



La mise en jeu de la responsabilité du syndic de copropriété envers le syndicat des copropriétaires

publié le 15/07/2012, vu 9249 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 23 mai 2012, la Cour de cassation a jugé que le syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires dans l'exécution de son mandat lorsqu'il se rend auteur d'un dol ou de fautes dans le cadre de sa gestion, notamment par manque de diligence ou de célérité dans son action (Cass. Civ. III, 23 mai 2012, N° de pourvoi: 11-14599).

Pour mémoire, l'article 1992 du code civil dispose que :

« le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion ».

Chaque copropriété doit avoir un syndic pour l'administrer.

Le **syndicat des copropriétaires** ou conseil syndical est la collectivité qui regroupe tous les copropriétaires d'un ensemble immobilier tel qu'un immeuble.

Le **syndic de copropriété** est le représentant légal du syndicat des copropriétaires.

Il a notamment pour missions de :

- administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation (garantir son bon état) et, en cas d'urgence, de faire réaliser tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci,
- assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat des copropriétaires et les décomptes individuels de charges de chaque copropriétaire,
- percevoir les charges des copropriétaires,
- archiver et de conserver tous les documents relatifs à la copropriété.

Le syndic doit rendre compte de sa gestion en assemblée générale au moins une fois par an.

En l'espèce, la commune de Courbevoie (92) est propriétaire d'une crèche qui subissait des infiltrations par une terrasse.

Un expert a relevé une aggravation du sinistre due, selon lui, à la carence et à l'inertie du syndic de copropriété, compte tenu du fait du retard dans la mise en œuvre des mesures urgentes.

La commune a donc assigné en réparation de son préjudice la société qui fleurissait cette

terrasse, la MATMUT qui assurait cette société ainsi que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

Sur le fondement de l'article 1992 du code civil précité, les juges de la cour de cassation ont posé le principe selon lequel le syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires au titre des manquements à ses obligations professionnelles et des fautes commises dans l'exécution de son mandat.

En effet, au cas présent, les mesures urgentes n'avaient été prises par le syndic de copropriété près de deux ans après la déclaration du sinistre et dans le cadre de la procédure d'expertise judiciaire.

Ainsi, la responsabilité du syndic vis à vis du syndicat des copropriétaires est appréciée selon les règles de l'article 1992 du code civil régissant le mandat.

Aux termes de cette jurisprudence, le syndic est en conséquence responsable vis à vis du syndicat des copropriétaires au titre de toutes les fautes qu'il commet dans sa gestion, peu important qu'elles soient ou non détachables de ses fonctions.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "*mots clés*" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com