Image not found or type unknown

La responsabilité du syndic à l’égard des tiers

publié le **23/10/2013**, vu **21247 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le syndic est l’organe qui permet la gestion d’une copropriété. A ce titre il va avoir des obligations et des devoirs non seulement envers les copropriétaires mais aussi à l’égard des tiers. Le syndic dispose d’un mandat donné par les copropriétaires lui permettant d’accomplir différents actes. Du fait de ce mandat si le syndic cause un grief à un tiers il entraine de façon automatique la responsabilité de l’assemblée générale des copropriétaires. La responsabilité personnelle du syndic ne peut être engagée que s’il commet une faute au sens de l’article 1382 et 1383 du Code Civil. C’est une responsabilité pour faute. Elle sera mise en jeu dès lors que la négligence du syndic cause un préjudice à un tiers.

La responsabilité du syndic à l’égard des tiers

Le syndic est l’organe qui permet la gestion d’une copropriété.

A ce titre il va avoir des obligations et des devoirs non seulement envers les copropriétaires mais aussi à l’égard des tiers.

Le syndic dispose d’un mandat donné par les copropriétaires lui permettant d’accomplir différents actes.

Du fait de ce mandat si le syndic cause un grief à un tiers il entraine de façon automatique la responsabilité de l’assemblée générale des copropriétaires.

La responsabilité personnelle du syndic ne peut être engagée que s’il commet une faute au sens de l’article 1382 et 1383 du Code Civil. C’est une responsabilité pour faute.

Elle sera mise en jeu dès lors que la négligence du syndic cause un préjudice à un tiers.

Sa responsabilité pourra être engagée s’il n’a pas pris les mesures de sécurité et que ceci entraine un préjudice pour un tiers avec lequel il n’a aucun lien contractuel. *(CA Paris, 24 mai 2007 : JurisData n° 2007-335160*

C’est lors de la conclusion de contrat que la responsabilité du syndic envers les tiers, trouve le plus souvent à s’appliqué.

En vertu de son mandat le syndic peut conclure différent contrat pour le compte de la copropriété.

On distingue deux situations. Soit le cocontractant peut se prévaloir d’un mandat apparent du syndic soit il ne le peut pas. Les solutions sont alors différentes.

SI le cocontractant peut prouver qu’il a cru de façon légitime que le syndic agissait pour le compte de la copropriété, c’est-à-dire avec son autorisation, le contrat sera considéré comme valable.

Le syndicat de copropriétaire est alors lié par le contrat signé par le syndic.

Si le tiers ne peut prouver l'existence d'un mandat apparent à l'encontre du syndicat, il ne peut qu'engager la responsabilité du syndic.

Le tiers devra alors prouver l'existence d'une faute commise par le syndic et d'un préjudice consécutif à cette faute.

Le syndic ne peut pas voir sa responsabilité engagé, s'il apparait de façon claire dans le contrat qu'il agit en sa qualité de mandataire de la copropriété. Dans ce cas le véritable contractant du tiers est la copropriété.

Le tiers ne dispose d'une action contractuelle qu'envers la copropriété. *(CA Versailles, 29 janv. 1998 : JurisData n° 1998-040551)*.

Illustrations jurisprudences.

Il existe plusieurs jurisprudences qui retiennent la responsabilité du syndic

- **Responsabilité en cas d'accident survenu dans les parties communes**

Il peut arriver qu'un tiers se promenant aux abords d'une copropriété fasse une chute en raison de la présence de verglas ou de feuilles d''arbres entassées sur la chaussée.

Dans ce cas précis, le tiers dispose d'une action contre le syndic .

Le syndic voit sa responsabilité engagé car il est tenu de prendre toutes les mesures afin d'assurer la sécurité des personnes.

Cass. 3e civ., 23 juin 2010, n° 09-14.407, FS-D, Société Lexim c/ Synd. de la Galerie Marchande du centre de loisirs d'Amneville, Société Générale IARD et a. (pourvoi c/ CA Metz, 18 mars 2009) :JurisData n° 2010-010424

- Responsabilité envers le contractant du syndicat

Le syndic qui conclu un contrat pour le compte du syndicat puis le romps sans préavis engage sa responsabilité s'il agit en dehors des pouvoirs qui lui ont été conférés par le syndicat des copropriétaires.

CA paris, 9eme Ch, 22 novembre 2012 ; JurisData n° 2012-027068

Concernant la durée de la responsabilité du syndic.

Les tiers peuvent engager la responsabilité du syndic pendant une durée de 5 ans.

Peu importe qu'ils aient conclu un contrat avec le syndic ou que la responsabilité de ce dernier soit délictuelle, c'est-à-dire fondée sur une faute et non sur un contrat.

Le délai commence à compter du jour où la personne a connaissance des faits lui permettant d'agir en justice. En cas de dommage corporel le délai passe à dix ans.

La responsabilité pénale du syndic.

Le syndic peu se voir reprocher des délits pénaux de droit commun. Le plus souvent il s'agit du

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

délit de blessure par imprudence.

On reproche ici au syndic de ne pas avoir pris les mesures nécessaire afin d'éviter la survenance du dommage. Par exemple un défaut d'entretien. Il faut que le syndic ait commis une faute personnelle.

Le syndic ne pourra être tenu pénalement responsable s'il prouve une faute de la victime, ou s'il prouve qu'il a accompli toutes les diligences nécessaires afin d'éviter l'accident.

De la même façon le syndic ne sera pas responsable s'il apparait que l'accident résulte de l'abstention par l'assemblée général de mettre fin au trouble.

(CA Paris, 27 oct. 1976 : Gaz. Pal. 1977, 1, somm. p. 130. - CA Paris, 9 déc. 1986 : JurisData n° 028666. - CA Grenoble, 7 mars 1987 : RD imm. juin 1987, p. 280).

Le syndic qui emploie du personnel provenant d'une société non immatriculé engage sa responsabilité.

Le syndic est tenu de vérifier lorsqu'il engage du personnel pour le compte de la copropriété la situation de l'entreprise dont il engage le personnel, peu importe que le contrat soit conclu au nom du syndicat des propriétaires. *(Cass. crim., 24 mai 2005, Sté Cabinet L. : JurisData n° 2005-028781)*.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller juridique.net : http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés