



Responsabilité du conseiller syndical usurpant les pouvoirs du syndic

Commentaire article publié le 19/01/2021, vu 4289 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Le conseiller syndical qui abuse de sa qualité pour missionner des entreprises à la place du syndic commet une escroquerie. En aucun cas la loi du 10 juillet 1965 ne l'immunise contre des poursuites.

Les avocats des autres

Amis autogestionnaires, vous êtes susceptibles de découvrir en ligne toute une propagande distillée par certains acteurs. Selon cette propagande, les conseillers syndicaux qui usurpent les pouvoirs du syndic ne pourraient pas voir leur responsabilité être mise en cause, si ce n'est pour faute lourde. C'est gravement faux.

N'en voulez toutefois pas aux avocats qui reprennent ces arguments. Ils se bornent à défendre leurs clients, même si cela peut entraîner des mensonges par omission. Un avocat a toujours le droit de mentir par omission afin de protéger son client.

En effet, chacun a le droit d'être défendu. Même le terroriste, le baron de la drogue, le violeur, le proxénète, le marchand de sommeil et le conseiller syndical tyrannique ont droit à un avocat. Quant à cet avocat, il a le droit de cacher des éléments évidents lorsque ces éléments pourraient incriminer ses clients. C'est même son devoir.

Les avocats de nos ennemis n'ont donc pas à nous informer. Si nous comptons sur eux pour accéder au droit, nous risquerions vite d'être déçus et nous n'aurions pas à nous en plaindre.

En tant qu'autogestionnaires, c'est à nous de réfléchir pour proposer à nos amis l'information pertinente.

Usurpation et validation

Certains s'étonnent de l'attitude des présidents de conseils syndicaux qui, sans même avoir été formellement élus par leurs collègues du conseil syndical, se prennent pour les rois de l'immeuble.

Des conseillers syndicaux vont même jusqu'à faire intervenir des entreprises sans prévenir le syndic avant d'ordonner à ce dernier de régler la facture.

Dans ce cas, il existe trois solutions.

La première est que le syndic paye. Dans ce cas, sa responsabilité peut être mise en cause (Cour d'appel de Pau, 24 octobre 2013, n° 12/02876, observations Sylvaine PORCHERON, *AJDI* avril 2014, p. 288).

La deuxième hypothèse est que le syndic, plus sagement, demande à l'assemblée générale de ratifier la dépense. Si elle le fait, tant le syndic que le conseiller syndical n'ont pas engagé leur responsabilité. En effet, il faut se souvenir de la très belle formule employée par la Cour d'appel de Paris :

« Le syndic répond du bon exercice de sa mission en qualité de mandataire du syndicat de copropriétaires. La faute de gestion susceptible de lui être reprochée est une faute simple, appréciée *in abstracto* à l'aune du comportement du bon père de famille. Cette faute doit avoir entraîné un préjudice pour le syndicat de copropriétaires qu'il représentait. Le syndic de copropriété ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en établissant qu'il n'a fait qu'exécuter une décision régulière d'assemblée générale des copropriétaires ou en établissant qu'il a agi avec diligence et compétence » (Cour d'appel de Paris, Pôle 4, ch. 2, 16 oct. 2013, n° 09/07806, *Loyers et copropriété*, mars 2014, com. 99, obs. Guy VIGNERON).

La troisième hypothèse est que le syndic refuse de payer pour l'ordre lancé imprudemment par un conseiller syndical tout en refusant aussi de saisir l'assemblée générale. Le conseiller syndical imprudent peut alors demander directement que l'assemblée générale valide la dépense qu'il a ordonnée. Si l'assemblée refuse, les problèmes commencent pour le conseiller téméraire.

Imprudence du prestataire

L'entrepreneur ou le prestataire qui fournit un bien ou un service à un syndicat des copropriétaires doit veiller à s'adresser au seul syndic pour obtenir un ordre de mission ou un paiement.

Le syndic est notamment chargé de représenter le syndicat des copropriétaires dans tous les actes de la vie civile (article 18 I, 4^{ème} tiret). En tant que professionnel, le prestataire ne peut pas l'ignorer. S'il obéit aux ordres d'un copropriétaire qui se borne à se présenter comme conseiller syndical, le prestataire commet une imprudence.

Si le syndic et l'assemblée générale refusent de payer ensuite, le prestataire peut invoquer l'enrichissement sans cause du syndicat des copropriétaires, mais la jurisprudence est assez défavorable pour lui. Une Cour d'appel a, ainsi, été sévère à l'égard du syndic violant la loi quant au délai de deux mois à respecter avant d'engager des dépenses après le vote de l'assemblée (CA Aix en Provence 26 sept 2013 12/17003, *AJDI*, février 2014, p. 148, obs. Sylvaine PORCHERON).

Penser que des dépenses peuvent être engagées sans demander leur avis au syndic et à l'assemblée générale paraît bien pire encore. On peut évoquer alors une faute de l'appauvri qui exclut l'action d'enrichissement sans cause.

Néanmoins, les prestataires aussi naïfs sont rares. Soit ils sont à l'initiative de l'ordre de mission contestable, auquel cas il est normal qu'ils ne soient pas payés, soit ils ont été dupés, et dans ce cas, ils disposent d'une action contre le conseiller syndical ayant usurpé des fonctions qui ne sont pas les siennes.

Le chemin de l'escroquerie

Le conseiller syndical qui usurpe les fonctions du syndic et ment à un prestataire pour l'amener à effectuer une prestation au bénéfice du syndicat commet une escroquerie.

« L'escroquerie est le fait, soit par l'usage d'un faux nom ou d'une fausse qualité, soit par l'abus d'une qualité vraie, soit par l'emploi de manœuvres frauduleuses, de tromper une personne physique ou morale et de la déterminer ainsi, à son préjudice ou au préjudice d'un tiers, à remettre des fonds, des valeurs ou un bien quelconque, à fournir un service ou à consentir un acte opérant obligation ou décharge. »

L'escroquerie est punie de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende. »

Très souvent, le conseiller syndical qui empiète sur les fonctions du syndic signe des ordres de mission en remplissant la case où est indiqué le mot « syndic ». Dans ce cas, le conseiller syndical emploie une fausse qualité.

Parfois, le conseiller syndical explique de manière fallacieuse que le syndic est d'accord ou qu'il lui a demandé d'effectuer l'ordre de mission. Si le prestataire a la preuve de cette indication mensongère (message téléphonique, SMS, mail, enregistrement), il démontre alors que le conseiller syndical a commis un « *abus d'une qualité vraie* ».

Si le président du conseil syndical s'octroie les pouvoirs du syndic en prétendant que le syndicat a la forme coopérative alors que c'est faux, il s'agit d'une « *manœuvre frauduleuse* ».

Dans tous les cas, c'est une escroquerie. On note que l'escroquerie ne nécessite pas que le bénéficiaire direct du service obtenu soit l'escroc lui-même.

En aucun cas la loi du 10 juillet 1965 n'exonère de sa responsabilité le conseiller syndical qui commet une escroquerie au préjudice d'une entreprise qui s'est fait plumer en intervenant dans un syndicat des copropriétaires sans l'accord du syndic.