



la responsabilité du syndic envers le syndicat

publié le **30/10/2013**, vu **32533 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Nous avons vu dans un précédent article les exemples de responsabilité du syndic envers des tiers. Nous allons aborder à présent les différents cas de responsabilité du syndic envers le syndicat. Le syndic est responsable des fautes commises dans l'exercice de son mandat, comme n'importe quel mandataire. L'article 1992 du Code Civil rappelle cette règle. La responsabilité du syndic repose sur une faute, plus précisément une faute de négligence ou de gestion.

Nous avons vu dans un précédent article les exemples de responsabilité du syndic envers des tiers.

Nous allons aborder à présent les différents cas de responsabilité du syndic envers le syndicat.

Le syndic est responsable des fautes commises dans l'exercice de son mandat, comme n'importe quel mandataire. L'article 1992 du Code Civil rappelle cette règle.

La responsabilité du syndic repose sur une faute, plus précisément une faute de négligence ou de gestion.

La responsabilité du syndic tient au respect d'une obligation de diligence et de vigilance, donc d'une obligation de moyens et non pas de résultat (*Cass. 3e civ., 12 juin 1991 : RD imm. sept. 1991, p. 388, obs. Giverdon. - CA Colmar, 30 avr. 1998 : Juris-Data n° 1998-055679*).

La responsabilité du syndic sera engagée de façon plus rigoureuse s'il s'agit d'un syndic professionnel.

Sa responsabilité peut être engagée dans différent cas :

- **La Gestion de l'Immeuble**

La gestion de l'immeuble comprend des tâches diverses tel que s'assurer du respect du Règlement de la Copropriété par tous les copropriétaires, recouvrer les dettes du syndic, se charger des travaux dans l'immeuble et s'assurer de la sauvegarde des intérêts du syndicat en engageant les poursuites judiciaires nécessaires.

Il appartient au syndic de s'assurer du respect des règles de la copropriété notamment concernant les règles de jouissance de parties communes. Il lui revient d'informer l'assemblée générale afin qu'elle l'autorise à agir en justice.

(*Cass. 3e civ., 3 juill. 1996 : JCP G 1996, IV, 2000. - CA Paris, 10 oct. 2000 : Juris-Data n° 2000-126100*).

Il doit intervenir afin de mettre fin à tout désordre. On peut citer par exemple une utilisation des parties communes non autorisée par l'un des copropriétaire, le fait de ne pas entretenir les parties

communes ou encore un stationnement irrégulier sur des parties communes. (Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : *Loyers et copr. 1995, comm. n° 299 ; D. 1998, somm. p. 275*) ; i

Le Syndic ne peut que procéder par des rappels à l'ordre ou des sommations. Toutes actions en justice est soumise à l'accord de l'assemblée Générale.

S'il n'agit pas afin de mettre fin à un trouble le syndic pourra être considéré comme responsable vis-à-vis du syndicat.

Il se trouvera complice des actes fautifs.

(Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : *Loyers et copr. 1995, comm. n° 299 ; D. 1998, somm. p. 275*) ; i

- **La gestion des finances du syndicat**

Le syndic verra sa responsabilité engagée s'il ne recouvre pas les créances du syndicat.

D'autant plus qu'il n'a pas à obtenir une autorisation préalable de l'AG afin d'agir en justice. (Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : *Loyers et copr. 1995, comm. n° 299 ; D. 1998, somm. p. 275*) ;

Néanmoins il s'agit d'une obligation de moyens et non de résultat. Si le syndic met en œuvre tous les moyens dont il dispose, il ne sera pas tenu responsable s'il ne parvient pas à recouvrer la créance.

Le syndic a l'obligation de se conformer aux exigences légales lorsqu'il recouvre des créances, il engage sa responsabilité si par sa faute le syndicat perd une créance à laquelle il pouvait prétendre.

En cas de vente d'un lot par un copropriétaire il lui appartient de faire opposition au transfert du prix de la vente tant que le copropriétaire vendeur n'a pas réglé les sommes qu'il doit à la copropriété.

Si le copropriétaire débiteur fait l'objet d'une procédure collective, il appartient au syndic de déclarer sa créance en temps utile, il doit notamment mentionner les éventuels privilèges.

Le syndic a l'obligation d'inscrire son hypothèque dès que la situation financière du copropriétaire est portée à sa connaissance.

Le fait d'attendre 2 mois pour inscrire l'hypothèque est constitutif d'une faute de la part du syndic. Pendant cette période de négligence du syndic d'autres créanciers s'étant inscrits, le syndic n'a pu être désintéressé de sa créance.

Le syndic doit également veiller au règlement des dettes du syndicat sous peine de voir sa responsabilité engagée, en cas de poursuites judiciaires à l'encontre du syndicat.

Le syndic est chargé de veiller au règlement des factures, il lui appartient de vérifier le montant demandé par les professionnels ; Le paiement d'une facture indue engage la responsabilité du syndic. (Cass. 3e civ., 8 avr. 1998 : *Rev. Administrer nov. 1998, p. 51, comm. Capoulade*)

- **L'opportunité de faire des travaux**

Le syndic engage sa responsabilité s'il omet de faire procéder à des travaux, ou s'il omet de faire part au syndicat de la nécessité d'entreprendre des travaux. (CA Paris, 23e ch., 14 oct. 1985 : *Juris-Data* n° 1985-026982. - CA Paris, 16 mai 1990 : *Juris-Data* n° 1990-023279. - CA Paris, 29 mars 2000 : *Juris-Data* n° 2000-111154) ;

Il engage également sa responsabilité s'il ne procède pas aux réparations des parties communes.

En cas d'urgence le syndic peut faire, de sa propre initiative, des travaux il s'expose à des poursuites si les travaux accomplis ne présentent pas un caractère impératif pour la sauvegarde de l'immeuble.

(Cass. 3e civ., 14 juin 2000 : *Loyers et copr.* 2000, comm. 242. - CA Paris, 5 oct. 1993 : *Loyers et copr.* 1995, comm. n° 135. - CA Paris, 16 oct. 1993 : *Loyers et copr.* 1995, comm. n° 282).

Dans le cas de travaux urgents le syndic engage sa responsabilité s'il n'y procède pas immédiatement mais il doit tout de même respecter les procédures et convoquer une assemblée général ainsi qu'avertir tous les copropriétaires. L'article 37 du décret du 17 mars 1967 met cette obligation à sa charge..

Le syndic commet également une faute en ne faisant preuve ni de l'efficacité, ni de la célérité qui s'imposait.

En l'espèce deux années s'étaient écoulées avant la réalisation des travaux propres à faire cesser les désordres, et plusieurs mois, alors que les causes de désordres étaient connues, pour passer à l'exécution des travaux (CA Paris, 23e ch., 2 avr. 2003 : *Juris-Data* n° 2003-208574).

- **La conclusion de contrat**

Le syndic engage sa responsabilité envers le syndicat lorsqu'il conclut des contrats avec des tiers.

Notamment s'il conclut un contrat malgré l'impécuniosité du syndicat. (Cass. 3e civ., 16 mai 2001 : *Loyers et copr.* 2001, comm. n° 215) ;

-lorsqu'il accepte l'exécution de travaux supplémentaires non prévus dans le marché initial et dont le coût aurait nécessité un accord préalable du syndicat (CA Paris, 27 mai 1997 : *Loyers et copr.* 1997, comm. n° 302).

Le syndic engage sa responsabilité lorsqu'il conclut un contrat avec un maître d'œuvre sans l'autorisation du syndicat alors qu'il ne s'agissait pas de travaux urgents. CA Paris, 8 avr. 1992 : *Rev. Administrer* nov. 1992, p. 83. - CA Paris, 2 déc. 1999 : *Juris-Data* n° 1999-102178).

Lorsque les travaux sont exécutés sous la surveillance d'un maître d'œuvre le syndic doit s'assurer du bon déroulement des travaux et prendre toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde des droits des syndicats.

-Le syndic engage sa responsabilité envers le syndicat des copropriétaires lorsqu'il conclut un contrat de travail pour le compte du syndicat.

Le syndic qui commet des erreurs dans le calcul des indemnités du personnel obligeant le syndicat à lui verser un salaire supérieur à celui initialement prévu, engage sa responsabilité.

Le syndic doit donc rembourser le trop-versé au titre des salaires.

• Action en justice

Le Syndic est habilité à agir en justice afin de sauvegarder les intérêts de l'immeuble. Les actions pour lesquels il peut agir seuls sont listés à l'art 55 du décret.

Il revient au syndic de s'assurer de l'existence des garanties biennales ou décennales et le cas échéant de les mettre en œuvre.

Il appartient au syndic de prévenir le syndicat de la déchéance de la garantie et des conditions de sa mise en œuvre.

Le syndic commet également une faute s'il engage une action en responsabilité décennale en justice sans demander l'autorisation préalable du syndicat.

Le Syndic doit également souscrire aux différentes polices assurances qui permettent de protéger la copropriété des risques.

Le syndic engage notamment sa responsabilité :

En omettant de contracter les assurances nécessaires pour garantir la responsabilité civile de la copropriété (*Cass. 3e civ., 8 juin 1982 : D. 1983, inf. rap. p. 457. - Cass. 3e civ., 20 juill. 1994 : RD imm. déc. 1994, p. 700*) ;

En déclarant tardivement un sinistre à l'assureur de l'immeuble, ce qui a obligé le syndicat à indemniser le copropriétaire victime du sinistre que la compagnie d'assurances n'a pas voulu couvrir (*TGI Paris, 20 janv. 1984 : Rev. loyers 1985, p. 149. - CA Paris, 8e ch., 9 nov. 1988 : Juris-Data n° 1988-026792. - CA Paris, 19e ch., 17 nov. 1988 : Juris-Data n° 1988-026287*) ;

en procédant au changement intempestif de l'assureur (*CA Paris, 13 janv. 2000 : Loyers et copr. 2000,*

- Responsabilité pour faute dans la gestion administrative

Le syndic qui ne tient pas une comptabilité régulière engage sa responsabilité.

De même, sa responsabilité se trouve engagée si les comptes sont inexacts ou incomplets.

Le syndic a l'obligation de faire approuver ses comptes au moins une fois par an.

Le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant l'article 11 du décret du 17 mars 1967 indique que le syndic doit joindre à l'assemblée générale ;

- l'état financier du syndicat et son compte de gestion générale, présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

-

- le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté.

-

Seule l'assemblée générale peut approuver les comptes.

Le syndicat peut aussi refuser d'approuver les comptes s'il ne s'estime pas suffisamment informé.

Lorsque le refus d'approbation des comptes est motivé par une mauvaise gestion du syndic, le syndicat peut mettre en jeu la responsabilité du syndic.

Cette mauvaise gestion pourra justifier une révocation du syndic.

Le syndic doit également accomplir toutes les formalités concernant la tenue des assemblées générales et les convocations des copropriétaires.

Il doit faire les convocations dans le délai légal sous peine de voir l'assemblée annulée.

Le syndic a l'obligation de réunir l'assemblée au moins une fois par an.

Le syndic a l'obligation de veiller à l'application des décisions prises par l'assemblée dans le cas contraire il engage sa responsabilité envers le syndicat.

Il existe encore une multitude de cas où le syndic peut voir sa responsabilité engagée.

S'il conclut un contrat hors des champs des pouvoirs qui lui ont été conférés.

Le syndic ne peut conclure un emprunt sans y avoir été expressément habilité.

Le syndic ne peut habilitier un copropriétaire à faire des travaux dans des parties communes.

- Responsabilité pour manquement au devoir de Conseil

Le syndic doit prévenir le syndicat dès qu'il y a des troubles dans la copropriété.

Il lui appartient de lui signaler toutes actions en justice opportunes pour la sauvegarde des intérêts de la copropriété.

Il doit attirer son attention sur la légalité des décisions prises en Assemblée.

Pour conclure il convient d'ajouter que le syndic qui vient d'être destitué ou dont le mandat arrive à terme, conserve des obligations.

L'ancien syndic doit se conformer à l'obligation de restitution prévue à l'article 18-2 de la loi.

En cas d'inexécution, le syndicat pourrait lui réclamer des dommages-intérêts du fait du préjudice supporté en dehors des intérêts de retard prévus par le texte (CA Paris, 18 févr. 1992 : Rev. Administrer mai 1992, p. 45, à propos d'un syndic n'ayant pas fourni à son successeur les éléments lui permettant de faire le point exact sur les créances et dettes des copropriétaires).

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) :

<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