Image not found or type unknown

La responsabilité du Syndic

publié le **14/04/2011**, vu **15502 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

la responsabilité du Syndic et les conséquences qui en découlent

La responsabilité du syndic de copropriété

Le syndic de copropriété peut engager sa responsabilité s'il commet des fautes, erreurs, négligences dans l'exercice des missions dont il a la charge ou s'il outrepasse ses pouvoirs.

Si votre copropriété est gérée par un syndic bénévole, ce dernier engage sa responsabilité au même titre qu'un professionnel, même si celle-ci est, en principe, appréciée moins rigoureusement par les tribunaux.

La responsabilité du syndic peut être engagée envers le syndicat des copropriétaires en tant que tel et envers les copropriétaires pris à titre individuel ; elle peut aussi l'être **vis-à-vis des tiers (locataires, fournisseurs, ...) lorsqu'il agit en dehors de ses fonctions de mandataire du syndicat des copropriétaires.**

Dans des situations exceptionnelles, le syndic peut engager sa responsabilité pénale. Ce sera le cas par exemple s'il commet des délits volontaires (détournement de fonds ou de pièces appartenant au syndicat des copropriétaires, abus de confiance, etc.) ou involontaires (blessures causées par sa négligence par exemple).

En pratique, le syndic pourra être responsable envers la copropriété :

- s'il néglige d'exécuter les décisions adoptées en AG, de procéder au recouvrement des charges, ou encore de convoquer l'AG,
- s'il fait exécuter des travaux non urgents sans accord préalable de la copropriété, ou à l'inverse s'il s'abstient de prendre les mesures urgentes que la situation exige,
- s'il oublie de consulter le conseil syndical lorsque la loi l'exige,
- s'il ne prend aucune mesure pour faire respecter les dispositions du règlement de copropriété,
- s'il oublie d'assurer l'immeuble (les parties communes évidemment, puisque l'assurance des parties privatives relève de chaque propriétaire),
- s'il démissionne dans des conditions qui causent un préjudice à la copropriété.

La responsabilité du syndic ne peut plus être engagée lorsque l'AG (à la majorité simple de l'article 24) lui a donné quitus, sans formuler de réserve, ce quitus valant approbation de sa gestion passée.

Evidemment, ce quitus ne vaut que pour les décisions ou les actes dont la copropriété a eu connaissance.

Vis à vis des copropriétaires eux-mêmes, la responsabilité du syndic a, par exemple, été admise dans les cas suivants :

- opposition injustifiée en cas de vente d'un lot de copropriété,
- rédaction d'un faux procès verbal d'assemblée générale,
- non convocation à l'assemblée générale,
- absence d'intervention pour faire cesser un trouble,
- indications erronées données à un copropriétaire sur ses droits.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés