



Quelle responsabilité du président du conseil syndical à l'égard d'un copropriétaire ?

Question / réponse publié le 24/06/2020, vu 4810 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

En l'absence de collusion frauduleuse, la négligence dans la surveillance des comptes du syndic n'engage pas la responsabilité délictuelle du président du conseil syndical à l'égard d'un copropriétaire.

Quelle responsabilité du président du conseil syndical à l'égard d'un copropriétaire ?

En l'absence de collusion frauduleuse, la négligence dans la surveillance des comptes du syndic n'engage pas la responsabilité délictuelle du président du conseil syndical à l'égard d'un copropriétaire.

Les membres du conseil syndical sont susceptibles d'engager leur responsabilité vis-à-vis du syndicat des copropriétaires pour les fautes qu'ils ont pu commettre dans l'exercice de leurs fonctions. Ils le sont également à l'égard des copropriétaires, cette fois sur le terrain délictuel, puisqu'ils n'ont avec ces derniers aucun rapport contractuel.

Dans la mesure où leur mandat est gratuit, leur responsabilité, en application du deuxième alinéa de l'article 1992 du code civil, est appréciée moins rigoureusement que s'ils recevaient un salaire.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation vient d'illustrer ce principe dans une affaire où une copropriétaire reprochait au président du conseil syndical, d'une part, le défaut de surveillance des comptes du syndic, ces derniers comportant de nombreuses irrégularités, et d'autre part, d'avoir engagé des frais inutiles. Les hauts magistrats rejettent le pourvoi contre l'arrêt d'appel qui ne faisait pas droit à la demande de la copropriétaire. Les juges du fond ont pu retenir que la négligence dans la surveillance des comptes ne constituait pas une faute suffisamment grave, en l'absence de collusion frauduleuse entre le président de conseil syndical et le syndic. S'agissant des frais engagés par le syndic, ils étaient réguliers puisqu'ils ne dépassaient pas la limite fixée par l'assemblée et que cette dernière les avait jugés utiles.

La responsabilité des membres du conseil syndical est examinée avec bienveillance toutefois c'est un risque qui existe et la Commission relative à la copropriété préconisait le

18 juillet 2010 dans sa recommandation n° 13 de faire en sorte que la police d'assurance de

l'immeuble la couvre.

De même la loi ALUR permet, quand le syndicat est composé au maximum de 15 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, que l'assemblée des copropriétaires vote, à la majorité absolue, une délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges (contrats et travaux concernés sont ceux relatifs à la maintenance, au fonctionnement et à l'administration des parties et éléments communs) (on parle alors parfois de cogestion). Elle prévoit dans ce cas que les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, a).