



# Nullité du mandat du syndic, compte séparé et assemblée générale,

Commentaire d'arrêt publié le 01/10/2019, vu 1798 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

**Il convient de s'intéresser à la fois à une jurisprudence relative à nullité du mandat du syndic au compte séparé et à la fois à un décret relatif à l'autorisation faite au syndic d'ester en justice,**

Il convient de s'intéresser à la fois à une jurisprudence récente relative à nullité du mandat du syndic au compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires, et, à la fois à un décret récent relatif à l'autorisation préalable faite au syndic d'ester en justice au nom dudit syndicat des copropriétaires,

En premier lieu, il convient de s'intéresser à un arrêt rendu par la Cour de Cassation en octobre dernier qui vient aborder la problématique de la nullité du mandat du syndic lorsque ce dernier n'a pas cru bon ouvrir à l'expiration du délai de trois mois un compte séparé au nom du syndicat.

Cette jurisprudence est intéressante car elle vient finalement aborder plusieurs problématiques liées à la procédure proprement dite concernant l'appel en cause du syndic en nom personnel et non pas seulement es qualité et également sur la question de la nullité de son mandat au titre du fameux compte séparé,

Dans cette affaire Monsieur et Madame Y et Madame Z propriétaires de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, avaient assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 février 2012, subsidiairement, en annulation de la résolution n 8 de cette assemblée générale.

Ces derniers ont engagé un pourvoi au motif pris que le juge du fond aurait tranché le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables en se contenant d'affirmer que le moyen relatif à la validité du mandat du syndic supposait nécessairement que ce dernier soit dans la cause sans préciser le fondement juridique de sa décision,

Ils soutenaient le bien fondé de leur action en contestation de la validité de l'assemblée générale qui a été irrégulièrement convoquée par le syndic de copropriété, et reprochait au syndic de n'avoir pas ouvert de compte séparé au nom du syndicat avant l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation,

De telle sorte que le mandat du syndic est en conséquence rétroactivement nul de plein droit,

Pour autant leur action était dirigée contre le syndicat des copropriétaires auquel il incombe de rapporter la preuve de l'existence de l'ouverture d'un compte séparé.

Les requérants venaient reprocher au syndic son existence légale et donc la validité de la convocation.

Ils reprochaient au juge du fond d'avoir mal motivé sa décision en se référant à une décision antérieure qu'il avait lui-même rendu dans une autre cause.

Les requérants considéraient que le juge ne pouvait se contenter d'affirmer que le moyen relatif à la validité du mandat du syndic suppose nécessairement que ce dernier soit dans la cause sans préciser le fondement juridique de sa décision,

Les requérants sollicitaient l'annulation de la résolution n° 8 de l'assemblée générale du 2 février 2012 qui dispensait le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé mais la Cour de Cassation considère que contrairement à ce qu'ils affirment que les termes ainsi reproduits comportent bien une autorisation expresse et non pas une simple information donnée par le syndic.

La Cour de Cassation considère que cette dispense est conforme à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 sans que ce texte exige qu'en soit précisée la durée de telle sorte que la résolution n° 8 ne saurait en conséquence être annulée.

La jurisprudence rappelle que la demande en annulation d'une assemblée générale en raison de la nullité de plein droit du mandat du syndic pour défaut d'ouverture à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat implique qu'il soit statué contradictoirement à l'égard du syndic sur le manquement qui lui est reproché.

La Haute juridiction a relevé que le syndic n'avait pas été attrait à l'instance, la cour d'appel, qui s'est implicitement mais nécessairement fondée sur l'article 14 du code de procédure civile, a exactement retenu que la demande en annulation de l'assemblée générale du 2 février 2012 devait être rejetée.

Ce même arrêt précise qu'au visa de l'article 29-1, alinéa 1er, du décret du 17 mars 1967 ; la décision, par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée,

Et dans le cas contraire la résolution est nulle.

La Cour de Cassation vient sanctionner la Cour d'Appel qui a rejeté la demande en annulation de la résolution n° 8 de l'assemblée générale du 2 février 2012 en relevant que par cette résolution l'assemblée générale des copropriétaires a dispensé le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé et a retenu que cette dispense est conforme à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, qui n'exige pas qu'en soit précisée la durée.

La Cour de Cassation vient casser cet arrêt et rappelle qu'il est obligatoire de prévoir la durée de la dispense pour le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé.

Par ailleurs, et en fin de cette chronique il y a également lieu de faire état d'une autre évolution textuelle, réglementaire cette fois, relative à la qualité à agir du syndic en exercice au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires.

En effet, il convient de faire état de l'apport du décret qui a été rendu le 27 juin 2019 qui précise que l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice n'est plus invocable par les défendeurs dans le cadre des procédures en cours ce qui est extrêmement satisfaisant.

Il convient de rappeler les termes de l'article 15 de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans le quel le principe suivant lequel le syndicat a qualité pour agir en justice est consacré.

Il résulte de l'article 18 de la même loi que le syndic est chargé de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

L'article 55 du décret du 17 mars 1967 prévoit que le syndic en exercice ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Il est vrai que cette problématique d'autorisation par assemblée générale préalable a créé tout un pan de contentieux important notamment par des promoteurs pressés d'écarter les prétentions du syndic sur la seule absence d'une problématique de recevabilité et d'autorisation préalable par assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires.

En effet cela permettait bien souvent au promoteur de le faire échapper aux conséquences de garantie de parfait achèvement qui sont souvent génératrices d'un grand nombre de réserves.

Le décret du 27 juin 2019 vient modifier cette problématique de mandant en son article 12 vient insérer dans son article 55 un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice. »

La Cour de Cassation dans son rapport 2017 indiquait :

« Dans ces conditions, la disposition qui était destinée à protéger le syndicat contre les initiatives du syndic est devenue un moyen mis à la disposition de tiers à la copropriété et leur permettant de différer l'issue du procès, voire même, dans certains cas, de bénéficier de la prescription de l'action puisque l'autorisation doit être donnée avant l'expiration du délai pour agir. »

Cette modification est importante car elle ne permet plus à toute tierce personne, en ce compris le promoteur, d'opposer l'absence d'autorisation préalable l'assemblée générale pour empêcher le syndic en exercice d'agir en justice au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires,

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat, Docteur en Droit,

[www.laurent-latapie-avocat.fr](http://www.laurent-latapie-avocat.fr)

