



# COPROPRIETE : ACTION EN JUSTICE DU SYNDIC

Commentaire d'arrêt publié le **14/06/2012**, vu **4013 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Le syndicat des copropriétaires est très souvent confronté à des actions judiciaires, et notamment :

- en responsabilité lorsqu'un dommage provient de parties communes,
- en garantie de travaux réalisés sur les parties communes,
- en exécution des contrats passés avec les fournisseurs,

La particularité du régime de la Copropriété, c'est que **le Syndic doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale pour engager une action judiciaire (article 55 décret du 17 mars 1967)**<sup>1</sup>

Par un arrêt du 9 mai 2012, la Cour de cassation vient de se prononcer sur les conditions de validité d'une autorisation d'agir en justice donnée à un syndic pour le compte du syndicat.

Ce sont les tribunaux qui vérifient souverainement, compte tenu des circonstances de fait, si l'on doit considérer que le syndic a été valablement autorisé à agir au nom du syndicat d'où l'importance de la rédaction de la résolution.

Lorsqu'une procédure est envisagée pour obtenir réparation de désordres des constructions, la nature précise du litige (malfaçons, non-conformités ...) doit être clairement énoncée dans l'autorisation d'agir en justice, ainsi que leur localisation et les personnes que le syndicat entend mettre en cause. **Dans sa décision du 9 mai 2012, la Cour de cassation adopte une position plus souple.**

En l'espèce, un litige est né entre une entreprise de travaux et une copropriété à propos de travaux de remise en état de la façade de l'immeuble. Après avoir diligenté une expertise, l'assemblée générale des copropriétaires a autorisé le syndic à agir en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade.

La cour d'appel écarte la demande du syndicat en expliquant 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'oeuvre ».

La Cour de cassation sanctionne le raisonnement de la cour d'appel. La Haute Juridiction constate que l'assemblée générale a autorisé le syndic à agir en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade et conclut que le syndic est régulièrement habilité à agir contre l'entreprise intervenue au titre des travaux de réfection de la façade sans qu'il ne soit besoin de plus préciser.

**La Cour de cassation s'oriente dans cet arrêt vers un assouplissement des conditions de validité de l'habilitation du syndic à agir en justice au nom du syndicat.**

Cass. 3e civ., 9 mai 2012, n°11-10293

1 Toutefois, les actions en recouvrement des charges, en défense, en référé notamment sont dispensées de l'autorisation préalable.

Texte intégral de l'arrêt : <http://legimobile.fr/fr/jp/j/c/civ/3eme/2012/5/9/11-10293/>

Article 55 du décret du 17/03/1967

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do;jsessionid=BFFAD2FEAB232B41F59200534BA0291A.t>