Image not found or type unknown

Responsabilité du Syndic de copropriété: gestion financière, levée des réserves mise en jeu des gara

Actualité législative publié le **06/07/2014**, vu **8578 fois**, Auteur : Laurent LATAPIE Avocat

Le syndic engage sa responsabilité à bien des égards. il se droit de proposer des mesures de gestion adéquates et moins onéreuses. Suite à la réception des parties communes, il se doit de suivre la levée des réserves, et à défaut, d'engager toute action judiciaire pour éviter la prescription.

Le syndic de copropriété qui intervient au sein des copropriétés pour les syndicats des copropriétaires engage sa responsabilité à bien des égards.

Le syndic, en effet, est considéré comme un mandataire et prend sa gestion à l'égard du syndicat en application de l'article 2992 du code civil, puisque ce dernier est son mandant. Il répond aussi de ses fautes envers les copropriétaires et envers les tiers.

A l'égard du syndicat, il s'agit d'une responsabilité d'ordre contractuelle qui découle du lien juridique l'unissant au syndicat

Par contre, le syndic, représentant du syndicat, n'a aucun lien de droit avec chaque copropriétaire pris individuellement dont il n'est pas le mandataire.

En conséquence, le syndic est responsable à l'égard de chaque copropriétaire sur un fondement délictuel ou quasi-délictuel des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission. Il en est également de même concernant toute tierce personne.

Les manquements du syndic sont classés en trois catégories distinctes mais complémentaires.

D'une part, il y a naturellement la faute de négligence ou d'inobservation du règlement dans l'entretien de l'immeuble, ses aménagements ou accessoires.

D'autre part, la faute de négligence ou la violation des règles concernant le statut de la copropriété dans l'administration générale de l'immeuble et les questions et les décisions de l'assemblée générale.

Et enfin, on retiendra la négligence du syndic dans son rôle d'agent officiel de la collectivité.

Dans cet article, il convient de s'intéresser à deux arrêts qui illustrent clairement la responsabilité du syndic.

Le premier arrêt a été rendu par la Cour d'appel de Paris, Pôle IV, 2ème Chambre, du 10 avril 2013, dit arrêt dans lequel la responsabilité du syndic est clairement affichée.

Dans ce cas-ci, la Cour d'appel de Paris considère que le syndic a failli à son devoir de conseil

envers le syndicat en ne faisant rien d’utile pour réduire les coûts d’un service devenu trop onéreux.

Le syndic tente de s’exonérer en rappelant que l’ensemble des copropriétaires de la résidence savaient qu’il y avait deux couples de gardiens, connaissaient les horaires des ouvertures des loges et des remplacements pendant les fins de semaine et les congés.

Le syndic soutient alors que l’ensemble des copropriétaires ne pouvaient ignorer le montant des charges qui leur était réclamé.

Fort heureusement, la Cour écarte cette argumentation comme étant sans incidence sur l’exercice du devoir de conseil qui pèse sur le syndic des professionnels et qui doit conduire celui-ci à rechercher en matière de gestion la solution la plus adéquate et la moins onéreuse.

Commet ainsi une faute de gestion le syndic qui a maintenu telle quelle l’organisation du service collectif de gardiennage trop coûteux qu’il avait trouvé lors de sa prise de fonction et n’a rien fait non plus pour réorganiser ou réduire le coût du fonctionnement du dit service.

Ceci est d’autant plus vrai qu’à l’assemblée générale, ce même syndic avait précisé que la maîtrise des charges constituait l’un des objectifs majeurs de sa mission, que le groupe auquel elle appartient avait mis en place des possibilités de réduction de charges générales.

Ainsi, le syndic engage sa responsabilité car en qualité de professionnel de l’immobilier, celui-ci est tenu à de véritables obligations d’information, mais également, et surtout, de conseil.

A ce titre, il doit prendre toute initiative pour alerter le syndicat des copropriétaires et l’ensemble des copropriétaires sur les éventuels surcoûts de telle ou telle charge et il se doit pareillement de proposer toutes les opportunités de réorganisation ou déménagement afin de réduire ces dépenses onéreuses pour la collectivité.

En cas d’omission ou bien encore d’abstention, le syndic commettrait une faute pour avoir maintenu et laisser faire cette organisation inadaptée et trop onéreuse. ,Le devoir d’information et de conseil que fait peser la jurisprudence au syndic, doit non seulement l’inciter à alerter le syndicat des copropriétaires de la situation onéreuse à laquelle il est confronté mais doit également obliger le syndic à proposer des actes de gestion positive pour permettre une amélioration du fonctionnement du syndicat des copropriétaires, voire de réduire le coût de fonctionnement.

La mission « simple » d’administrer la copropriété ne suffit plus.

Il doit maintenant faire des diligences positives, constructives dans l’intérêt de tous et vérifier la validité de la consistance et du fonctionnement des services communs d’origine, les analyser en fonction des besoins et des ressources actuelles de la collectivité, et, le cas échéant , au besoin, proposer lui-même de sa propre initiative des adaptations et des mesures positives nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété et aux réductions de ses coûts.

La jurisprudence a également consacré la responsabilité du syndic pour ne pas avoir engagé toutes mesures utiles dans le délai légal, à travers deux qui ont été rendus par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation du 23 avril 2013.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La cour retient la responsabilité du syndic pour avoir manqué à son devoir de vigilance en n'engageant pas de procédure interruptive de prescription avant l'expiration de la prescription biennale, s'agissant de désordres affectant les canalisations d'eaux usées qualifiées de « menu ouvrage ».

Ce premier arrêt rappelle que le syndic de copropriété est tenu de faire diligence dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires, de l'ensemble des copropriétaires de telle ou telle résidence, d'envisager toute voie de recours afin d'échapper à toute prescription qui viendrait empêcher le syndicat des copropriétaires, dans la défense des parties communes, d'engager telle action contre le promoteur, qu'il s'agisse de la garantie de parfait achèvement,

En qualité de gestionnaire de la copropriété, et donc par nature des parties commune, le syndic doit tout mettre en œuvre pour empêcher la prescription de ces délais de mise en jeu de la garantie qui sont extrêmement réglementés, et finalement courts dans la vie d'un immeuble.

En effet, dans cette jurisprudence, la Cour de cassation engage la responsabilité du syndic dans sa carence, à prendre l'initiative d'engager toute voie judiciaire permettant au syndicat des propriétaires de voir ses droits sinon consacrés à tout le moins sauvegardés.

Ainsi, le syndic engage sa responsabilité pour n'avoir pas agi contre le constructeur avant l'échéance de la garantie, que celle-ci soit de parfait achèvement ou de garantie des vices apparents en cas de vente en l'état du futur d'achèvement qui est également d'un an, ou bien encore de garantie biennale et enfin de garantie décennale.

S'il est vrai que la garantie décennale offre un délai bien plus long, de dix ans, visant à garantir l'ensemble des dommages empêchant l'occupation des biens conformément à leur destination ou bien encore visant à atteindre et à endommager la structure, il n'en demeure pas moins que les autres garanties, fussent-elles plus brèves, sont également d'importance au quotidien puisque les garanties biennales concernant les équipements et les menus ouvrages peuvent également rendre la vie difficile pour les copropriétaires d'une résidence. Tel est le cas par exemple de volets.

Cela est d'autant plus vrai concernant la garantie de parfait achèvement également appelée garantie des vices apparents dans le cas d'une vente en l'état futur d'achèvement pour un délai qui est de seulement un an, ce qui est extrêmement court dans la vie d'une copropriété.

Ce délai est parfois suffisamment court pour empêcher l'ensemble des copropriétaire de s'exprimer au travers de l'assemblée générale qui a lieu classiquement une fois l'an.

En effet, en cas de désordres constatés, le promoteur doit classiquement lever les réserves dans le délai d'un an.

Ce qui vaut pour les parties privatives vaut tout autant pour les parties communes.

En l'état de la brièveté du délai, il n'est pas rare de constater que, malheureusement, le promoteur pris également par d'autres chantiers peut se retrouver, à ne pas pouvoir ou ne pas vouloir, dans ce délai d'un an, effectuer les travaux et dans l'hypothèse où le syndic ne réagirait pas dans ce délai d'un an.

En cas d'inertie, et passé ce délai, le syndicat des copropriétaires perd tout droit à réclamer la levée des réserves qui aurait pu être constatée lors de la réception et la livraison des parties communes.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans pareil cas, tous les travaux d’entretien s’imposeraient à la copropriété et serait répercuté sur un terrain financier à l’encontre de l’ensemble des copropriétaires lors du paiement des charges.

Fort heureusement, en cas d’omission ou d’inertie, le syndic engage également sa responsabilité.

Celui-ci doit avoir un œil attentif sur la gestion financière et comptable de la copropriété.

Il doit non seulement alerter en cas de dépense onéreuse et proposer des solutions alternatives, ce qui peut tout à fait sembler normal en sa qualité de professionnel de l’immobilier.

La responsabilité du syndic est également consacré lorsqu’il omet d’assumer avec diligence, et dans le délai légal, la défense des intérêts juridiques et judiciaires du syndicat des copropriétaires, surtout lorsqu’il s’agit justement de la réception des parties communes lesquelles s’accompagnent de garanties légales spécifiques.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés