Image not found or type unknown

Copropriété: modalités d'habilitation du syndic pour agir en justice au nom du syndicat

publié le **24/09/2012**, vu **4052 fois**, Auteur : Maître Matthieu PUYBOURDIN

Dans une récente décision du 9 mai 2012, la Haute Cour adopte une position plus souple quant à l'habilitation du syndic pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires prévue par l'article 55 du Décret du 17 mars 1967 en considérant que l'assemblée générale des copropriétaires peut autoriser le syndic à agir en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade de l'immeuble sans avoir à faire référence à un document technique précis.

La Cour de cassation a assoupli **les modalités d'habilitation du syndic pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires** dans un arrêt du 9 mai 2012 en estimant que l'assemblée générale des copropriétaires peut autoriser le syndic à agir en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade de l'immeuble sans avoir à faire référence à un document technique précis.

En l'espèce, il s'agissait d'un litige classique du droit de la copropriété : à la suite de désordres apparus après des travaux, **l'assemblée générale des copropriétaires** avait autorisé le syndic à agir en justice à l'encontre de la société ayant réalisé les travaux et de l'architecte coordinateur des travaux.

Après l'expertise, le syndicat des copropriétaires a assigné l'ensemble des constructeurs et leurs assureurs en vue d'obtenir réparation du préjudice subi.

Selon **l'article 55 du Décret du 17 mars 1967** " le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée [...]".

A **défaut d'habilitation régulièrement donnée au syndic**, l'assignation signifiée par celui-ci au nom du syndicat, constituera une **irrégularité de fond affectant la validité de l'acte** en application de l'article 117 du Code de Procédure Civile.

Jusqu'à présent, la Cour de cassation exigeait que :

- les personnes à assigner soient déterminées ou parfaitement identifiables;

- l'objet de la demande soit précisé;

- dans le cadre d'une action en responsabilité à l'encontre de constructeurs, les désordres demeurent identifiés.

La Cour d'appel de Bastia a rendu un arrêt en date du 13 octobre 2010 dans cette affaire, lequel a déclaré irrecevable la demande du syndicat en réparation de malfaçons.

Les juges du fond ont considéré que, s'agissant d'un ouvrage de réfection de la façade, la consistance des désordres n'était pas précisément énoncée et que ***l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires "générale et vague ne pouvait se concevoir pour être considérée comme suffisante que par référence à un document technique suffisamment précis tel un rapport d'expertise ou un constat d'un maître d'œuvre****".*

La Cour de Cassation n'a pas suivi la position adoptée par la Cour d'appel.

La Haute Cour a considéré que la Cour d'appel avait **violé l'article 55 alinéa 1 du Décret précité** en statuant ainsi, *"tout en constatant que* ***l'assemblée générale des copropriétaires avait autorisé le syndic à agir en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade, ce dont il résultait que le syndic avait été régulièrement habilité".***

En statuant dans ces termes, la Cour de Cassation assouplit ses exigences quant à l'habilitation du syndic pour agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

(Cass. 3ème civ. 9 mai 2012, n°11-10293)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés