

CD/SH

Numéro 21/01218

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DU 17/03/2021

Dossier : N° RG 20/01365 - N°
Portalis DBVV-V-B7E-HSJP

Nature affaire :

Demande de désignation d'un
administrateur provisoire d'une
copropriété en difficulté

A R R Ê T

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 17 Mars 2021, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

* * * * *

Affaire :

Eric ESTECORENA

C/

**Mme la PROCUREURE DE
LA RÉPUBLIQUE DE PAU**

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 20 Janvier 2021, devant :

Madame DUCHAC, magistrat chargé du rapport,

assistée de Madame HAUGUEL, greffière,

Madame DUCHAC, en application des articles 805 et 907 du code de procédure civile et à défaut d'opposition a tenu l'audience pour entendre les plaidoiries et en a rendu compte à la Cour composée de :

Madame DUCHAC, Président
Madame ROSA-SCHALL
Madame ASSELAIN, Conseiller

Madame COUPRY, substitut général

Grosse délivrée le :

à :

qui en ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANT :

Monsieur Eric ESTECORENA
né le 16 Mai 1973 à SAINT JEAN DE LUZ (64500)
de nationalité Française
Maison IZARRA
64310 ASCAIN

représenté par Maître TERNEYRE, avocat au barreau de PAU
assisté de Maître HABARES, avocat au barreau de PARIS

INTIMEE :

Madame PROCUREURE DE LA RÉPUBLIQUE DE PAU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PAU
PALAIS DE JUSTICE
64000 PAU

sur appel de la décision
en date du 11 MARS 2020
rendue par le PRÉSIDENT DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PAU
RG numéro : 20/00045

EXPOSE DU LITIGE

La copropriété « Les Résidences du Valentin » située sur la commune des Eaux-Bonnes est constituée de plusieurs bâtiments composant la station de ski de Gourette. Le règlement de copropriété est en date des 10, 11 et 12 juillet 1968. Son article 22 autorise la constitution de syndicats secondaires.

Cette copropriété est divisée en 4 volumes suivant état de division en date du 16 octobre 2003. Le quatrième d'entre eux est constitué de onze bâtiments, dont le bâtiment B9 nommé "parking privé P3" comprenant 809 lots et les 16.088/100.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

Monsieur Eric ESTECORENA est propriétaire de lots de stationnement dans le bâtiment B9.

Il déclare être président du conseil syndical du syndicat secondaire des copropriétaires de ce bâtiment.

L'existence juridique de ce syndicat secondaire est cependant contestée. Elle fait l'objet d'une instance pendante devant le tribunal judiciaire de PAU, suivant assignation délivrée par le Département des Pyrénées-Atlantiques, copropriétaire dans la résidence, le 27 décembre 2019 (pièces communiquées par l'avocat général).

La copropriété de l'ensemble immobilier s'est trouvée en vacance de syndic.

A la requête de Monsieur Eric ESTECORENA, le président du tribunal de grande instance de PAU a, par ordonnance en date du 15 février 2018, désigné la société ALTER IMMO en qualité d'administrateur provisoire sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, avec notamment pour mission de convoquer l'assemblée générale.

Par ordonnance sur requête en date du 7 juin 2019, à la demande du Département en sa qualité de copropriétaire, le président de ce même tribunal a notamment, sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 :

- mis un terme au mandat de la SELARL ALTER IMMO,
- désigné en qualité d'administrateur provisoire, Maître Sylvain HUSTAIX avec pour mission :

- * de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence du Valentin en vue de la désignation d'un nouveau syndic, dans un délai de trois mois à compter de la réception des coordonnées des copropriétaires,

- * de réaliser toute étude et travaux de confortement nécessaires à la conservation de la copropriété,

- désigné pour réaliser une étude de solidité de la plate-forme du Valentin, Monsieur Nicolas LAFFERRAIRE, en qualité d'expert judiciaire,

- le cas échéant, autorisé l'administrateur provisoire à mettre en oeuvre les travaux de confortement du bâtiment.

Par ordonnance rendue le 31 janvier 2020, objet du présent litige, sur requête du procureur de la République de PAU, le président du tribunal judiciaire de ce siège a, sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

- ordonné l'extension des prérogatives de l'administrateur provisoire précédemment désigné, la société FHB prise en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX, à celles prévues par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, avec pour mission de :

- * prendre les actes nécessaires à la réalisation des travaux préconisés par l'expert judiciaire,

- * une fois ces travaux réalisés, convoquer une assemblée générale aux fins de désignation d'un conseil syndical et d'un syndic,

- * établir un rapport semestriel de son activité,

- dit que l'administrateur pourra s'adjoindre les services d'un expert-comptable et d'un assistant à maîtrise d'ouvrage,

- dit que, sauf décision contraire, la mission de l'administrateur provisoire s'achèvera le 31 mars 2021,

- dit que les émoluments et honoraires de l'administrateur provisoire seront déterminés conformément à la loi,
- rappelé que la décision est exécutoire sur minute.

La requête dont l'ordonnance a adopté les motifs était motivée notamment par :

- l'état de la structure du bâtiment qui n'est quasiment pas entretenue depuis 50 ans,
- l'absence d'organes de représentation de la copropriété principale qui empêche la réalisation et le financement de travaux,
- l'incapacité des organes de la copropriété à pourvoir à la conservation de l'immeuble.

Par ordonnance sur requête en date du 25 mars 2020, le président du tribunal judiciaire de PAU a complété son ordonnance du 31 janvier 2020 en conférant à l'administrateur provisoire la SELARL FHB prise en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX, tous les pouvoirs du syndic et de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé "les Résidences du Valentin", situé aux EAUX-BONNES (64440), à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, aux fins de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de cette copropriété.

Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

Par acte en date du 25 février 2020, Monsieur Eric ESTECORENA a fait assigner en référé d'heure à heure devant le tribunal judiciaire de Pau, Mme la Procureure de la République près ce tribunal afin d'obtenir à titre principal la rétractation de l'ordonnance rendue le 31 janvier 2020 en raison du constat que les conditions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 n'étaient pas réunies.

Par ordonnance contradictoire en date du 11 mars 2020, le président du tribunal judiciaire de Pau a :

- débouté Monsieur Eric ESTECORENA de sa demande de rétractation de l'ordonnance rendue le 31 janvier 2020,
- rejeté toutes les demandes subsidiaires, plus amples et contraires,
- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné Monsieur Eric ESTECORENA aux dépens.

Par déclaration d'appel effectuée le 30 juin 2020, Monsieur Eric ESTECORENA a interjeté appel de cette décision qu'il critique en chacune de ses dispositions.

Suivant avis de fixation adressé par le greffe de la Cour le 18 août 2020, l'affaire a été fixée selon les modalités prévues aux articles 905 et suivants du code de procédure civile. La déclaration d'appel a été signifiée suivant exploit d'huissier de justice le 28 août 2020 à Mme la Procureure de la République de Pau.

Suivant ses **conclusions déposées le 15 janvier 2021**, Monsieur Eric ESTECORENA demande à la Cour :

Vu notamment les dispositions des articles 18, et 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ;
Vu les dispositions des articles 47, 62-10 et suivants du décret du 17 mars 1967 ;

- de déclarer recevable et bien-fondé Monsieur Eric ESTECORENA en son appel,

A titre principal

- de juger que les conditions requises pour l'application des dispositions de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 ne sont pas réunies,

En conséquence :

- de rétracter l'ordonnance sur requête prononcée par le Président du Tribunal Judiciaire le 31 janvier 2020 ;
- de réformer l'ordonnance du 11 mars 2020 déboutant Monsieur Eric ESTECORENA de sa demande de rétractation de l'ordonnance sur requête du 31 janvier 2020 ;

A titre subsidiaire

- de juger que l'ordonnance sur requête prononcée par le Président du Tribunal Judiciaire le 31 janvier 2020 a été prise en violation des dispositions tant de l'article de l'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965, que de l'article 47 et de l'article 66-10 du Décret du 17 mars 1967 ;

En conséquence :

- de rétracter l'ordonnance sur requête prononcée par le Président du Tribunal Judiciaire le 31 janvier 2020 ;

- de réformer l'ordonnance du 11 mars 2020 déboutant Monsieur Eric ESTECORENA de sa demande de rétractation de l'ordonnance sur requête du 31 janvier 2020 ;

A titre infiniment subsidiaire

- de modifier la mesure d'administration provisoire ordonnée par ordonnance du 31 janvier 2020 et ce en application des dispositions de l'article 29-1 I alinéa 3 en raison de la défaillance dudit administrateur provisoire dans l'accomplissement de sa mission et de la volonté exprimés de plus de 394 copropriétaires représentant 43,589% des tantièmes composant le syndicat des copropriétaires « Les Résidences du Valentin »,

- de modifier ladite mesure en ces termes :

* enjoindre à l'administrateur provisoire de convoquer les copropriétaires membres du syndicat des copropriétaires « Les Résidences du Valentin » en assemblée générale, par courrier recommandé avec accusé de réception aux personnes indiquées aux adresses indiquées pour les lots indiqués, dans un délai de 8 jours à compter de l'arrêt à intervenir ;

* pour ce faire, se faire remettre immédiatement par les syndics représentant les syndicats secondaires des bâtiments compris dans le volume 4 de l'état descriptif de division établi le 16 octobre 2003, à savoir notamment le Cabinet FONCIA, et le Cabinet ALTER IMMO, la liste à jour des copropriétaires de chacun des immeubles qu'ils administrent compris dans ledit volume 4, et compris dans l'ensemble immobilier dit « Les Résidences du Valentin », listes comprenant notamment l'identité et les coordonnées complètes de chacun des copropriétaires, leurs numéros de lots, le nombre de tantièmes y correspondant, et ce immédiatement dès le prononcé de l'arrêt à intervenir auprès de chacun d'eux ;

* de dire que ces communications devront impérativement intervenir dans un délai qui ne saurait excéder 48 heures ouvrées à compter de la date de signification de l'arrêt à intervenir ;

* de dire que l'ordre du jour de cette assemblée générale comportera des résolutions en vue de désigner un syndic et un Conseil Syndical du syndicat des copropriétaires « Les Résidences du Valentin » ;

* enjoindre à l'administrateur provisoire de tenir ladite assemblée générale des copropriétaires membres du syndicat des copropriétaires dans un délai d'un mois à compter de l'arrêt à intervenir, le cas échéant hors présentiel (votes par correspondance uniquement) ;

* de dire que les personnes autorisées à participer physiquement à cette assemblée générale, en situation où le présentiel serait de nouveau possible, sont soit les membres dudit syndicat des copropriétaires figurant nominativement sur les listes de copropriétaires communiquées, soit les mandataires de tels membres dudit syndicat détenteurs de pouvoirs de représentation ;

* de dire que la participation de l'ensemble de ces personnes à une telle assemblée générale avec présentiel se fera sur simple présentation de leurs pièces d'identité et de leurs éventuels pouvoirs de représentation.

En tout état de cause,

- de condamner l'Etat à payer à Monsieur Eric ESTECORENA la somme de 5.000 € en application dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

- de condamner l'Etat aux entiers dépens de la présente instance dont distraction sera faite au profit de Maître Antoine TERNEYRE, avocat aux offres de droit au barreau de PAU, et qui sera autorisé à les recouvrer dans les conditions de l'article 699 du Code de Procédure Civile ;

Suivant ses **conclusions déposées le 9 octobre 2020**, **Mme l'avocate générale** demande à la Cour de :

- déclarer l'appel recevable
- confirmer l'ordonnance dont appel dans toutes ses dispositions

Une ordonnance de clôture a été rendue le 20 janvier 2021.

SUR CE :

Suivant les dispositions de l'article 29-1 I de la loi du 10 juillet 1965, "*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 juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le juge ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic, par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, par le représentant de l'Etat dans le département, par le procureur de la République ou, si le syndicat a fait l'objet de la procédure prévue aux articles 29-1 A et 29-1 B, par le mandataire ad hoc.*"

Le recours à cette procédure permet de donner à l'administrateur provisoire désigné tous les pouvoirs du syndic, ceux de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ceux prévus à l'article 26 a et b) ainsi que les pouvoirs du conseil syndical.

La mise en oeuvre de cette disposition suppose que soit réunie l'une des conditions suivantes :

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

Monsieur Eric ESTECORENA expose qu'aucune de ces conditions n'est réunie en ce que, notamment :

- l'administrateur désigné dans le cadre de l'article 47 de la loi du 10 juillet dispose des pouvoirs du syndic et donc de celui prévu à l'article 18 de cette loi, de faire procéder de sa propre initiative, en cas d'urgence, à l'exécution des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ; ce que Maître Sylvain HUSTAIX désigné au titre de l'article 47 n'a pas fait.
- les syndicats secondaires, et notamment celui du bâtiment B9 concerné, dûment administrés étaient en mesure de réaliser les travaux nécessaires. Un vote favorable aux études de structures sollicitées par la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques incendie a été donné par le syndicat secondaire du bâtiment B9, le budget correspondant a été voté, suivant assemblée générale en date du 28 septembre 2019 ;

Le bâtiment B9, constitué de places de stationnement est au centre du litige. Ce bâtiment se situe entre la dalle (volume 1) à usage de place publique, sur laquelle sont édifiés d'autres bâtiments et le parking public B10.

Le litige fait suite à la constatation de défauts de conformité aux règles relatives à la protection contre les incendies ainsi que de la fragilisation de la structure porteuse, opérée par la commission de sécurité qui intervient dans la délivrance de l'autorisation d'ouverture au public du parc de stationnement.

La nécessité de réaliser des travaux conservatoires, dans un premier temps par la mise en place d'étais, résulte des différents rapports de la commission de sécurité établis notamment depuis décembre 2018.

L'urgence résulte des procès-verbaux de la sous-commission de sécurité des 16 décembre 2019 et 27 janvier 2020, fixant la date limite pour réaliser l'étalement des parcs de stationnements au 17 février 2020. L'approche des vacances d'hiver 2020 avec la perspective d'un afflux de personnes et de véhicules constituait un élément d'urgence supplémentaire.

La copropriété prise dans son ensemble, existe depuis 1968 mais n'a pas de représentation, ni ne s'est réunie en assemblée générale depuis de nombreuses années. Cette situation a conduit le président du tribunal de grande instance, à la requête de Monsieur Eric ESTECORENA, à désigner un administrateur provisoire le 15 février 2018, sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967. C'est dans ce contexte que la société ALTER IMMO, qui se revendique par ailleurs comme le syndic du syndicat secondaire du bâtiment B9 a été désignée en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété avec pour mission de convoquer une assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic. Elle a été remplacée par Maître Sylvain HUSTAIX en raison de son inaction, par ordonnance en date du 7 juin 2019. La mission du second administrateur était de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence du Valentin en vue de la désignation d'un nouveau syndic dans un délai de trois mois à compter de la réception des coordonnées des copropriétaires et de réaliser toute étude et travaux de confortement nécessaires à la conservation de la copropriété. Un expert était également désigné afin de réaliser une étude de solidité de la plate-forme du Valentin.

L'administrateur provisoire était autorisé, le cas échéant, à mettre en oeuvre les travaux de confortement du bâtiment.

Par ailleurs, les différentes entités de l'ensemble se sont organisées de façon autonome, en ce que Monsieur Eric ESTECORENA désigne comme des syndicats secondaires. Cependant, s'agissant au moins du bâtiment B9, son existence juridique est contestée, elle fait l'objet d'une instance pendante devant le tribunal judiciaire de PAU (assignation du 29 décembre 2019 par le Département 64 en qualité de copropriétaire). La discussion repose sur des moyens qui méritent attention, à savoir :

- aucune assemblée générale n'aurait constitué ce syndicat,
- la structure du bâtiment, qui n'est pas autonome, exclurait toute possibilité de création d'un syndicat secondaire.

Il n'en demeure pas moins que la société ALTER IMMO, syndic se réclamant de cette copropriété secondaire, bâtiment B9, entendait intervenir dans la gestion des injonctions de la commission de sécurité, intervention qui s'est opposée à celle de l'administrateur provisoire de la copropriété générale.

L'ensemble immobilier est construit de telle sorte que le bâtiment B9 soutient la dalle constituée d'une place publique, sur laquelle prennent appui d'autres bâtiments. Ainsi, la fragilisation du bâtiment B9 à usage de stationnements est de nature à avoir des conséquences sur l'ensemble de la copropriété le Valentin, alors même que l'absence de représentation et d'assemblées générales de la copropriété générale n'a pas permis d'établir une clé de répartition des charges communes et spéciales, ni de prendre les décisions qui s'imposaient.

L'absence d'assemblées générales de la copropriété générale a eu pour conséquence qu'elle ne disposait d'aucun budget, ni d'une comptabilité propre. L'administrateur provisoire, bien qu'autorisé par l'ordonnance du 7 juin 2019 à mettre en oeuvre les travaux de confortement, se trouvait dans l'impossibilité de le faire, faute de trésorerie. L'ordonnance rendue sur le fondement de l'article 47 ne lui permettait pas de se substituer à l'assemblée générale pour décider d'un budget et procéder à des appels de fonds.

Par suite, l'absence prolongée de fonctionnement du syndicat de copropriété général, l'absence de budget, alors que les entités secondaires dont l'existence est remise en cause entendaient intervenir dans l'intérêt de leur seul bâtiment, constituaient autant d'obstacles à la réalisation des travaux autorisés par l'ordonnance du 7 juin 2019.

En ce qui concerne la tenue d'une assemblée générale, Maître Sylvain HUSTAIX, dans le cadre de son mandat suite à l'ordonnance du 7 juin 2019 s'est trouvé confronté à la difficulté de recueillir une liste à jour des copropriétaires de cet ensemble comprenant environ 800 copropriétaires, préalable indispensable à la désignation d'une assemblée générale pour désigner un syndic.

Par conséquent, alors que l'urgence de procéder à des travaux conservatoire est établie :

- leur incidence sur la pérennité de la totalité de l'ensemble immobilier, imposait de les prendre en charge au niveau de la copropriété générale,
- l'absence de budget, de toute comptabilité, de trésorerie de cette copropriété,
- l'incertitude relative à l'existence juridique des syndicats secondaires, notamment celui du bâtiment B9, et sa volonté de régler seul le problème,

permettent de caractériser les conditions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965. En effet, en l'absence de tout budget et en présence d'un syndicat qui se présentait comme concurrent, l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires s'est trouvé gravement compromis, le dit syndicat était en outre dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

*

*

A titre subsidiaire, Monsieur Eric ESTECORENA soutient que l'ordonnance du 31 janvier 2020 est irrégulière au regard des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en ce qu'elle n'énumère pas les pouvoirs de l'assemblée générale et du conseil syndical qui sont transférés à l'administrateur provisoire.

Le dispositif de l'ordonnance est ainsi rédigé :

- ordonne l'extension des prérogatives de l'administrateur provisoire précédemment désigné, la société FHB pris en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX , à celles prévues par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, avec pour mission de :
 - * prendre les actes nécessaires à la réalisation des travaux préconisés par l'expert judiciaire,
 - * une fois ces travaux réalisés, convoquer une assemblée générale aux fins de désignation d'un conseil syndical et d'un syndic,
 - * établir un rapport semestriel de son activité,
- dit que l'administrateur pourra s'adjoindre les services d'un expert-comptable et d'un assistant à maîtrise d'ouvrage,
- disons que, sauf décision contraire, la mission de l'administrateur provisoire s'achèvera le 31 mars 2021,
- disons que les émoluments et honoraires de l'administrateur provisoire seront déterminés conformément à la loi,
- rappelé que la décision est exécutoire sur minute.

Il ne précise pas en effet, les pouvoirs des organes de la copropriété qui sont transférés à l'administrateur.

Cependant, par ordonnance complétive rendue le 25 mars 2020, le président du tribunal judiciaire a rendu une ordonnance, qui énonce :

“ conférons à l'administrateur provisoire la SELARL FHB prise en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX , tous les pouvoirs du syndic et de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé “les Résidences du Valentin”, situé aux EAUX-BONNES (64440), à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, aux fins de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de cette copropriété ”.

Cette dernière décision n'a pas fait l'objet d'un recours. Elle est donc définitive et vient compléter utilement la décision rendue le 31 janvier 2020. Le moyen n'est donc pas fondé.

Monsieur Eric ESTECORENA fait également état de ce que l'ordonnance du 31 janvier 2020 a été prise en violation des dispositions de l'article 62-10 du décret du 17 mars 1967 qui énoncent :

“ lorsque la conception et la mise en œuvre des mesures de redressement de la copropriété requièrent une haute technicité et l'intervention d'une personne ayant une qualification particulière dont l'administrateur provisoire ne dispose pas, celui-ci peut solliciter du président du tribunal judiciaire, sur requête, l'autorisation de s'adjoindre une telle personne. Le président du tribunal judiciaire détermine dans l'ordonnance la

mission et les conditions de rémunération de ce tiers. "

Il fait grief à l'ordonnance d'avoir autorisé l'administrateur à s'adjoindre les services d'un expert-comptable et d'un assistant à la maîtrise d'ouvrage.

Si les dispositions de l'article 62-10 ci-dessus permettent à l'administrateur de saisir le président du tribunal d'une requête afin d'être autorisé à s'adjoindre telle personne disposant d'une technicité particulière, elles n'interdisent en rien au président de donner d'office une telle autorisation.

Le moyen n'est donc pas fondé.

Monsieur Eric ESTECORENA fait enfin grief à l'ordonnance d'avoir procédé à l'extension des prérogatives de l'administrateur provisoire, étendant les pouvoirs dont il disposait dans le cadre de l'article 47 du décret du 17 mars 1967 à ceux prévus à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordonnance du 31 janvier 2020 énonce : *" ordonne l'extension des prérogatives de l'administrateur provisoire précédemment désigné, la société FHB pris en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX , à celles prévues par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 "*

Cette formulation ne vient pas ajouter au statut de l'administrateur au titre de l'article 47 un statut supplémentaire au titre de l'article 29-1 mais procède au contraire à l'évidence à une substitution de prérogatives.

En effet, les prérogatives générales conférées par l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 se substituent nécessairement aux prérogatives ponctuelles ordonnées sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, constituées essentiellement par la convocation d'une assemblée générale.

L'argument suivant lequel Maître Sylvain HUSTAIX a été désigné au titre de l'article 47 alors que c'est une personne différente, la SELARL FHB prise en la personne de Maître Sylvain HUSTAIX qui est désignée au titre de "l'extension des prérogatives" à celles prévues à l'article 29-1 est inopérant dès lors que la désignation et les prérogatives contenues dans l'ordonnance du 31 janvier 2020 sur le fondement de l'article 29-1 se substituent à la désignation antérieure sur le fondement de l'article 47.

A titre plus subsidiaire, Monsieur Eric ESTECORENA demande à la cour de modifier la mission de l'administrateur en procédant à injonctions, notamment celle de convoquer une assemblée générale, au motif de la défaillance de la SELARL FHB dans l'accomplissement de sa mission.

Le ministère public a produit le rapport semestriel de l'administrateur, ses notes intermédiaires, les assignations qu'il a été amené à faire délivrer, dont résultent sa connaissance claire, précise et approfondie du dossier de la copropriété du Valentin, les diligences utiles qu'il a accomplies, les difficultés auxquelles il s'est trouvé confronté. La lecture de ces documents montrent le sérieux et la compétence dont fait preuve cet administrateur, dans une copropriété particulièrement complexe à appréhender.

Enfin, l'étalement du parking, qui était à l'origine de la procédure a été réalisé, de sorte que ce lieu dont l'accès a été interdit par le maire en février 2020 a été rouvert au public.

En conclusion, la décision dont appel, qui déboute Monsieur Eric ESTECORENA de sa demande de rétractation de l'ordonnance du 31 janvier 2020 et rejette les demandes subsidiaires sera confirmée.

Monsieur Eric ESTECORENA supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS :

La cour, après en avoir délibéré, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Confirme la décision dont appel,

Condamne Monsieur Eric ESTECORENA aux dépens.

Le présent arrêt a été signé par Mme DUCHAC, Président, et par Mme HAUGUEL, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,

Sylvie HAUGUEL

Caroline DUCHAC