



QUELLES SONT LES RÈGLES DE L'AUTORISATION DU SYNDIC À AGIR EN JUSTICE ?

Fiche pratique publié le **29/04/2021**, vu **3670 fois**, Auteur : [Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE](#)

Le syndic n'est qu'un simple mandataire du syndicat des copropriétaires et ne peut engager une action en justice de sa propre initiative.

LE PRINCIPE

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et le représente en justice aussi bien en demande qu'en défense.

Cependant, le syndic n'étant qu'un simple mandataire du syndicat des copropriétaires, il ne peut engager une action en justice au nom du syndicat des copropriétaires de sa propre initiative.

Il doit y être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce principe de l'autorisation connaît des **exceptions dans certains cas** où il y a urgence et où les intérêts financiers de la copropriété sont en péril. Par exemple, en matière de recouvrement de charges ou en cas d'action devant le juge des référés.

LES CONSÉQUENCES DE L'ABSENCE D'AUTORISATION DONNÉE AU SYNDIC

Le défaut d'habilitation du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires équivaut à une absence de capacité à agir et constitue une **irrégularité de fond qui entraîne la nullité de la procédure.**

Encore faut-il souligner que seul un copropriétaire a la possibilité de soulever la nullité de l'assignation pour défaut d'autorisation à agir du syndic.

Les juges ne peuvent pas soulever d'office cette nullité et toute autre défendeur qui n'a pas la qualité de copropriétaire – par exemple une entreprise, une assurance, un tiers – ne peut pas invoquer ce moyen de nullité.

Dès lors, seuls les contentieux opposant le syndicat des copropriétaires à un copropriétaire sont concernés.

LA POSSIBILITÉ DE RÉGULARISER L'AUTORISATION DU SYNDIC

Dans l'hypothèse où le syndic aurait intenté une action en justice dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires sans autorisation, l'assemblée générale des copropriétaires peut valablement, *a posteriori*, autoriser le syndic à agir.

Attention, **cette régularisation doit intervenir avant que l'action ne soit prescrite** : l'habilitation du syndic à agir en justice est en effet jugée tardive lorsqu'elle a été donnée après l'expiration du délai de prescription de l'action, quand bien même l'assignation aurait été délivrée dans le délai.

Il faudra donc porter une attention particulière à la rédaction de l'autorisation donnée au syndic mais également aux conditions de vote de l'assemblée générale sur lesquelles la Cour de Cassation exerce son pouvoir de contrôle pour apprécier la validité de l'habilitation ainsi donnée.

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter cet [article](#) sur le site de mon cabinet.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information.

[Me Michèle BARALE](#)