



Condition de validité de l'action en justice d'un syndic de copropriété contre un copropriétaire

publié le 16/10/2013, vu 36997 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 2 octobre 2013, la Cour de cassation a précisé les variétés d'action en justice pour lesquelles un syndic doit disposer d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, telles celle en remboursement de frais de travaux avancés ou de charges de copropriétés à l'encontre d'un copropriétaire (Cass. Civ. 3, 2 octobre 2013, n° 12-19481)

Le syndic peut agir en justice au nom d'un syndicat de copropriétaire en ce qu'il est chargé de faire respecter le règlement de copropriété et de la gestion courante de l'immeuble,

Toutefois, préalablement à l'exercice de l'action en justice, le syndic peut avoir à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A cet égard, l'article 55 du décret du 17 mars 1967 relatif au statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que :

« Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal de grande instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites. »

En d'autres termes, le syndic souhaitant agir en justice au nom du syndicat doit d'abord obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, hormis les cas expressément prévus par ce texte.

L'arrêt rendu le 2 octobre 2013 vient préciser les exceptions au principe d'autorisation préalable de l'assemblée générale.

En l'espèce, un syndic a assigné un propriétaire en paiement d'arriérés de charges et en remboursement de frais de travaux avancés pour son compte.

La cour d'appel a condamné le propriétaire estimant que le syndic de copropriété n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale à agir en justice lorsque l'action intentée a pour objet le recouvrement d'une créance sur un copropriétaire portant sur des charges impayées.

Cependant, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en rappelant que :

« le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale ; qu'une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat ».

Ainsi, la Cour de cassation a censuré la cour d'appel en posant le principe selon lequel **« l'action du syndic 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. »**

Autrement dit, le syndic souhaitant exercer une action en justice contre un copropriétaire afin d'obtenir le remboursement d'une facture de travaux doit justifier d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

En effet, cette action n'est pas une simple action en recouvrement de créance.

Il s'agit d'une action en réparation du préjudice causé au syndicat par une violation du règlement de copropriété ou une atteinte aux parties communes qui nécessite en tant que telle une autorisation préalable par une décision de l'assemblée générale.

A défaut d'autorisation préalable de l'assemblée générale, l'action intentée par le syndic sera déclarée irrecevable.

Il résulte de cette décision que, dans le cadre d'une action en justice, il est vivement recommandé aux syndicats de copropriété de se faire assister par un avocat spécialisé en droit de la copropriété qui veillera au préalable à vérifier s'il est nécessaire d'obtenir ou non une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires en fonction de l'objectif du procès.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com