

# La représentation du syndicat des copropriétaires

**La Cour de cassation a appelé, dans sa décision du 26 janvier 2017, que les actes passés par un mandataire non habilité sont entachés de nullité relative. Alors que cette position pourrait ne pas être maintenue du fait de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, cette décision est l'occasion de rappeler les règles et modalités de représentation du syndicat des copropriétaires tant pour les actes civils que dans le cadre d'action juridictionnelle.**

Virginie LACHAUT -DANA  
Avocat à la Cour

Dans sa décision du 26 janvier 2017, la Cour de cassation a été interrogée sur la validité du protocole passé par un mandataire non habilité du syndicat des copropriétaires (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 26 janvier 2017, n° 15-26.814).

En l'espèce, du fait de la non réalisation d'une piscine et d'un terrain de tennis prévus contractuellement au bénéfice d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, un protocole a été signé avec le constructeur afin de réparer le préjudice subi par la copropriété. Faute d'exécution du protocole, les copropriétaires ont engagé une action afin d'obtenir le versement de dommages et intérêts.

La cour d'appel rejette la demande en réparation du syndicat des copropriétaires au motif qu'il ne pouvait se prévaloir du protocole d'accord par lequel la SCI avait pris l'engagement de payer la somme de 81 000 € à l'égard du seul syndicat des copropriétaires dès lors que le signataire de l'accord, copropriétaire, n'avait pas qualité à le représenter.

La Cour de cassation casse la décision au visa de l'article 1984 du Code civil et considère que « la nullité d'un contrat pour absence de pouvoir du mandataire, qui est relative, ne peut être demandée que par la partie représentée ». En d'autres termes, le constructeur ne pouvait échapper à ses obligations contractuelles en invoquant le défaut d'habilitation de son cocontractant puisque seul le syndicat des copropriétaires pouvait s'en prévaloir !

La question de la représentation du syndicat des copropriétaires est source d'un important contentieux : le syndic, représentant légal du syndicat des copropriétaires (1), est habilité pour représenter la collectivité tant pour les actes civils (2) que dans le cadre des actions devant les juridictions (3).

## 1. Le syndic : représentant légal du syndicat des copropriétaires

La collectivité des copropriétaires est représentée par un syndicat doté de la personnalité civile qui doit, conformément à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, assurer la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. L'article 17 de cette même loi précise que les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires et leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Le syndic est ainsi le seul et unique mandataire du syndicat des copropriétaires et il jouit, à ce titre, du pouvoir de représentation de ce dernier vis-à-vis des tiers pour l'ensemble des actes de la vie civile comme l'engagement d'une action devant les juridictions. Conformément à l'article 18, il est ainsi chargé « de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ».

Pour autant, pour représenter le syndicat des copropriétaires, le syndic doit avoir été régulièrement mandaté pour pouvoir valablement engager la collectivité. Faute de disposition particulière dans la loi du 10 juillet 1965 et dans son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, le régime général du droit des obligations s'applique : d'une part les dispositions relatives au mandat (articles 1984 à 2010 du Code civil) et, d'autre part, celles concernant la représentation dans la formation du contrat (articles

1153 à 1161 du Code civil), substantiellement modifiée par l'ordonnance du 10 février 2016.

## 2. Le pouvoir de représentation du syndic pour les actes civils

Le syndic peut prendre tout acte civil - aussi bien des actes d'administration que de disposition - et réaliser de multiples formalités (actes notariés, publication au fichier immobilier...) pour le compte du syndicat des copropriétaires.

**Il ne doit toutefois pas manquer de préciser qu'il intervient au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires.** Ainsi, un syndic n'ayant jamais fait état de sa qualité à l'égard de l'entrepreneur avec lequel il a passé un marché, ni révélé que les travaux étaient commandés pour le compte de son mandant, ni davantage protesté au reçu des factures établies à son nom, doit assurer sur ses propres fonds le règlement des sommes dues à son cocontractant, qui a pu légitimement croire qu'il avait contracté à titre personnel (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 9 novembre 1994, n° 92-20.446).

**Mais surtout, lorsqu'il représente le syndicat des copropriétaires, le syndic doit agir nécessairement dans le cadre de ses pouvoirs propres ou sur autorisation de l'assemblée générale.**

Le syndicat des copropriétaires n'est en effet engagé que pour autant que le syndic exécute les engagements pris conformément au pouvoir donné en application de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1998 du Code civil.

Il n'est pas rare pour autant de constater que certains actes sont passés alors que le syndic n'est pas/ ou plus habilité. C'est l'hypothèse où le mandat du syndic a expiré ou est nul, et celle où le mandat est certes effectif mais que le syndic agit sans autorisation aucune du syndicat des copropriétaires donc sans pouvoir, voire au-delà de l'autorisation qui lui a été confiée.

Dès lors que le mandant (c'est-à-dire le syndicat des copropriétaires) « n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant que l'a ratifié expressément ou tacitement » en application de l'article 1998, alinéa 2, du Code civil, plusieurs options sont possibles pour le syndicat des copropriétaires :

- ratifier *a posteriori* les engagements pris par le syndic, par exemple en exécutant spontanément les obligations qui en découlent (Cass. 1<sup>re</sup> ch. civ., 2 juillet 2014, n° 13-19.626. - CA Paris, 5 mars 2003, n° 2002/18727). La ratification validant rétroactivement les irrégularités existantes, le mandant comme les tiers ne pourront plus contester les actes (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 23 mai 1991, n° 89-13.614) ;

- solliciter la nullité de l'acte et/ou mettre en jeu la responsabilité du syndic (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 19 février 2002, n° 00-19.541).

Si la nullité absolue ou l'inopposabilité de l'acte irrégulier peut être prononcée, la jurisprudence retient très fréquemment une simple nullité relative dans la mesure où l'action vise à défendre les intérêts d'une personne engagée contre son gré (Cass. 1<sup>re</sup> ch. civ., 13 décembre 2012, n° 11-11.592). En ce sens, il a été jugé que « ces irrégularités, qu'elles tiennent en une nullité du mandat, un dépassement ou une absence de pouvoir, sont sanctionnées par la nullité relative de l'acte accompli pour le compte de la partie représentée, qui seule peut la demander, à moins qu'elle ratifie ce qui a été fait pour elle hors ou sans mandat, dans les conditions de l'article 1998, alinéa 2, du Code civil » (Cass. 1<sup>re</sup> ch. civ., 2 juillet 2014, n° 13-19.626). C'est également une nullité relative qui est prononcée par la Cour de cassation dans l'arrêt d'espèce.

Cette solution devrait évoluer pour les contrats conclus après le 1<sup>er</sup> octobre 2016, du fait des modifications apportées par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.

L'article 1156 du Code civil relatif à la capacité et la représentation prévoit désormais que :

- l'acte accompli par un représentant sans pouvoir, ou au-delà de ses pouvoirs, est inopposable au représenté, sauf si le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du représentant, notamment en raison du comportement ou des déclarations du représenté ;
- lorsqu'il ignorait que l'acte était accompli par un représentant sans pouvoir, ou au-delà de ses pouvoirs, le tiers contractant peut en invoquer la nullité ;
- l'inopposabilité comme la nullité de l'acte ne peuvent plus être invoquées dès lors que le représenté l'a ratifié.

## 3. Le pouvoir de représentation du syndicat en matière juridictionnelle

Selon l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 : « Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ». Et l'article 18 précise que le syndic est chargé de représenter le syndicat en justice, notamment dans les cas visés à l'article 15. L'article 55 du décret du 17 mars 1967 rappelle que « Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale [...] ». Toute action juridictionnelle introduite par le syndic doit donc respecter les principes suivants :

- le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat que pour faire valoir les droits dont ce dernier dispose en vertu de la loi ;
- le syndic doit en principe être autorisé par une décision expresse de l'assemblée générale, sous peine d'irrecevabilité de sa demande. Le vote intervient à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (article 24 de la loi du 10 juillet 1965), à laquelle ne peuvent se substituer des mandats des copropriétaires (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 7 janvier 1981, n° 79-12.508). Cette autorisation se transmet aux syndics successifs, sans besoin de renouvellement (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 8 septembre 2010, n° 07-21.446) et est valable pour l'ensemble de la procédure (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 9 novembre 2005, n° 04-11.856). À titre dérogatoire, certaines actions sont dispensées d'autorisation du syndicat des copropriétaires. Il s'agit des actions en recouvrement de créance, de la mise en œuvre des voies d'exécution forcée (à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot), des mesures conservatoires et des demandes relevant des pouvoirs de juge des référés (article 55 du décret n° 63-223 du 17 mars 1967) ;
- le syndic ne peut introduire une action que si son mandat est valable et en cours d'exécution : à défaut la procédure sera entachée d'irrégularité

(Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 13 janvier 2009, n° 05-12.741). Par conséquent, aucune délégation de pouvoir n'est possible, que ce soit au président du conseil syndical (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 9 décembre 1998, n° 97-12.455), au conseil syndical (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 10 mai 1994, n° 92-17.473), ou encore à un avocat (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 5 avril 1995, n° 93-12.511) ;

- le syndic ne peut aller au-delà de l'habilitation donnée par le syndicat. C'est l'hypothèse où le syndic est habilité à engager une action mais pas à transiger avec l'auteur du recours. Cette règle est également déterminante pour la mise en jeu de la garantie biennale ou décennale des constructeurs telle que prévue à l'article 1792 du Code civil. Aussi, dans le cadre de son devoir de conseil, le syndic doit vérifier qu'il a bien qualité pour représenter le syndicat (Cass. 3<sup>e</sup> ch. civ., 27 septembre 2000, n° 98-20.895).

En toute hypothèse, si le syndic outrepassé l'objet de la décision, l'assemblée générale peut toujours ratifier ou confirmer la procédure irrégulièrement engagée. ■