

# Mandat du Syndic pour appel en justice

## Par Hyernard Pierre Andre, le 18/09/2018 à 15:14

#### Bonjour,

Dans son article juridique daté du 06/10 2015, Maitre Régine Vanitou explique qu'un syndic doit être mandaté pour faire appel en justice dans une affaire de copropriété dans le cas de cet article.

Ma question porte sur la définition du mandat du syndic nécessaire pour aller en justice. Dois-je comprendre qu'un syndic,représentant des propriétaires, a besoin d'un mandat rédigé et signé par les propriétaires pour lancer une action en justice et que cela est aussi valable pour faire appel ou dois -je comprendre qu'une décision en assemblée général, même pas exceptionnelle, est suffisante, si elle est inscrite dans le procès verbal et qu'il faut une deuxième assemblée pour décider de faire appel?

Si c'est le deuxième cas, est-il possible de donner carte blanche au syndic en assemblée générale pour dès le début de l'affaire donner un blanc-seing au syndic pour engager toutes actions nécessaires pour gagner un objectif?

Pour donner un exemple simple et supporter ma question:un syndic pour aller en justice et demander à un propriétaire récalcitrant l'application du " droit d'échelle " en accord avec le code civil afin de procéder à un ravalement de façade, a t'il besoin d'une mandat spécifique des propriétaires avec la mention manuscrite "bon pour pouvoir " remise au syndic et accepté par le syndic pour ester et trainer ce propriétaire récalcitrant ou une simple décision en assemblée est-elle suffisante ou est-ce tout simplement le boulot du syndic?

Merci par avance pour votre réponse Cdlt Pierre Hyernard

#### Par santaklaus, le 19/09/2018 à 09:09

### Bonjour,

1) Dois-je comprendre qu'un syndic, représentant des propriétaires, a besoin d'un mandat rédigé et signé par les propriétaires pour lancer une action en justice?

OUI, vous avez bien compris, le syndic doit être mandaté par l'AG pour engager une procédure judiciaire sauf lorsqu'il s'agit de charges impayés, par exemple.

Le syndic ne peut donc agir en principe en justice que s'il est autorisé par l'assemblée

générale des copropriétaires.

2)"Cela est aussi valable pour faire appel. Ou faut il une deuxième assemblée pour décider de faire appel?"

Vous devez comprendre qu'agir en d'Appel d'une décision de justice rendue en 1ere instance, nécessite l'accord de l'AG sauf si la résolution initiale, de saisir le Tribunal de 1ére instance, donne mandat pour agir également en Appel, ce qui est rare. Donc, par précaution, il est vivement conseillé d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale pour effectuer les voies de recours. Il faut donc une 2eme AG.

3) "Si c'est le deuxième cas, est-il possible de donner carte blanche au syndic en assemblée générale pour dès le début de l'affaire donner un blanc-seing au syndic pour engager toutes actions nécessaires pour gagner un objectif?"

Donner « carte blanche » ou blanc seing manque de précision, et comporte un risque cf le point n° 2 et voir le lien sur les risques encourus.

https://www.legavox.fr/blog/regine-vanitou-avocat-paris/syndic-sans-mandat-peut-faire-18791.htm

4) "Si le propriétaire voisin refuse le tour d'échelle,"

A- le syndic peut aller en justice avec un mandat de l'AG. OUI

B- « a t'il besoin d'une mandat spécifique des propriétaires avec la mention manuscrite "bon pour pouvoir " remise au syndic et accepté par le syndic pour ester et trainer ce propriétaire récalcitrant. »

Attention, il y a mandat donné au Syndic et mandat donné à un copropriétaire pour voter une résolution en AG. NON, pas de mandat sur papier libre, il faut une décision d'AG.

C- une simple décision en assemblée est-elle suffisante ou est-ce tout simplement le boulot du syndic?

C'est une des missions du syndic que d'agir en justice mais avec autorisation de l'AG qui reste incontournable sauf exception.

Ouf			
SK			