



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-eJuris.be

Droit de la Copropriété

Pouvoir de représentation en Justice du syndic. n° 12

COUR DE CASSATION, SECTION FRANCAISE, 1E CHAMBRE,

Arrêt du 5 octobre 2000

Pouvoir du syndic : Le syndic est, en vertu de la loi, chargé de représenter l'association des copropriétaires en justice, quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété (article 577-8, § 4, 6). Le syndic est, au sein de la copropriété, **l'organe légal compétent**, au sens de l'article 703 du Code judiciaire, pour représenter en justice l'association des copropriétaires. Il ne doit dès lors justifier d'aucun mandat pour agir en justice au nom de la copropriété ;



Arrêt du 5 octobre 2000

Vu le jugement attaqué, rendu le 9 septembre 1998 par le tribunal de première instance de Bruxelles, statuant en degré d'appel;

Sur le moyen pris de la violation des articles 17, 18, 702, 703, 815 du Code judiciaire et 577-3 à 577-14 du Code civil, et en particulier des articles 577-8, § 4, et 577-9, § 1er, du Code civil,

en ce que, le jugement attaqué, pour déclarer recevable et partiellement fondé l'appel de la défenderesse, mettre à néant le jugement entrepris, déclarer la demande originaire de la demanderesse irrecevable, l'en débouter et la condamner à rembourser à la défenderesse 164.908 francs plus 18.650 francs majorés des intérêts moratoires au taux légal à dater du 31 mai 1996 sur 164.908 francs et à partir du 18 juin 1996 sur 18.650 francs ainsi qu'aux dépens des deux instances, décide qu'"à défaut de mandat en l'espèce, l'action originaire était irrecevable et l'appel est dès lors fondé dans cette mesure" et que "le jugement entrepris doit donc être mis à néant en tant qu'il condamne (la défenderesse) à payer à (la demanderesse) 159.561 francs en principal majorés des intérêts de retard et des dépens, les montants versés par (la défenderesse) dans le cadre de l'exécution provisoire du jugement entrepris devant lui être remboursés", aux motifs qu'"il résulte des éléments de la cause que le montant dont (la demanderesse) postule le paiement est strictement privatif; (...) que l'action originaire a été intentée par la SA Agidel, le syndic de l'immeuble indivis;

qu'aux termes de l'article 577-8, § 4, 6°, (du Code civil), le syndic est chargé de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes; que d'autre part, l'article 34 de l'acte de base n'habilite la SA Agidel à agir que pour recouvrer les frais généraux; que les frais généraux recouvrent les charges communes que sont : soit celles concernant l'entretien et l'administration des parties communes (les copropriétaires sont censés avoir un usage égal), soit celles qui concernent les équipements généraux de l'immeuble dont l'usage par chaque copropriétaire peut être variable, ex : un ascenseur;

qu'en l'espèce, l'action soumise au tribunal porte sur des frais privatifs qui ne rentrent pas dans la notion d'affaires communes englobant les frais généraux; qu'il s'ensuit que la SA Agidel devait disposer d'un mandat exprès pour intenter l'action en cause",

alors qu'en vertu de l'article 577-9, § 1er, du Code civil, l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant; que l'article 577-8, § 4 du même Code dispose que "quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé (...) 6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; (...)"

Qu'en vertu de l'article 703 du Code judiciaire, les personnes morales agissent en justice à l'intervention de leurs organes compétents; qu'il résulte de ces dispositions légales, applicables en l'espèce, que, depuis le 1er août 1995, date d'entrée en vigueur de la loi du 30 juin 1994 qui a inséré lesdites dispositions dans le Code civil, l'association des copropriétaires jouit de la personnalité juridique et dispose de la qualité pour agir en justice et que le syndic est, au sein de la copropriété, l'organe légal compétent, au sens de l'article 703 du Code judiciaire, pour représenter en justice l'association des copropriétaires; qu'au point de vue processuel, le syndic s'identifie désormais à celle-ci en tant que demandeur réel et non en tant que demandeur formel ou mandataire de l'association;

Qu'il ne doit dès lors justifier d'aucun mandat pour agir en justice au nom de la copropriété;

qu'est totalement indifférente à cet égard la circonstance que la demande introduite au nom de la copropriété concernerait des frais "privatifs" et non des frais "communs" au sens de l'acte de base dès lors que la loi dispose expressément que le syndic est chargé de représenter en justice l'association des copropriétaires quels que soient les pouvoirs qui lui sont attribués par le règlement de la copropriété;



Fiche Jurisprudence

www.copropriété-ejuris.be

Droit de la Copropriété

Pouvoir de représentation du syndic. n° 12

Qu'en l'espèce, la demanderesse a agi en justice contre la défenderesse par l'intermédiaire de la société anonyme Agidel, son syndic de l'époque, seul organe légalement compétent pour la représenter en justice, quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété; d'où il suit que le jugement attaqué ne justifie pas légalement sa décision de déclarer irrecevable l'action originaire de la demanderesse au motif que "l'article 34 de l'acte de base n'habilite la SA Agidel à agir que pour recouvrer les frais généraux (...) qui recouvrent les charges communes (...) (et) que la SA Agidel devait disposer d'un mandat exprès pour intenter l'action en cause (...) qui porte sur des frais privatifs qui ne rentrent pas dans la notion d'affaires communes englobant les frais généraux" (violation de l'ensemble des dispositions légales visées au moyen) :

Attendu qu'aux termes de l'article 577-9, § 1er, du Code civil l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant;

qu'en vertu de l'article 577-8, § 4, 6°, quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de représenter l'association des copropriétaires en justice;

Attendu qu'en considérant que "l'article 34 de l'acte de base n'habilite (le syndic) à agir que pour recouvrer les frais généraux (...); qu'en l'espèce, l'action soumise au tribunal porte sur des frais privatifs qui ne rentrent pas dans la notion d'affaires communes englobant les frais généraux; qu'il s'ensuit que (le syndic) devait disposer d'un mandat exprès pour intenter l'action en cause; qu'à défaut de mandat en l'espèce, l'action originaire était irrecevable", le tribunal de première instance a violé les dispositions légales invoquées au moyen;

Que le moyen est fondé;

PAR CES MOTIFS,

Casse le jugement attaqué sauf en tant qu'il reçoit l'appel;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance de Nivelles, siégeant en degré d'appel.

Ainsi prononcé, en audience publique du cinq octobre deux mille, par la Cour de cassation, première chambre, séant à Bruxelles.

Observations :

Dans son arrêt du 5 octobre 2000, la Cour de cassation reconnaît au syndic le droit de représenter l'association des copropriétaires en justice sans que ce dernier ne doive produire un mandat exprès.

Dans son dispositif, elle confirme que le syndic est l'organe légal de représentation en justice de l'association. De ce fait, le syndic n'a pas à prouver qu'il agit sur base d'un mandat exprès confié par l'assemblée générale ou en vertu d'une disposition statutaire.

Si le syndic se voit ainsi reconnaître par la Cour suprême un pouvoir général de représentation en Justice, sans justifier d'un quelconque mandat, la question que se posent certains auteurs est de savoir s'il doit disposer d'une décision préalable de l'assemblée générale pour entamer une telle procédure en dehors de ses compétences légales (acte conservatoire et acte d'administration provisoire) mais que celle-ci rentre dans l'objet social de l'association, conservation et administration de l'immeuble !

La présente décision semble confirmer la thèse maximaliste, par contre une nouvelle décision semble confirmer la thèse minimaliste, qui estime que le syndic ne peut intervenir en Justice sans mandat de l'assemblée dans le cadre de ses attributions (article 577-8, §4, 4°).

Tribunal civil de Bruxelles, Jugement du 8 novembre 2005. Cfr. banque de données.