



Responsabilité du syndic de copropriété

Actualité législative publié le **05/03/2014**, vu **4489 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Le syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat dans l'élection de son mandat, sans avoir à prendre en considération la notion de faute détachable de ses fonctions. Analyse de la responsabilité du syndic à l'égard du syndicat

Il convient de s'intéresser à un arrêt de la Cour de Cassation, 3ème Chambre Civile, qui a été rendu le 23 mai 2012, sous le numéro 11-14.599, dans lequel la Cour de Cassation rappelle que « Le syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat dans l'élection de son mandat, sans avoir à prendre en considération la notion de faute, détachable de ses fonctions ».

Dans cette affaire, il était question d'une action récursoire du syndicat des copropriétaires, qui avait été condamné et qui s'était retourné contre le syndic aux fins d'être remboursé des sommes entraînées par la négligence de son représentant. Dans le cas de l'espèce, la commune de Courbevoie, propriétaire d'une crèche qui subissait des infiltrations par une terrasse, avait assigné, suite à une expertise judiciaire, la société qui florissait ladite terrasse, ainsi que la compagnie d'assurances et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, qui était situé Avenue de l'Arche à Courbevoie, en réparation de son préjudice. C'est alors que le syndicat des copropriétaires s'est retourné contre le syndic de copropriété, qui avait en charge la gestion de cette copropriété.

A ce titre, la Cour de Cassation appelle au visa de l'article 1992 que le mandataire répond non seulement du dol mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion, mais elle précise ensuite « Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation de la société syndic à lui verser les frais d'urgence et de réparation de la terrasse », l'arrêt retient qu'il convient de relever la responsabilité de cette société qui a manqué à ses obligations professionnelles, mais que cette faute n'est pas détachable de ses fonctions. Si bien que le syndic engageait par son comportement la seule responsabilité du syndicat des copropriétaires, lequel ne peut donc être admis à agir à son encontre à titre personnel. A ce titre, la Cour de Cassation casse et annule et statue en précisant bien que « Le syndic des copropriétés engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires dans l'exécution de son mandat. » Par voie de conséquence, il n'y a pas lieu de distinguer ce que la Loi ne distingue pas.

C'est en effet curieux que la Cour d'Appel ait estimé que la faute commise par le syndic n'était pas détachable de ses fonctions, de telle sorte que le syndicat des copropriétaires devait supporter seul les conséquences des préjudices en cause. En effet, cette notion de « faute détachable » est une notion empruntée du Droit administratif, mais n'a jamais prospéré devant la juridiction civile et encore moins en droit de la copropriété.

Par cette belle décision du 23 mai 2012, la Cour de Cassation lève toute hésitation sur le sujet et se rattache aux règles classiques du mandat. Le syndicat répond directement des dommages portés par autrui en raison des fautes et négligences relevées à l'encontre du syndic dans l'exercice de ses fonctions. Par la suite, il est tout à fait en mesure de se retourner contre son syndic, étant d'ailleurs précisé que celui-ci n'est pas préposé, mais bel et bien le mandataire,

suyvant un contrat de gestion qui a été accepté et voté en assemblée générale.

La Cour de Cassation indique depuis bien longtemps que la jurisprudence est claire sur ce point, en ce que le syndicat est parfaitement fondé à exercer une action dite récursoire contre le syndic fautif, (cf. 3ème Chambre civile, 11/05/2010, n°09-14.340 – Cour d'Appel de Versailles, 01/02/2010, Jurisdata n°2010-002373).

Il convient de rappeler, qu'en effet, en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, le syndic est responsable à son égard des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission. Cela est acté et clairement reconnu depuis une jurisprudence ancienne de la 3ème Chambre civile depuis le 10 octobre 1990. Par voie de conséquences, ses erreurs négligeant sa mission ou même dépassement de pouvoir, sont des éléments constitutifs de fautes génératrices de responsabilité envers le syndicat.

Il convient d'ailleurs de rappeler à ce titre, que le syndic est tout de même tenu à une obligation de prudence, de vigilance et de diligence, et que, s'il est vrai que nous sommes plus sur le terrain d'une obligation de moyen, que de résultat, ce moyen doit être interprété « in concreto » et naturellement s'assurer que le syndic s'est comporté en « bon père de famille ».

Il est naturellement impossible d'inventorier toutes les hypothèses susceptibles d'engager la responsabilité du syndic à l'occasion de l'exercice de sa mission, laquelle est d'ailleurs particulièrement étendue. Toutefois, la jurisprudence ne manque pas de caractériser des fautes dans plusieurs domaines d'intervention.

En premier lieu, la jurisprudence consacre les fautes du syndic dans la gestion financière de la copropriété, lorsque, par exemple, celui-ci néglige de recouvrir les créances du syndicat en temps utile, ou ne tient pas régulièrement la comptabilité, ou encore, néglige de souscrire les assurances nécessaires, fournit des renseignements inexacts ou incomplets dans un questionnaire destiné au notaire chargé de la vente d'un lot, ou bien s'il omet de faire opposition au paiement du prix ou s'il néglige tout simplement de procéder au paiement des charges.

En second lieu, le syndic commet autant de fautes en matière de travaux, lorsque celui-ci s'abstient de prendre des mesures urgentes pour assurer la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants, lorsque celui-ci n'entretient pas les parties communes et néglige à faire exécuter les travaux urgents et nécessaires, néglige d'obtenir la réparation des malfaçons par les entreprises, de telle sorte que les délais de garantie biennale ou décennale expirent, ou bien encore ne souscrit pas à une assurance dommages lorsque celle-ci est obligatoire en raison des travaux de bâtiment à entreprendre.

En troisième lieu, sur le terrain de l'organisation et le suivi des assemblées générales, le syndic expose également sa responsabilité s'il s'abstient de convoquer l'assemblée générale annuelle ou omet de convoquer un nouveau copropriétaire, s'il omet également d'accomplir les formalités de convocation requises par les textes en respectant les délais et les listes expressément visés dans les textes des documents qui devaient être notifiés avec l'ordre du jour, et naturellement, si le syndic ne notifie pas régulièrement la décision du syndicat, et bien plus encore, s'il n'exécute pas les décisions prises par l'assemblée générale.

Enfin, la responsabilité du syndic peut être engagée, dans la mesure où il convient de rappeler que le syndic est bien souvent un professionnel de l'immobilier, hormis le cas très spécifique du syndic bénévole, et qui, en tant que spécialiste des problèmes de copropriété, se doit d'informer, déclarer aussi bien le conseil syndical que l'assemblée générale, enfin que des décisions soient prises en temps utile pour la sauvegarde des intérêts de la collectivité et que cela soit fait en connaissance de cause, tant sur les tenants et aboutissants factuels ou techniques concernant la

copropriété, que sur le terrain des données juridiques, réglementaires ou législatives.

Ainsi, le syndic n'est pas tout puissant dans la gestion de la copropriété. Il doit naturellement, comme tout un chacun, rendre des comptes et cette dernière jurisprudence montre bien que le syndic demeure responsable et si dans un premier temps, le syndicat des copropriétaires, car c'est la première entité juridique qui a vocation à être concernée par des tiers ou par des propriétaires, est condamné, ce syndicat des copropriétaires a le loisir et la possibilité de se retourner contre le syndic pour engager sa responsabilité.