



Le pouvoir du syndic pour liquider une astreinte

publié le **26/02/2017**, vu **4311 fois**, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

Syndics faites attention! Lorsque le syndicat vous donne mandat d'agir en justice au nom de la copropriété, le mandat doit être précis. Un arrêt de la Cour de cassation vient de rendre une décision intéressante sur la liquidation de l'astreinte et le pouvoir du syndic en la matière.

Pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires, le syndic doit obtenir une autorisation de l'assemblée générale.

Cette décision est prise à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.

Il existe quelques exceptions :

- lorsqu'il s'agit de recouvrer des créances (exemple: recouvrer des charges de copropriétés impayées)
- agir pour mettre en oeuvre des mesures conservatoires
- toutes les actions qui relèvent du juge des référés
- pour défendre le syndicat lorsqu'il est lui-même assigné (ainsi lorsque le syndicat est en défense, le syndic n'a pas besoin de l'autorisation de l'assemblée pour mandater un avocat)
- la mise en oeuvre des voies d'exécution (sauf saisie du lot)

C'est sur ce dernier point que la Cour de cassation a rendu un arrêt intéressant.

Lorsqu'il s'agit de faire exécuter une décision, le syndic n'a pas besoin d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Exemple: un copropriétaire est assigné en paiement de charges. Il est condamné. Le syndic n'aura pas besoin de l'autorisation de l'assemblée générale pour faire saisir les comptes du copropriétaire impécunieux.

Cependant, la question se posait du régime de la liquidation de l'astreinte.

En l'espèce, une société avait été condamnée à exécuter des travaux dans la copropriété sous astreinte. La société ne s'étant pas exécutée et le syndic avait saisi, sans autorisation de l'assemblée, le juge de l'exécution pour liquider l'astreinte.

La Cour d'appel avait déclaré la demande irrecevable.

Le syndic faisait valoir que, nécessairement, lorsque le syndicat lui donne pouvoir pour agir en justice, il entend, que la décision soit par la suite exécutée par le syndic.

Par ailleurs, si l'astreinte n'est pas vraiment une mesure d'exécution, elle est une mesure très persuasive pour contraindre le débiteur à s'exécuter.

La Cour de cassation ne suit pas cette argumentation et décide :

" (...) qu'ayant retenu à bon droit, que l'action en liquidation d'une astreinte ne constituait pas la mise en oeuvre de voie d'exécution forcée (...)

et elle ajoute:

" Qu'ayant constaté que le mandat donné au syndic (...) antérieurement à l'instance en référé, d'agir en justice au nom du syndicat avait pour objet d'obtenir la condamnation sous astreinte de la SCI X à respecter ses obligations, la Cour d'appel a retenu, à bon droit, que cette délibération ne constituait pas l'autorisation prévue à l'article 55".

Ainsi, pour liquider l'astreinte, le syndic a besoin d'une autorisation expresse du syndicat : pour agir en justice et pour liquider l'astreinte, dans un second temps.

Syndic faites donc attention : lorsque vous faites voter un mandat d'agir en justice, n'hésitez pas à faire voter, concomitamment, un mandat pour faire liquider l'astreinte, le cas échéant.

Notre Cabinet se tient à votre disposition pour rédiger vos procès-verbaux d'assemblée générale et vous assister dans la gestion de vos copropriétés.
