



Procédure et champ d'application des copropriétés en difficultés

publié le **10/02/2013**, vu **2760 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

Dans un arrêt du 23 janvier 2013, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a jugé que la réitération de la requête en désignation d'un administrateur provisoire n'entraînait pas à une nouvelle communication au procureur de la République. En outre, la Haute Cour a affirmé qu'est en difficulté la copropriété qui refuse de vendre l'immeuble, seule issue envisageable compte tenu de l'état de ce dernier.

Dans un arrêt du 23 janvier 2013, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a considéré que la réitération de la **requête en désignation d'un administrateur provisoire** n'entraînait pas à une nouvelle communication au procureur de la République. En outre, la Haute Cour a affirmé qu'est en difficulté la copropriété qui refuse de vendre l'immeuble, seule issue envisageable compte tenu de l'état de ce dernier.

Selon **l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965**, un administrateur provisoire peut être désigné en justice à la demande de copropriétaires représentant au moins 15 % des voix du syndicat, du syndic ou du procureur de la République, dès lors que l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires sera gravement compromis ou que le syndicat sera dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

En outre, **l'article 62-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967** prévoit que le procureur doit être avisé de toute demande de désignation d'un administrateur provisoire.

Dans l'arrêt commenté, la Haute Cour devait statuer sur la question préalable de la régularité de la communication de la demande à Monsieur le procureur de la République et sur celle du champ d'application de la procédure de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur la question de la communication de la demande de désignation d'un administrateur provisoire au procureur de la République

La Cour de cassation affirme que **la communication n'a pas à être renouvelée dans l'hypothèse d'une réitération de la requête en justice rendue indispensable par une maladresse de procédure.**

Sur le champ d'application de la procédure de l'article 29-1 de la loi de 1965

Le demandeur à l'action sollicitait la **rétractation de l'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire** en soutenant que les juges du fond n'avaient caractérisé ni un équilibre financier du syndicat gravement compromis, ni une impossibilité du syndicat de pourvoir

à la conservation de l'immeuble : seul le constat d'une situation de blocage due à l'opposition de certains copropriétaires à la vente de l'immeuble voulue par le syndic bénévole avait été dressé.

La Cour de cassation a confirmé l'analyse des juges d'appel, **lesquels avaient estimé 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**, après avoir relevé que :

- selon l'avis de plusieurs techniciens, les travaux de réhabilitation de l'immeuble étaient incompatibles avec son état de dégradation ;
- seule sa démolition et sa reconstruction étaient envisageables ;
- 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 ;
- il résultait de l'opposition de certains d'entre eux à la vente une situation de blocage du fonctionnement du syndicat.

Cass. Civ. 3ème, 23 janvier 2013, n° 09-13.398