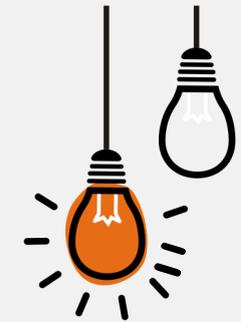




Note d'actualité

“Faut le moyen tiré du défaut d’habilitation du syndic à agir en justice...”



Le syndic ne peut, sous certaines exceptions, agir en principe en justice au nom du syndicat des copropriétaires que sur habilitation de l'assemblée générale.

C'est l'article 55 du décret du 17 mars 1967 qui régit la matière.

L'autorisation à donner est régulièrement oubliée et le défaut d'habilitation a souvent été soulevé en défense par celui qui était attaqué.

Il en était ainsi, notamment dans le cadre des litiges se rapportant à des désordres de construction ou aux autorisations de construire

Cette règle ayant en réalité pour but de protéger les copropriétaires des initiatives du seul syndic, le texte a été modifié par le décret du 27 juin 2019.



Désormais, seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir du défaut d'habilitation du syndic d'agir en justice.

La Cour de cassation a fait application immédiate de la règle aux actions introduites à compter du 29 juin 2019.

[Cass., 3^{ème} civ., 25 mars 2021, n° 20-15.307]

Le tiers opposé au syndicat ne peut donc plus soulever ce moyen.

Mais quid du juge et spécialement du juge administratif qui peut soulever d'office une irrecevabilité ?

Le Conseil d'Etat vient de trancher : lorsque le défendeur ne dispose pas lui-même de cette faculté, le juge n'a pas davantage la possibilité de soulever d'office ce moyen.

[CE, 9 avril 2025, n° 492236, Syndicat des copropriétaires de la résidence Les Jardins d'Ys]

 **Cédric GREFFET**, Avocat associé, Pôle Gestion de l'immeuble