

Autorisation d'agir en justice pour le recouvrement des impayés

Le syndic ne peut pas, en principe, engager le syndicat des copropriétaires qu'il représente dans une procédure judiciaire sans avoir préalablement reçu son aval par une décision d'assemblée générale. La résolution devra être la plus précise possible en indiquant la raison de la saisine et l'action à intenter (par exemple, le tribunal à saisir).

Par exception à ce principe, l'article 55 du décret du 17/03/1967 prévoit notamment qu' « *Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créances (...). Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites* ».

Il existe donc des cas particuliers où le législateur a laissé un pouvoir d'initiative au syndic. C'est le cas pour les actions ayant pour but le recouvrement des impayés.

Les juges de la Cour de cassation (Cass.3^e civ., 25/01/2012, pourvoi n°10-19180) ont précisé que « *l'autorisation n'était pas nécessaire pour une demande constituant un **accessoire** de la demande principale en recouvrement de charges* ».

Ainsi, le syndic peut non seulement engager une action principale visant à recouvrer les charges impayées mais également demander le versement de dommages-et-intérêts (demande accessoire) au profit du syndicat, sans que ce dernier n'ait à lui donner l'autorisation via une décision d'assemblée générale.

La dispense prévue à l'article 55 du décret de 1967 est donc valable tant pour la demande principale (recouvrement des charges) que pour la demande accessoire (attribution de dommages-et-intérêts).