enfin, il convient de souligner que le code de procédure pénale, dans son Livre I, Titre I , Chapitre II, prévoit, en son article 31 (section 1 : « Dispositions générales ») que « Le ministère public exerce l'action publique et requiert l'application de la loi, dans le respect du principe d'impartialité auquel il est tenu », puis :

- dans une section 2 (« Des attributions du procureur général près la cour d'appel »), dispose que « **Le procureur général représente en personne ou par ses substituts le ministère public auprès de la cour d'appel** et auprès de la cour d'assises instituée au siège de la cour d'appel. Il peut, dans les mêmes conditions, représenter le ministère public auprès des autres cours d'assises du ressort de la cour d'appel » (article 34 du code de procédure pénale) ;

- dans une section 3 (« Des attributions du procureur de la République »), dispose que « **Le procureur de la République représente en personne ou par ses substituts le**

ministère public près le tribunal judiciaire . Il représente également en personne ou par ses substituts le ministère public auprès de la cour d'assises instituée au siège du tribunal. Il représente de même, en personne ou par ses substituts, le ministère public auprès du tribunal de police dans les conditions fixées par l'article 45 du présent code » (article 39 du code de procédure pénale) .

Ainsi, les attributions des procureurs généraux et procureurs de la République apparaissent bien distinctes et, bien que le ministère public soit indivisible, comme le suggèrent non seulement les deux articles précités, mais encore l'article L. 122-4 du code de l'organisation judiciaire ⁸, cette indivisibilité n'a lieu qu'au sein du parquet concerné.

5.2 - Sur les conditions de fond précisant à la désignation de l'administrateur provisoire - article 29-1, I, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 (2nd moyen, pris en ses 1^{re}, 4^e et 6^e branches)

5.2.1 - Position des parties

Le **mémoire ampliatif** soutient que la SCI Le Capricorne quatorze s'est attachée à démontrer le caractère gravement compromis de l'équilibre financier du syndicat de copropriété, ce que la cour d'appel a écarté en considérant qu'une mésentente, même sérieuse, entre les copropriétaires, n'est pas un motif de désignation d'un administrateur provisoire, alors que si elle ne peut justifier à elle seule cette désignation, le fait qu'elle compromettre gravement l'équilibre financier de la copropriété justifie cette désignation, de sorte que la cour d'appel ne pouvait juger le contraire sous forme de pétition de principe (1^{re} branche).

Il ajoute que la condition d'équilibre financier gravement compromis est contrôlée par la Cour de cassation et qu'elle renvoie à l'idée d'une trésorerie insuffisante pour faire face aux dépenses du syndicat, proche de la notion de cessation des paiements. Il soutient que la réponse de la banque, tiers saisi, indiquant que les comptes fusionnés du syndicat des copropriétaires présentaient un solde débiteur de 106,87 euros au 11 juillet 2023, était de nature à contribuer à établir le caractère gravement compromis de l'équilibre financier de la copropriété, ce que confirmait le fait qu'au cours de l'exercice 2022, les charges de copropriété d'un montant de 662,62 euros avaient été intégralement réglées par la SCI FDS, l'ensemble imposant la désignation d'un administrateur provisoire (4^e branche).

Il expose, enfin, que la SCI Le Capricorne quatorze faisait valoir en cause d'appel que celui-ci ne respectait ni l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 qui impose de voter le budget prévisionnel d'une année dans un délai de six mois avant le début de cette année, ni les dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à sa gestion comptable et financière, ni l'article 8 du décret du 15 mars 2005 faisant obligation au syndic de présenter un état financier, le compte de gestion de l'immeuble et l'état des travaux était également de nature à justifier de la condition légale, moyen auquel la cour d'appel s'est abstenue de répondre (6^e branche).

Le **mémoire en défense** soutient que la mésentente au sein de l'assemblée ne caractérise pas, en elle-même, le syndicat en difficulté, et que c'est donc à raison que la cour d'appel, qui n'a pas fondé sa décision sur une prétendue pétition de principe selon laquelle une mésentente sérieuse entre copropriétaires n'est pas un motif de désignation d'un administrateur provisoire, ne s'est pas abstenue de rechercher si la désignation d'un administrateur provisoire ne s'imposait pas pour sauvegarder des équilibres financiers qui auraient été déjà gravement compromis et que le syndicat n'aurait pas été en mesure de

surmonter, et a répondu aux conclusions prétendument délaissées, a, après avoir relevé la mésentente, vérifié si l'équilibre financier de la copropriété était gravement compromis, par une analyse circonstanciée et au terme de constatations souveraines (1^{re}, 4^e et 6^e branches) .

5.2.2 - Présentation de l'état du droit

L'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« I. - Si 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 , le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat (...) ». [9](#)

L'administrateur provisoire peut ainsi être désigné dans l'un des trois cas, que le juge le désignant doit caractériser : si l'on excepte celui, particulier, de la **liquidation des dettes d'un syndicat ayant fait l'objet d'une expropriation ou d'une dissolution**, cette désignation peut intervenir, provisoirement et pour rétablir le fonctionnement normal de la copropriété, lorsque :

- **l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ou**
- **lorsque le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation matérielle de l'immeuble .**

Un auteur explique que :

- la première de ces deux hypothèses correspond à la situation dans laquelle, « **privée des fonds nécessaires pour pouvoir faire face à ses charges, la personne morale se trouve dans une situation de profondes difficultés économiques menaçant à terme sa survie . Une situation d'une telle gravité ne saurait être constituée en cas de difficultés dans le partage des charges communes** dès lors que ces difficultés, même importantes, ne peuvent être assimilées à des difficultés financières graves (CA Colmar, 2^e ch., A, 15 mars 2007, n° 2A03/02980 : JurisData n° 2007-335616). En revanche, la demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire doit être déclarée **bien fondée lorsque les comptes de plusieurs exercices successifs présentent un solde négatif , que les résolutions portant sur la vente forcée de lots pour défaut de paiement des charges n'ont pu être votées et que le contrat de maintenance de l'ascenseur a été suspendu par le prestataire pour défaut de paiement de ses factures** (CA Nancy, 1^{re} ch. civ., 12 juin 2018, n° 16/02429 : JurisData n° 2018-011500) » ;

- la seconde correspond à la situation dans laquelle « **la personne morale se trouve dans l'incapacité d'assurer la poursuite d'un élément essentiel de l'objet que lui assigne l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 .** (...) L'inaptitude du syndicat à préserver l'immeuble peut trouver son origine aussi bien dans des difficultés économiques que dans des blocages dans le gouvernement de la personne morale (CA Aix-en-Provence, ch. 1-2, 30 juin 2022, n° 20/09250 :LEDEN oct. 2022, n° DED201b8, p. 7, obs. J.-M. Roux). Est ainsi justifiée la nomination d'un administrateur provisoire en raison de l'impossibilité du syndicat de pourvoir à la conservation de l'immeuble quand, alors que seules la démolition et la reconstruction de l'immeuble étaient envisageables au vu de ses dégradations, **les assemblées générales successives avaient décidé de ne**

pas reconstruire les locaux et de les mettre en vente malgré l'opposition de certains copropriétaires à la vente, ce qui avait conduit à une situation de blocage du fonctionnement du syndicat (Cass. 3e civ., 23 janv. 2013, n° 09-13.398 : JurisData n° 2013-000784 ; Bull. civ. III, n° 11 ; Loyers et copr. 2013, comm. 156, obs. G. Vigneron ; Administrer nov. 2013, p. 58, obs. J.-R. Bouyeure). **Il en va de même lorsque les comptes de plusieurs exercices successifs n'ont pu être approuvés, que les impayés de charges et les dettes à l'égard des fournisseurs atteignent des montants considérables, que le syndicat se trouve paralysé dans son fonctionnement en ce que la quasi-totalité des assemblées générales des 10 dernières années ont été annulées et que le couvert de certains lots n'est plus assuré faute de travaux** (CA Aix-en-Provence, ch. 1-2, 28 oct. 2021, n° 20/08991 : Rev. loyers 2021, p. 520, obs. S. Bénils) » [10](#).

On constatera, avec cet auteur, que « **même si ces deux premières hypothèses de désignation d'un mandataire de justice sont légalement distinctes, elles se rapprochent considérablement en fait** (C. Atias, Guide de la copropriété des immeubles bâtis : Edilax, 2014, n° 1087-2). En effet, **en pratique, le tarissement des finances conduit rapidement à l'incapacité de pourvoir à la conservation de l'immeuble et, réciproquement, l'inaptitude à préserver l'immeuble conduit à la fuite des copropriétaires solvables qui va elle-même mettre en péril l'équilibre financier du syndicat** » [11](#).

On le comprend, la désignation d'un administrateur provisoire, dans de telles circonstances, tend à la prévention de la dégradation des copropriétés et, par conséquent, « répond à la nécessité de garantir à chacun un logement décent » [12](#) : « Le point de convergence de l'ensemble de ces données réside dans le fait que **la crise atteint le syndicat lui-même, à raison de causes qui lui sont structurelles**, quelle qu'en soit l'origine ; **la crise grave et profonde perdure et elle ne peut être conjurée par le droit commun de la copropriété, mais seulement par des moyens d'exception**. Il ne convient donc pas d'interpréter les situations visées à l'alinéa 1^{er} de l'article 29-1 à la seule lumière de l'expression « **rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété** » qui figure à l'alinéa 2 du même article. **Cette expression ne concerne pas la situation du syndicat ; elle assigne seulement une finalité aux mesures à prendre**. Il n'en demeure pas moins que le syndicat est « en difficulté », c'est-à-dire est incapable de « fonctionner normalement » » [13](#).

Il se retrouve, en jurisprudence, peu d'illustrations à hauteur de cassation de ces conditions alternatives présidant à la désignation de l'administrateur provisoire en application de l'article 29-1, I, alinéa 1^{er}, de la loi. A la connaissance du rapporteur, on peut seulement se référer à la décision suivante :

« Mais attendu qu'ayant relevé que selon l'avis de plusieurs techniciens, **les travaux de réhabilitation de l'immeuble étaient incompatibles avec l'état de dégradation de celui-ci**, que **seule sa démolition et sa reconstruction étaient envisageables**, que **trois assemblées générales avaient décidé de ne pas reconstruire les locaux, de mettre en vente l'immeuble et de donner pouvoir au syndic de collecter les mandats de vente de tous les copropriétaires** et qu'il résultait de l'opposition de certains d'entre eux à la vente une situation de blocage du fonctionnement du syndicat, la cour d'appel, qui a pu retenir que le syndicat des copropriétaires était dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation matérielle de l'immeuble au sens de

l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, a légalement justifié sa décision ; » (3^e [Civ.](#), [23 janvier 2013](#), n°09-13.398, [Bull. n°11](#)) .

On soulignera ici que la Cour de cassation opère donc un **contrôle léger** sur les conditions présidant à la désignation de l'administrateur provisoire . Mais, en toute hypothèse, il appartient à la cour d'appel d'apprécier si les conditions d'application de l'article 29-1, I, de la loi du 10 juillet 1965 sont réunies , lorsque celles-ci sont contestées :

« Vu l'article 4 du nouveau code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu en matière de référé, (Aix-en-Provence, 10 Juillet 2000) que, par ordonnance du 16 novembre 1999, un administrateur provisoire a été désigné, en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 21 juillet 1994, avec pour mission de veiller à la réalisation des travaux prévoyant un changement du mode de chauffage de l'immeuble en copropriété, le P. ; que M. W., copropriétaire, a sollicité la rétractation de cette ordonnance, les travaux concernés n'étant pas indispensables à la conservation de l'immeuble ;

*Attendu que **pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que la cour n'était pas saisie d'une demande tendant à apprécier si les conditions d'application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du 21 juillet 1994, étaient réunies, aucun moyen n'étant présenté sur ce fondement ;***

Qu' en statuant ainsi, alors que M. W., dans ses conclusions du 4 avril 2000 contestait les conditions d'application de l'article 29-1 dans sa rédaction issue de la loi du 21 juillet 1994 , contestation à laquelle le syndicat des copropriétaires avait répondu le 6 juin 2000, la cour d'appel a dénaturé les conclusions et violé le texte susvisé ; » (3^e [Civ.](#), [4 décembre 2002](#), n°00-22.226) .

5.2 - Sur la dénaturation (1^{er} [moyen](#), 2^e [branche](#)) .

5.3.1 - Position des parties

Le **mémoire ampliatif** soutient que le procès-verbal d'assemblée générale du 21 octobre 2023 versé au débat a été dénaturé, la cour d'appel en retenant que la SCI Le Capricorne quatorze avait approuvé les comptes de la copropriété, alors qu'il en ressort qu'elle a voté contre.

Le **mémoire en défense** oppose que, recherchant si l'équilibre financier de la copropriété était gravement compromis, la cour d'appel n'a pas dénaturé le procès-verbal d'assemblée générale du 21 octobre 2023, puisque par les motifs critiqués, elle n'a pas dit que la SCI Le Capricorne Quatorze avait approuvé les comptes de la copropriété mais a retenu que, selon ce procès-verbal, l'assemblée générale, à laquelle celle-ci assistait, avait approuvé les comptes de la copropriété pour l'année écoulée.

5.3.2 - Présentation de l'état du droit

« Dénaturer un document, c'est lui donner un sens différent de son sens évident : cela consiste non pas à lui attacher des conséquences juridiques erronées, ce qui relèverait d'une mauvaise qualification, mais à le lire autrement qu'il est écrit . » [14](#)

Si l'interprétation des écrits relève du pouvoir souverain des juges du fond, cette mission ne doit cependant pas leur servir de prétexte pour en méconnaître **le sens clair et précis**. La jurisprudence est en ce sens constante ([Com., 16 septembre 2008, n°06-17.809, Bull. n°155](#) ; [Soc., 31 mars 2009, n°07-44.564, Bull. n°94](#) ; 1^{re} [Civ., 4 juin 2009, n°08-16.584, Bull. n°120](#) ; 3^e [Civ., 10 juin 2009, n°08-13.797, Bull. n°140](#) ; [Com., 7 décembre 2010, n°09-17.351, Bull. n°194](#) ; [Soc., 25 janvier 2011, n°09-69.030, Bull. n°28](#)).

La dénaturation ne peut ainsi porter que sur un écrit clair et précis, c'est-à-dire susceptible d'un seul sens ([Com., 10 mai 2000, n°97-17.277](#) ; 1^{re} [Civ., 19 juin 2001, n°98-16.183, Bull. n°179](#) ; 3^e [Civ., 30 juin 2004, n°02-20.721, Bull. n°134](#) ; 2^e [Civ., 7 octobre 2004, n°03-15.056, Bull. n°440](#) ; 3^e [Civ., 3 mai 2011, n°10-15.797](#) ; [Soc., 18 mai 2011, n°10-15.083](#) ; 3^e [Civ., 26 novembre 2015, n°14-50.011](#)). A l'inverse, **il n'y a pas dénaturation si les juges du fond ne font qu'user de leur pouvoir souverain d'interprétation d'un écrit ambigu** (3^e [Civ., 16 novembre 2017, n°16-24.710](#) ; 3^e [Civ., 4 mars 2021, n°20-13.653, 20-10.657](#) ; 2^e [Civ., 19 janvier 2023, n°21-17.050](#) ; 3^e [Civ., 1^{er} mars 2023, n°21-23.375](#) ; 3^e [Civ., 14 septembre 2023, n°21-17.251](#) ; 3^e [Civ., 4 juillet 2024, n°23-10.395](#)).

* * *

C'est à l'aune de l'ensemble de ces éléments qu'il appartiendra à la Cour de se prononcer sur les mérites du pourvoi.

¹ 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 % »).

² Prive sa décision de base légale au regard de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 le jugement qui, pour rejeter la demande en paiement de charges dirigée contre des copropriétaires retient que la créance du syndicat des copropriétaires relative à chaque quote-part de charges devient certaine, liquide et exigible par l'approbation des comptes par l'assemblée générale et que, si le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'une administration provisoire, il n'expose pas en quoi il est dispensé de la tenue des assemblées générales, sans rechercher si l'administrateur avait été investi du pouvoir de l'assemblée générale d'approuver les comptes et budgets du syndicat des copropriétaires, de sorte que ces décisions n'avaient pas à être soumises à l'assemblée générale des copropriétaires (3^e [Civ., 10 octobre 2024, pourvoi n° 23-11.308](#) ; cf., déjà : 3^e [Civ., 17 novembre 1999, n°98-12.946](#)). Par ailleurs, il a été jugé qu'il résulte des articles 29-1, I, de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et 62-9 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 que, sans préjudice de la possibilité d'en référer au président du tribunal judiciaire pour mettre fin ou modifier sa mission, les copropriétaires ne peuvent remettre en cause les décisions prises par l'administrateur provisoire, désigné en application du premier de ces textes et chargé de veiller à l'équilibre financier du syndicat et de pourvoir à la conservation de l'immeuble, lequel exerce les pouvoirs normalement dévolus à l'assemblée générale, à l'exception de ceux que la loi interdit au juge de lui donner. Dès lors, sauf, pour eux, à demander au président du tribunal judiciaire que la mission de l'administrateur provisoire soit modifiée ou qu'il y soit mis fin, des copropriétaires ne peuvent contester le procès-verbal approuvant les comptes de la copropriété pris par l'administrateur provisoire, désigné avec mission d'exercer tous les pouvoirs dévolus au syndic et une partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, en vue notamment d'approuver les budgets prévisionnels des deux exercices à venir et les comptes rectifiés des exercices passé (3^e [Civ., 25 janvier 2024, n°22-21.724](#) ; cf., déjà : 3^e [Civ., 13 avril 2022, n°21-15.923, publié](#)).

³ 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.

⁴ Ainsi, lorsque la procédure est initiée par les copropriétaires, le président du tribunal judiciaire doit être saisi par la voie d'une assignation délivrée au syndicat représenté par le syndic (3^e [Civ., 11 janvier 2024, n°22-12.533](#)).

⁵ Le sommaire est le suivant : « **L'absence de communication au procureur de la République à la diligence du juge d'une demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire en vertu des dispositions particulières des copropriétés en difficulté, en violation des dispositions d'ordre public de l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967, entraîne la nullité de la décision** ».

⁶ Si, comme l'illustre un arrêt précité (3^e [Civ., 23 janvier 2013, n°09-13.398, Bull. n°11](#)), la communication au procureur de la République de la demande peut être effectuée par le demandeur, il sera rappelé qu'il est de principe, par application de l'article 428 du code de procédure civile, que « **La communication au ministère public est, sauf disposition particulière, faite à la diligence du juge** . Elle doit avoir lieu en temps voulu pour ne pas retarder le jugement ».

⁷ On précisera ici que, s'agissant de la preuve d'une telle communication, la jurisprudence fait preuve de souplesse :

- « Dans une affaire devant donner lieu à communication au Ministère public, telle une procédure de règlement judiciaire, la preuve de la communication est apportée par le visa "pour le Procureur général" porté à une date indiquée, en marge des conclusions déposées au greffe de la cour d'appel » ([Ch. mixte, 21 juillet 1978, n°75-14.832, Bull. n°4](#)), comme « par la mention "vu au Parquet général" apposée sur le dossier » ([Com., 20 février 1980, n°78-14.346, Bull. n°92](#)).

- « Le registre des audiences d'une cour d'appel, mentionnant la présence d'un représentant du ministère public lors des débats apporte la preuve que la cause lui a été communiquée » ([Com., 23 février 1983, n°81-11.012, Bull. n°83](#) , sommaire) ;

- « L'énonciation par un arrêt que les débats ont eu lieu en présence d'un représentant du ministère public, entendu en ses observations, implique que la cause lui a été communiquée » ([Com., 1^{er} décembre 1987, n°86-14.992, Bull. n°257](#)) ;

- « Et attendu que les conclusions du ministère public qui figurent dans le dossier de la procédure apportent la preuve que la prescription édictée par l'article 425-1 du nouveau code de procédure civile a été respectée » (2^e [Civ., 17 mai 1993, n°91-18.997, Bull. n°174](#)).

Une auteure le résume : « La communication peut donc être prouvée **par tous moyens** , solution logique s'agissant d'un fait juridique » (A. Martin-Serf, *JurisClasseur Sociétés Traité*, Fasc. 41-70 : Sauvegarde, redressement et liquidation judiciaires des entreprises – Personnel de la procédure, n°73).

⁸ « Tout magistrat d'un parquet ou d'un parquet général peut exercer les fonctions du ministère public au sein de ce parquet ».

⁹ L'article 29-1 a donné lieu à une demande de transmission d'une question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel que la 3^{ème} chambre a écartée aux motifs que « la désignation d'un administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires n'est pas constitutive d'une sanction ayant le caractère d'une punition, qu'une telle mesure temporaire, placée sous le contrôle d'un juge, répond à la nécessité de garantir à chacun un logement décent en rétablissant la situation financière et la conservation de l'immeuble, motif d'intérêt général, et que le législateur, qui en a défini les conditions, n'a pas méconnu sa propre compétence » (3^e [Civ., 5 octobre 2016, n°16-40.229, Bull. n°124](#)).

¹⁰ G. Gil, JurisClasseur Copropriété, Fasc. 84 : Copropriétés en difficulté – Administration de la copropriété – Garanties de recouvrement et syndicats de copropriétaires en difficulté, n° 57

¹¹ G. Gil, *ibid.*

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

¹³ D. Tomasin, P. Capoulade et a., *La copropriété*, Dalloz Action, éd. 2025/2026, n° 326.64

¹⁴ Droit et pratique de la cassation en matière civile, Lexis Nexis, 3^e éd., n° 541