



# TRAVAUX COMMISSIONS OUVERTES

## DROIT **IMMOBILIER**

RESPONSABLE : JEAN-FRANÇOIS PÉRICAUD

SOUS-COMMISSION  
**COPROPRIÉTÉ**

RESPONSABLE : PATRICK BAUDOUIN

---

### **HABILITATION DU SYNDIC POUR AGIR EN JUSTICE**

par Patrick Baudouin, avocat à la Cour

21 juin 2011

INTERVENTION DE MAITRE PATRICK BAUDOUIN LORS DE LA REUNION DE  
LA COMMISSION OUVERTE DE DROIT IMMOBILIER DU 21 JUIN 2011

---

<b>L'HABILITATION DU SYNDIC POUR AGIR EN JUSTICE</b>
--

Il résulte des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 que, sauf exceptions dûment énumérées, le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Dans la pratique, l'application de ce texte a suscité diverses difficultés et généré de nombreux contentieux.

Il est donc intéressant de dresser l'état des lieux de cette question du mandat du syndic pour ester en justice.

### **1 – Formes de l'autorisation**

Les points essentiels suivants doivent ici être rappelés.

Tout d'abord, la décision de donner pouvoir au syndic pour introduire une procédure relève de la seule assemblée générale des copropriétaires, et la preuve de cette autorisation doit être rapportée par la production du procès-verbal.

Lorsque l'action envisagée concerne une partie commune spéciale, l'habilitation doit être donnée par l'assemblée spéciale du bâtiment concerné (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 7 oct. 2008 : Rev. Administrer janv. 2009 p. 44, Obs. JR Bouyeure*).

L'autorisation d'agir en justice ne peut être donnée qu'au profit du syndic, et elle se transmet aux syndics successifs sans qu'il soit besoin de la renouveler (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 6 déc. 2006 : AJDI 2007 p. 932, Note P. Capoulade*).

La décision d'agir en justice doit faire l'objet, conformément à l'article 11-8° du décret du 17 mars 1967, d'un projet de résolution notifié en même temps que l'ordre du jour joint à la convocation.

Il sera toutefois rappelé qu'en l'absence de contestation dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal, la décision acquiert un caractère définitif ne permettant plus d'invoquer la nullité, ni par un copropriétaire assigné, ni à plus forte raison par un tiers, lequel n'est jamais en droit de se prévaloir d'une nullité d'assemblée (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 29 janv. 2003 : Dalloz 2003 p. 602*).

Le vote de l'assemblée générale pour habilitier le syndic intervient à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## **2 – Contenu de l'autorisation**

La détermination du contenu de l'autorisation, essentielle pour sa validité, a donné lieu à une abondante jurisprudence.

### **a) Juridiction à saisir**

La jurisprudence fait preuve d'une certaine souplesse sur la désignation de la juridiction à saisir. Il importe toutefois d'éviter toute source de confusion ou erreur : il a ainsi été jugé qu'une autorisation d'agir en référé -qui d'ailleurs n'est pas nécessaire- ne permet pas d'assigner au fond (*CA Vers. 18 juin 1993 : Rev. Administrer févr. 1994 p. 57, Obs. A. DUNES*).

### **b) Parties à assigner**

Pendant assez longtemps, les tribunaux ont exigé que la résolution votée comporte la désignation précise et complète des défendeurs à assigner. Mais il est désormais admis que le mandat donné au syndic peut ne pas comporter expressément le nom des personnes devant être assignées.

Il suffit que ces personnes soient identifiables en fonction de l'objet de la procédure. Il en va ainsi, dans un litige de construction, lorsque les défendeurs peuvent être identifiés au regard des désordres visés (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 29 janv. 2003 : Bull. III n° 20*).

L'action intentée par un syndicat de copropriétaires a été déclarée recevable dès lors que l'habilitation votée par l'assemblée générale avait donné mandat au syndic d'agir contre le maître d'ouvrage, nommément désigné, et contre « *les entreprises et les assureurs concernés par les travaux* » (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 21 mai 2008 : Rev. Administrer août/sept. 2008 p. 44 Obs. JR BOUYEURE*).

Mais, si l'habilitation désigne nommément certaines personnes à assigner, il n'est pas possible d'agir contre d'autres personnes non désignées (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 2 oct. 2001 : Rev. Administrer mars 2002 p. 40, Obs. JR Bouyeure*).

### **c) Nature et objet de l'action**

Cette question demeure la plus délicate.

L'objet de la demande doit en effet être défini d'une manière suffisamment précise, complète et dénuée d'ambiguïté.

Il a par exemple été jugé que l'autorisation d'agir en résiliation d'un bail ne permet pas d'agir en annulation de ce bail (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 17 nov. 2004 : Bull. III n° 200*).

Pour les désordres de construction, la nature des malfaçons et non conformités dont la réparation est demandée doit être précisément énoncée (*voir par exemple Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 7 déc. 2005 : Rev. Administrer févr. 2006 p. 41, Note P. CAPOULADE*).

Il est toutefois possible, dans la résolution votée, de désigner les désordres à réparer par référence à un document communiqué aux copropriétaires en même temps que l'ordre du jour, et joint au procès-verbal.

Mais, à défaut, l'habilitation ne sera pas valable et la Cour Suprême a considéré irrecevable, faute d'habilitation régulière, l'action intentée en réparation de désordres dont la consistance n'était pas mentionnée dans le procès-verbal et ne résultait pas davantage d'un document annexé, tel que rapport d'expertise (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 16 déc. 2008 : Rev. Administrer avr. 2009 p. 53, Obs. JR BOUYEURE*).

Plusieurs décisions traduisent néanmoins un certain assouplissement de la jurisprudence. On citera par exemple une décision ayant jugé que vis-à-vis d'un copropriétaire assigné pour avoir enlevé sans autorisation les planchers des combles se trouvant au-dessus de la salle de séjour de son appartement, mandat avait pu valablement être donné au syndic d'« agir en justice à l'encontre de Monsieur TURPIN pour l'obliger à remettre les lieux en leur état antérieur » (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 16 déc. 2008 : Rev. Administrer avr. 2009 p. 54, Obs. JR BOUYEURE*).

Cependant, il demeure prudent de conserver la plus grande vigilance dans la rédaction du contenu des habilitations tant la jurisprudence paraît demeurer fluctuante, et parfois très rigoureuse.

### **3 – Moment de l'autorisation**

Plusieurs pièges doivent aussi, sur cette question temporelle, être évités.

Ainsi, n'est pas valable une habilitation donnée par avance à un syndic pour agir en réparation de désordres futurs (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 11 mars 1992 : Bull. III n° 83*).

Lorsque de nouveaux désordres, qui ne sont pas la simple aggravation des désordres précédents, apparaissent après la décision autorisant le syndic à agir en justice, il est nécessaire pour celui-ci de demander à l'assemblée une nouvelle habilitation, faute de quoi il ne pourra demander réparation que pour les premiers désordres constatés (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 11 mai 2005 : AJDI 2005 p. 664*).

De façon plus souple, s'il recourt à une action en justice généralement décidée avant introduction de la procédure, il est admis que l'assemblée générale des copropriétaires peut valablement donner une autorisation d'agir a posteriori, après introduction de l'action, avant intervention d'une décision définitive, et par conséquent même en cause d'appel (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 12 nov. 2003 : Loyers et Copropriété 2004 Comm. n° 37 ; CA Paris 23<sup>ème</sup> Ch. A 3 juil. 2002 : AJDI 2002 p. 619*).

Néanmoins, il convient de se méfier de l'impact d'une éventuelle prescription.

En effet, il a été jugé que l'habilitation du syndic à agir en justice est tardive lorsqu'elle a été donnée après l'expiration du délai de prescription de l'action, même si cette dernière a pour sa part été intentée dans le délai (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 21 oct. 2008 : Loyers et Copropriété 2009 n° 20, Obs. G. VIGNERON*).

Cette règle reçoit particulièrement application en matière de garantie décennale des constructeurs (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 11 févr. 2009 : Rev. Administrer mai 2009 p. 49*).

L'habilitation peut cependant encore intervenir après expiration du délai de dix ans dans l'hypothèse où une procédure de référé interruptive de prescription a été diligentée à l'intérieur de ce délai (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 28 oct. 2003 : AJDI 2004 p. 385 Note C. GIVERDON*).

Enfin, on relèvera que lorsqu'un syndicat des copropriétaires a été déclaré irrecevable en son action faute d'habilitation régulière du syndic, il a la possibilité, pourvu que cette action ne soit pas prescrite, de réintroduire une nouvelle procédure tendant aux mêmes fins dès lors que la condition relative à l'habilitation du syndic se trouve satisfaite (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 7 oct. 2008 : Rev. Administrer janv. 2009 p. 44, Obs. JR Bouyeure*).

#### **4 – Conséquences de l'absence d'autorisation**

En l'absence d'autorisation, ou dans l'hypothèse d'une autorisation irrégulière, l'action intentée par le syndicat des copropriétaires est radicalement irrecevable.

Il s'agit d'une irrégularité de fond, et la Cour de Cassation a ainsi jugé que le défaut d'habilitation du syndic constitue un défaut de pouvoir sanctionné par une nullité de fond qui ne profite qu'à celui qui l'invoque, et non une fin de non recevoir que le juge peut relever d'office (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 9 avr. 2008 : JCP G. 2008 II, 10146 Note JM ROUX*).

Dès lors, si l'irrecevabilité elle-même peut être opposée par tout défendeur, elle ne profitera qu'à celui qui la soulève, à l'exclusion des autres parties défenderesses vis-à-vis desquelles la procédure intentée demeurera recevable.

Il va de soi en outre que la responsabilité d'un syndic est susceptible d'être engagée lorsqu'il intente une action déclarée irrecevable faute d'habilitation régulière.

#### **5 – Cas de dispense d'autorisation**

L'article 55 du décret du 17 mars 1967 prévoit qu'une autorisation n'est pas nécessaire « *pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le Président du Tribunal de Grande Instance est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L.6.15-6 du Code de la Construction et de l'Habitation* ».

Le syndic n'a donc pas besoin d'autorisation pour agir contre les copropriétaires en recouvrement de charges, et plus largement pour les actions en recouvrement de créances (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 16 févr. 1994 : Bull. III n° 23*).

De même, le syndic peut exercer, sans autorisation préalable, toutes les voies d'exécution, hormis la vente sur saisie immobilière. Il ne peut en revanche agir devant le juge de l'exécution en liquidation d'astreinte sans avoir obtenu une habilitation de l'assemblée générale (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 20 déc. 2000 : AJDI 2001 p. 347, Obs. C. GIVERDON*). Mais le syndic n'aura pas besoin d'autorisation si le juge des référés s'est expressément réservé le pouvoir de liquider l'astreinte (*CA Paris Pôle 1 - Ch. 2, 16 déc. 2009 : AJDI 2010 p. 322*).

Par ailleurs, toutes les actions en référé peuvent être intentées par le syndic sans autorisation, qu'il y ait ou non urgence.

Le syndic peut encore, sans autorisation, bien entendu, défendre à une action intentée contre le syndicat, mais également alors présenter une demande reconventionnelle pourvu qu'elle ne vise pas à obtenir un avantage distinct et soit rattachée par un lien suffisant à la demande principale (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 22 nov. 2000 : Rev. Administrer mai 2001 p. 53, Obs. JR BOUYEURE*).

Le syndic peut aussi sans habilitation faire un appel en garantie, relever un appel principal et former un pourvoi en cassation (*Cass. 3<sup>ème</sup> Civ. 15 mars 2005 : AJDI 2005 p. 397*).

L'article 55 du décret du 17 mars 1967 lui fait toutefois in fine (3<sup>ème</sup> alinéa) obligation de rendre compte à l'assemblée générale des copropriétaires, mais cette obligation n'est assortie d'aucune sanction.

Enfin, alors que le syndic a, par exception au regard des voies d'exécution, besoin d'une habilitation pour poursuivre une vente sur saisie immobilière, il sera souligné que le décret du 20 avril 2010 a introduit dans le texte du décret du 17 mars 1967 un article 11-1-11 selon lequel doivent être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour, pour la validité de la décision :

*« les projets de résolutions mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ».*

Il est donc recommandé au syndic de prévoir à ce titre trois projets de résolution : le premier sur la décision de poursuivre la saisie immobilière d'un lot, le second sur le montant de la mise à prix, et le troisième sur le montant des sommes estimées définitivement perdues.

Tel est l'état, bien entendu résumé, des lignes dominantes actuelles de la jurisprudence en matière d'habilitation du syndic pour agir en justice.

**Patrick BAUDOUIN**

*Avocat à la Cour d'Appel de Paris*

*Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris*