

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Basse Terre, 17 novembre 2008), que le syndicat des copropriétaires Les Jardins de Spring (le syndicat) ayant signé un protocole d'accord avec l'assureur dommages ouvrage en indemnisation des malfaçons apparues dans la structure de l'immeuble et les copropriétaires étant en désaccord sur le sort de cet immeuble après répartition de l'indemnité entre eux M. X..., syndic bénévole, a saisi le président du tribunal de grande instance d'une requête en désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 le 15 janvier 1998 ; que par ordonnance du 16 janvier 1998, M. Y... a été désigné en qualité d'administrateur provisoire ; que M. Z..., copropriétaire, a assigné les consorts X... en rétractation de cette ordonnance ; que l'administrateur provisoire et plusieurs copropriétaires sont intervenus à l'instance ;

Sur le second moyen, qui est préalable :

Attendu que M. Z... et cinq autres copropriétaires font grief à l'arrêt de rejeter la demande de nullité de l'ordonnance pour défaut de communication de la demande au procureur de la République alors, selon le moyen, 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 de sorte qu'en rejetant la demande de nullité de l'ordonnance du 16 janvier 1998, tout en constatant que la requête du 15 janvier 1998, seule à l'origine de la saisine du tribunal de grande instance de la demande du syndic tendant à la désignation d'un administrateur provisoire, n'avait pas été communiquée au procureur de la République, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres énonciations et, par conséquent, a violé l'article 62-3 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que M. X... avait saisi le juge d'une requête le 4 décembre 1997 dont il avait communiqué une copie au procureur de la République par lettre recommandée avec accusé de réception signé le 8 décembre 1997 puis avait réitéré la requête le 15 janvier 1998 en raison d'une maladresse de procédure, la cour d'appel a exactement retenu que la circonstance que la réitération de la même requête le 15 janvier 1998 n'ait pas donné lieu à une nouvelle communication au procureur de la République était sans incidence sur la régularité de la procédure ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. Z... et cinq autres copropriétaires font grief à l'arrêt de dire n'y avoir lieu à rétracter l'ordonnance du 16 janvier 1998 alors, selon le moyen, que si l'équilibre financier du syndicat es copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat, de sorte qu'en rejetant la nullité de l'ordonnance du 16 janvier 1998, en jugeant recevables la requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire déposée le 15 janvier 1998 par M. André X..., syndic bénévole, sur le fondement des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, à partir du seul constat d'une situation de blocage due à l'opposition de certains copropriétaires à la vente de l'immeuble voulue par le syndic bénévole, sans caractériser un équilibre financier du syndicat des copropriétaires gravement compromis ou une impossibilité du syndicat de pourvoir à la conservation de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

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 ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Z..., Mme A..., M. B..., M. C..., M. et Mme D... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Z..., Mme A..., M. B..., M. C..., M. et Mme D... à payer aux consorts X... la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois janvier deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Peignot, Garreau et Bauer-Violas, avocat aux Conseils, pour Mme A..., MM. Z..., B..., C... et M. et Mme D....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le premier moyen reproche à l'arrêt confirmatif, attaqué d'avoir écarté la nullité de l'ordonnance du 16 janvier 1998 en jugeant recevable la requête de Monsieur André X..., en sa qualité de syndic bénévole, aux fins de désignation d'un administrateur provisoire déposée le 15 janvier 1998 sur le fondement des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965,

AUX MOTIFS QUE dès lors qu'il constatait que le syndicat des copropriétaires était dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation matérielle de l'immeuble, que le syndic ne parvenait pas à réunir les autorisations de tous les copropriétaires pour vendre l'immeuble en l'état, en raison de l'opposition de certains à cette vente, et qu'il en résultait une situation de blocage, le président du tribunal de grande instance, faisant usage des pouvoirs qu'il tenait de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, a considéré à juste titre que ce blocage du fonctionnement du syndicat ne pouvait être résolu que par la nomination d'un administrateur provisoire, en application des dispositions précitées (arrêt page 11, § 3) ;

ALORS QUE 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 de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat, de sorte qu'en rejetant la nullité de l'ordonnance du 16 janvier 1998, en jugeant recevable la requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire déposée le 15 janvier 1998 par Monsieur André X..., syndic bénévole, sur le fondement des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, à partir du seul constat d'une situation de blocage due à l'opposition de certains copropriétaires à la vente de l'immeuble voulue par le syndic bénévole, sans caractériser un équilibre financier du syndicat des copropriétaires gravement compromis ou une impossibilité du syndicat de pourvoir à la conservation de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le second moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande en nullité de l'ordonnance sur requête du 16 janvier 1998 tiré du défaut de communication de la demande au procureur de la République,

AUX MOTIFS QUE, pour écarter la demande de nullité de sa décision du 16 janvier 1998, le président de tribunal de grande instance, après avoir constaté que la requête du syndic bénévole du 4 décembre 1997 avait été transmise en copie au procureur de la République par lettre recommandée dont l'avis de réception avait été signé le 8 décembre 1997, a relevé à bon droit qu'il avait été ainsi satisfait aux exigences du texte précité et que la circonstance que la réitération de cette même requête le 15 janvier 1998 n'ait pas donné lieu à une nouvelle communication au procureur de la République était sans incidence sur le régularité de la procédure, dès lors qu'il avait été informé de la requête initiale (arrêt page 7, § 4) ;

ALORS 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 de sorte qu'en rejetant la demande de nullité de l'ordonnance du 16 janvier 1998, tout en constatant que la requête du 15 janvier 1998, seule à l'origine de la saisine du tribunal de grande instance de la demande du syndic tendant à la désignation d'un administrateur provisoire, n'avait pas été communiquée au procureur de la République, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres énonciations et, par conséquent, a violé l'article 62-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.