

Un syndic sans mandat ne peut faire appel en justice pour le syndicat des copropriétaires

publié le 06/10/2015, vu 4915 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

L'article aborde le défaut de pouvoir du syndic pour représenter en justice le syndicat des copropriétaires. Un syndic dépourvu de mandat ne peut interjeter appel au nom du syndicat des copropriétaires.

La Cour de Cassation a rappelé dans une décision n° 14-16-106 rendue le 16 septembre 2015 que la régularisation des pouvoirs du syndic qui a agi en justice au nom du syndicat sans mandat ne peut intervenir après l'expiration du délai d'appel.

Cette décision est logique et permet de rappeler les règles en matière de représentation en justice du Syndicat des copropriétaires.

L'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que « le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ».

Or, le Syndicat des copropriétaires est obligatoirement représenté par le syndic dans les actions judiciaires dans lesquelles il entend intervenir.

En effet, au titre des missions du syndic énoncées à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est mentionné que « le syndic est chargé de représenter le syndicat en justice ».

En l'espèce, des copropriétaires avaient introduit à l'encontre du syndicat des copropriétaires une action en annulation d'une décision d'assemblée générale et le syndicat des copropriétaires avait fait entendre faire appel de la décision rendue par le Tribunal.

Toutefois, les copropriétaires avaient soulevé l'irrecevabilité de l'appel du syndicat des copropriétaires pour défaut de pouvoir du syndic, irrecevabilité qui avait été retenue par la Cour d'appel.

La troisième Chambre civile de la Cour de cassation valide la décision de la Cour d'appel et donne ainsi raison aux copropriétaires, puisqu'elle retient dans son arrêt que « ayant relevé que l'assemblée générale du 27 janvier 2010 avait donné mandat à la société X jusqu'au 31 décembre 2010, que l'assemblée générale du 5 juillet 2012 avait donné, rétroactivement, un nouveau mandat à cette société et qu'aucune assemblée générale n'avait été tenue entre le 27 janvier 2010 et le 5 juillet 2012, la cour d'appel, qui n'a pas violé l'article 16 du code de procédure civile, a retenu, à bon droit, que l'appel formé le 25 octobre 2011 par la société X au nom du syndicat alors qu'elle était dépourvue de mandat était nul d'une nullité de fond et que la nullité n'avait pas été couverte ».

En d'autres termes, il a été constaté que l'appel du syndicat des copropriétaires a été formé par un syndic dépourvu de mandat et que le délai d'appel était déjà expiré lorsque le mandat du syndic a été régularisé par la suite par le syndicat des copropriétaires.

Cela laisse à penser que si la régularisation du mandat du syndic avait eu lieu pendant le délai d'appel, le syndic aurait pu à son tour régulariser l'appel interjeté auprès de la Cour.

Le syndic doit être vigilant sur ce point et vérifier qu'il a bien qualité pour représenter le Syndicat des copropriétaires.

Les conséquences du défaut de mandat du syndic ont été importantes : le Syndicat des copropriétaires a donc été jugé irrecevable dans le cadre de la procédure d'appel et la décision rendue devant le Tribunal est devenue définitive au bénéfice des copropriétaires à l'origine de la procédure judiciaire.

De plus, la responsabilité du syndic est susceptible d'être engagée pour négligence.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou-avocat.fr>

<http://www.vanitou.com>

contact@vanitou.com

Tél : 01.42.66.44.84