



Le droit à indemnité du Copropriétaire sur annulation du Contrat du Syndic

publié le **26/12/2018**, vu **1458 fois**, Auteur : [DEXTERIA AVOCATS IMMOBILIER](#)

Un copropriétaire prétend à une indemnisation après l'annulation du contrat du Syndic de copropriété, faute d'ouverture d'un compte bancaire dans le délai de trois mois de sa désignation.

Un copropriétaire prétend pouvoir obtenir une indemnisation du Syndic de copropriété après que le contrat dudit Syndic ait été annulé de plein droit sur le fondement de l'article 29-1 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967, faute pour le Représentant du Syndicat des copropriétaires de s'être dispensé d'ouvrir un compte bancaire dans le délai de trois mois suivant sa désignation.

La Cour de cassation rejette cette prétention à son arrêt du 13 septembre 2018, pourvoi n° 17-19450, en décidant que :

« bien que l'assemblée générale du 3 mars 2011 ait été annulée, il n'en demeurerait pas moins que le syndic avait accompli des actes de gestion permettant au syndicat des copropriétaires de payer les factures et de faire les appels de fonds, la cour d'appel, qui n'a pas jugé que le syndic pouvait percevoir une rémunération au titre de son mandat annulé, en a souverainement déduit que M. et Mme X... ne justifiaient d'aucun préjudice »

Autrement dit, l'annulation de plein droit du contrat de syndic n'entraîne pas de facto un droit à indemnisation du copropriétaire. Encore faut-il que le copropriétaire demandeur établisse, outre la faute en l'espèce non-contestée du Syndic, mais en outre un préjudice direct et un lien de causalité entre la faute et son préjudice.

En l'occurrence, le syndic de copropriété fautif avait réalisé de nombreux actes de gestion matérialisée notamment par le paiement des factures fournisseurs du Syndicat des copropriétaires, l'appel de fonds auprès des copropriétaires...

Ainsi le Syndic s'était appliqué depuis la conclusion de son mandat postérieurement annulé, d'assurer la gestion comptable et financière du syndicat et d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

De cette gestion, le Syndicat des copropriétaires en générale et le copropriétaire en particulier avaient pu en bénéficier.

En la circonstance, le copropriétaire demandeur n'avait pu démontrer avoir pâti de l'absence d'ouverture d'un compte séparé pour le Syndicat dans le délai de trois mois et de sa conséquence, l'annulation du contrat du Syndic de copropriété.

[En savoir plus sur le droit de la copropriété](#)