



Copropriété : le syndic est-il responsable de ses fautes à l'égard d'un copropriétaire ?

publié le 27/09/2016, vu 11460 fois, Auteur : [Maître Claudia CANINI](#)

Oui, le syndic est susceptible d'engager sa responsabilité à l'égard d'un ou plusieurs copropriétaires, lorsque ses fautes génèrent un préjudice particulier, indépendant du syndicat.

Tout en portant préjudice à la collectivité des copropriétaires, c'est-à-dire au syndicat des copropriétaires, les agissements du syndic sont susceptibles de causer en même temps un préjudice personnel à l'un de ces copropriétaires.

Cependant, la responsabilité du syndic envers un copropriétaire suppose **la preuve d'une faute**, d'un **préjudice** et d'un **lien de causalité** entre les deux.

Il en est ainsi notamment en cas de recouvrement des charges non conforme à la loi :

- le syndic commet une faute en adressant un décompte de charges erroné et en imputant à un copropriétaire des dépenses qui ne lui incombent pas (CA Paris, 23ème ch. 27 mars 2003) ;

Le 9 juin 2016, la Cour de cassation confirme cette jurisprudence en considérant que **l'appel de fonds injustifié** de la part d'un syndic auprès d'un copropriétaire **entraîne nécessairement un préjudice personnel** à celui-ci^[1] :

Les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions.

Doit être cassé, l'arrêt qui rejette la demande de dommages intérêts du copropriétaire sans examiner le rapport d'expertise et les lettres de sa compagnie d'assurance refusant de prendre en charge les travaux liés à la fuite de la toiture.

Doit être cassé l'arrêt qui rejette la demande de dommages intérêts des copropriétaires sans répondre à ses conclusions soutenant que le syndic avait engagé sa responsabilité en n'inscrivant pas à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question du remboursement de la consommation d'eau d'autres copropriétaires, dont le compteur d'eau n'avait pas été installé.

Si la faute du syndic à l'égard du syndicat des copropriétaires a en même temps généré un dommage spécifique au détriment d'un copropriétaire, les tribunaux peuvent donc le condamner à réparation notamment en cas :

- de préjudice causé en ne réunissant pas l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 7 févr. 1990) ;
- de préjudice supporté personnellement du fait de travaux entrepris par une entreprise non qualifiée (CA Paris, 3 juin 1998).

Le syndic a aussi été jugé responsable à l'égard d'un copropriétaire :

- pour avoir engagé des travaux sur un ascenseur pour un montant supérieur à celui voté par l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 7 févr. 2012) ;
- en l'absence de diligences pour assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale ce qui était susceptible de faire perdre à un copropriétaire une chance d'obtenir une subvention (Cass. 3e civ., 17 sept. 2013) ;
- en ne communiquant pas aux copropriétaires les documents nécessaires pour la validité des délibérations de l'assemblée générale (CA Paris, 22 nov. 2001) ;
- d'une autorisation irrégulière donnée à un copropriétaire d'exécuter des travaux affectant les parties communes, trompant l'intéressé sur la validité de cet accord (CA Bordeaux, 30 avr. 2009) ;
- en n'ayant pris aucune disposition en vue de faire réparer des poutres parties communes dont le pourrissement a endommagé des parties privatives (CA Paris, 19 sept. 2002).

Enfin, il a été jugé que le **quitus** ne saurait valoir décharge de responsabilité pour le syndic de copropriété à l'égard d'un copropriétaire dans le cas où les manquements qui lui sont reprochés à titre personnel ont causé un préjudice personnel et direct à ce copropriétaire (CA Caen, 7 déc. 2010).

Restant à votre disposition pour répondre à [votre question en droit de la copropriété](#)

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com

[\[1\]](#) Cour de cassation, 3e chambre civile, 9 Juin 2016