

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

ARRÊT N° 295

N° RG 20/00679 - N° Portalis DBV6- V B7E BIETV

AFFAIRE :

Mme N D I

C/

Mme Y R

GS/MK

Demande de désignation d'un administrateur provisoire

Grosse délivrée à Me Marie GOLFIER ROUY, avocat

COUR D'APPEL DE LIMOGES

Chambre civile

-----oOo-----

ARRÊT DU 17 JUIN 2021

-----oOo-----

Le DIX SEPT JUIN DEUX MILLE VINGT ET UN la chambre civile a rendu l'arrêt dont la teneur suit par mise à disposition du public au greffe :

ENTRE :

Madame N D I prise en sa qualité de syndic des copropriétaires de la copropriété du ... et 33 ter ..., née le 14 Mai 1968 à ..., demeurant ... représentée par Me Bruno GREZE de la SELARL PREGUIMBEAU GREZE, avocat au barreau de LIMOGES

APPELANTE d'une ordonnance de référé rendue le 12 NOVEMBRE 2020 par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LIMOGES

ET :

Madame Y R, née le 02 Janvier 1984 à ..., demeurant ... représentée par Me Marie GOLFIER ROUY de la SCP BONNAFOUS BREGEON GOLFIER ROUY, avocat au barreau de LIMOGES

INTIMÉE

---==oO§Oo===---

Suivant avis de fixation à bref délai de la Présidente de chambre, l'affaire a été fixée à l'audience du 06 Mai 2021.

La Cour étant composée de Mme G Z, Présidente de chambre, de Monsieur Gérard SOURY et de Madame Géraldine VOISIN, Conseillers, assistés de Mme M T, Greffier. A cette audience, Monsieur Gérard SOURY, Conseiller, a été entendu en son rapport oral, les avocats sont intervenus au soutien des intérêts de leurs clients.

Puis Mme Corinne BALIAN, Présidente de chambre, a donné avis aux parties que la décision serait rendue le 17 Juin 2021 par mise à disposition au greffe de la cour, après en avoir délibéré conformément à la loi.

---==oO§Oo===---

LA COUR

---==oO§Oo===---

FAITS et PROCÉDURE

L'immeuble situé n° ... constitue une copropriété divisée en 25 lots que se partagent quatre copropriétaires. Sa gestion est confiée à un syndic bénévole, actuellement Mme N D I, dont le fils mineur, U K, a lui même la qualité de copropriétaire.

Soutenant la carence de Mme I dans la gestion et l'entretien de la copropriété, Mme Y R, copropriétaire, l'a assignée devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Limoges pour voir désigner un administrateur ad hoc pour une durée d'un an sur le fondement de l'article 49 du décret du 17 mars 1967 et des articles 18 et 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ordonnance du 12 novembre 2020, le juge des référés a accueilli la demande de Mme R et désigné Mme O P en qualité d'administrateur provisoire de l'immeuble après avoir retenu que Mme I était manifestement empêchée d'accomplir sa mission.

Mme I a relevé appel de ce jugement et l'affaire a été fixée à bref délai (article 905,905-1 et 905-2 du code de procédure civile).

#### MOYENS et PRÉTENTIONS

Mme I conclut à l'irrecevabilité de la défense et de l'appel incident de Mme R qui n'est pas domiciliée à l'adresse figurant dans ses conclusions d'intimée. Elle soutient également l'irrecevabilité de l'action de celle ci qui n'a pas été précédée de la mise en demeure prévue par l'article 49 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Sur le fond, elle conteste la situation d'empêchement et de carence invoquée par Mme S

Mme R conclut à la confirmation de l'ordonnance de référé, sauf à préciser que le mandat de l'administrateur ad hoc comportera une mission de représentation en justice du syndicat des copropriétaires.

#### MOTIFS

Sur la recevabilité de l'action de Mme R, contestée par Mme J

Mme R justifie avoir adressé, le 22 juillet 2020, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans laquelle elle formule quatre séries de reproches à l'encontre de Mme I (convocation irrégulière d'une assemblée générale, refus de communication d'informations, conflit d'intérêts et défaut d'entretien de l'immeuble) tout en mettant celle ci expressément en demeure de mettre fin à sa carence sous huit jours. C'est au résultat d'une exacte appréciation des termes clairs et non équivoque de ce courrier que le juge des référés a considéré que celui ci constituait une mise en demeure au sens de l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Sur la recevabilité de la défense et de l'appel incident de Mme R, contestée par Mme J

L'article 59 du code de procédure civile fait obligation au défendeur, à peine d'irrecevabilité de sa défense, de faire connaître notamment son domicile.

Ce domicile s'entend du lieu où le défendeur peut être joint.

En l'occurrence, Mme R, qui s'est domiciliée dans ses conclusions initiales chez sa mère au n° ..., a effectivement reçu la lettre recommandée qui lui a été adressée par l'huissier de justice en charge de la notification de la déclaration d'appel, dans le cadre de l'exécution des diligences prévues à l'article 659 du code de procédure civile.

Au surplus, dans ses dernières conclusions n° 2, Mme R s'est domiciliée à son adresse de Saint Pierre et Miquelon 97500, ..., en sorte que les incertitudes tenant à l'exactitude de l'adresse de l'intéressée sont désormais levées et la situation régularisée, conformément à la possibilité offerte par l'article 961 du code de procédure civile. Il s'ensuit que le moyen de Mme I sera rejeté.

Sur le fond.

Les difficultés rencontrées dans la gestion de la copropriété sont réelles et anciennes. Dès 2016, Mme R a réclamé à de nombreuses reprises et sans succès auprès de M. A K, alors syndic bénévole, des justificatifs relatifs notamment aux charges liées à l'entretien de l'immeuble et un diagnostic sur son état, ainsi que des documents ayant trait aux assemblées générales. Dans sa réponse du 17 février 2018, M. K a expliqué sa carence dans la transmission des documents réclamés par le fait que sa qualité de syndic bénévole était contestée par certains copropriétaires, au rang desquels figuraient Mme R X Q, il incombe au syndic de veiller à la bonne information des copropriétaires sur la situation d'entretien de l'immeuble et de transmettre à ceux ci les justificatifs des charges de copropriété. En leur refusant cette information, le syndic entrave les copropriétaires dans l'exercice de leurs droits, ce qui nuit à la bonne gestion de la copropriété.

Cette situation de blocage a conduit Mme R à déposer une requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire le 2 août 2018.

Par ordonnance du 13 août 2018, le président du tribunal de grande instance de Limoges, accueillant cette requête, a désigné M. C E en qualité d'administrateur provisoire de l'immeuble pour une durée de douze mois.

Dans son compte rendu de la réunion des copropriétaires du 12 novembre 2018, M. E confirme les dysfonctionnements dénoncés par Mme R (comptabilité et gestion courante irrégulièrement tenue, défaut de justification des charges de copropriété, tensions entre copropriétaires).

La réunion suivante des copropriétaires, en date du 11 décembre 2018, s'est tenue dans un climat de tension exacerbé, M. E concluant son compte rendu en expliquant que 'M. K et Mme I

s'approprient le fonctionnement de la copropriété en s'affranchissant des règles d'usage, de l'information et de la concertation des autres copropriétaires. Cette entrave est pénalisante pour les autres copropriétaires, or il apparaît indispensable que cette copropriété retrouve un fonctionnement serein avec une gestion par un syndic professionnel et non plus par un copropriétaire non professionnel'. M. E ajoute que 'les rapports conflictuels entre copropriétaires ne permettent plus à ce jour d'assurer une gestion sereine de la copropriété et les impayés de charges mettent en péril le bon fonctionnement de la copropriété'.

La mission de M. E a pris fin en août 2019 mais les difficultés rencontrées dans la gestion de la copropriété perdurent à ce jour. En effet, les conditions de l'élection de Mme I aux fonctions de syndic ont été contestées par Mme R devant le tribunal judiciaire de Limoges, cette dernière ayant également formé devant cette même juridiction une action en responsabilité à l'encontre de M. L B actions sont toujours pendantes devant cette juridiction.

Les tensions demeurent donc entre copropriétaires et il n'est justifié d'aucune amélioration dans la gestion de l'immeuble par rapport aux dysfonctionnements constatés par M. F H particulier, il n'est pas justifié de l'engagement de travaux de reprise depuis 2018 pour remédier aux désordres relevés par ce dernier à l'occasion de son compte rendu de la réunion du 11 décembre 2018. Il s'ensuit que la preuve est rapportée de la réalité d'une situation d'empêchement et de carence du syndic au sens de l'article 49 du décret du 17 mars 1967 rendant indispensable le recours à un administrateur provisoire extérieur à la copropriété eu égard aux tensions existant entre copropriétaires. C'est donc à juste titre que le juge des référés, qui a statué dans la limite des prétentions des parties, a désigné Mme O P en qualité d'administrateur provisoire de l'immeuble pour une durée de douze mois avec possibilité de prorogation.

Il n'apparaît pas utile de préciser que la mission donnée à Mme P s'étend à la représentation en justice du syndicat des copropriétaires, sa mission de procéder à tout acte d'administration de la copropriété nécessaire, qui inclut la possibilité de constituer avocat en défense, s'avérant suffisante.

====oO§Oo====

PAR CES MOTIFS

====oO§Oo====

LA COUR ,

Statuant par décision contradictoire, rendue par mise à disposition au greffe, en dernier ressort et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

CONFIRME l'ordonnance rendue le 12 novembre 2020 par le juge des référés du tribunal judiciaire de Limoges;

Vu l'équité, DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNE Mme N D I aux dépens.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,

M T. G Z.