



Copropriété : Notion de recouvrement de charges et autorisation de l'assemblée générale

publié le **06/11/2013**, vu **3388 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation dans un arrêt du 2 octobre 2013 n°12-19481 précise la portée de l'exonération de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 qui permet à un syndic d'agir en justice sans avoir obtenu au préalable une autorisation d'une décision de l'assemblée générale en cas d'action en recouvrement de créance. La Cour juge ainsi que l'action du syndicat des copropriétaires en remboursement d'une facture de travaux est une action en réparation du préjudice causé au syndicat par une violation du règlement de copropriété ou une atteinte aux parties communes et nécessite une autorisation de l'assemblée générale.

La Cour de cassation dans **un arrêt du 2 octobre 2013 n°12-19481** précise la portée de l'exonération de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 qui permet à un syndic d'agir en justice sans avoir obtenu au préalable une autorisation d'une décision de l'assemblée générale en cas d'action en recouvrement de créance.

La Cour juge ainsi que l'action du syndicat des copropriétaires en remboursement d'une facture de travaux est une action en réparation du préjudice causé au syndicat par une violation du règlement de copropriété ou une atteinte aux parties communes et nécessite une autorisation de l'assemblée générale.

En l'espèce, un syndic avait agi en justice **sans autorisation de l'assemblée générale** pour obtenir le paiement d'un arriéré de charges et une somme représentant des frais de travaux de raccordement d'un lot au réseau des eaux usées.

Le syndic soutenait devant la juridiction saisie que cette intervention et ces frais avaient été rendus nécessaires par des travaux sur les parties communes réalisés par le défendeur.

Au préalable, il convient de rappeler les dispositions de **l'article 55 du décret du 17 mars 1967.**

Selon le 1^{er} alinéa de cet article, un syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Par exception, l'alinéa 2 du même article prévoit qu'un syndic n'a pas à être habilité par l'assemblée générale pour tenter une action en recouvrement d'une créance du syndicat.

Dans le cadre de l'arrêt commenté, les juges d'appel ont donné satisfaction au syndic en considérant que son action visait à recouvrer des charges impayées, qu'il s'agisse de charges courantes ou d'une « charge exceptionnelle assumée par le syndicat ».

La Cour de cassation n'a pas adopté la même position.

La Haute Cour a estimé que l'action en remboursement de la facture relative aux frais de raccordement relève

du régime d'autorisation instauré à l'alinéa 1^{er} de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, s'agissant non d'un simple recouvrement de charges, mais d'une action, beaucoup plus complexe, en indemnisation d'un préjudice subi par le syndicat du fait d'une violation du règlement de copropriété ou d'une atteinte aux parties communes.

(3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, 2 octobre 2013, n° 12-19.481)