Le syndic de copropriété est, en vertu de la loi du 10 juillet 1965, le chef d'orchestre de la copropriété.

En effet, dans toute copropriété, le syndicat des copropriétaires sera représenté par un syndic en vertu d'un contrat de mandat entre ces derniers.

Afin d'exercer ses différentes missions, au nom du syndicat, il dispose de nombreux pouvoirs qui engendrent de fait une grande responsabilité. Force est de constater, ces dernières années, que la responsabilité du syndic est majoritairement recherchée, parfois à tort, recherche qui ne cesse inévitablement de s'amplifier.

De plus, la loi ALUR puis ELAN, les ordonnances et décrets ont considérablement :

- augmenté ses missions : ouverture d'un compter bancaire séparé et d'un fonds de travaux, immatriculation et dénonciation des marchands de sommeil, information des occupants de la date de la prochaine AG par voie d'affichage, communication de listes de documents sur l'extranet, mise en conformité des règlements, transfert des colonnes montantes, vote par visioconférence et voie de formulaire etc.
- changé les règles applicables : règles propres aux petites copropriété, changement de majorités et passerelles, modification des règles et délais en cas de succession de syndic, de résiliation du contrat, etc.
- prévu de nouvelle manière de mettre en cause sa responsabilité ou de lui infliger des pénalités : en cours de mandat à la demande du Président du conseil syndical et sur délégation de l'assemblée générale en cas de carence ou d'inaction du syndic, pénalité de 15 euros par jour en cas de défaut de transmission de document à la demande du conseil syndical etc.

Ainsi, cet article est une présentation des 10 cas où le syndic sera tenu responsable mais aussi de ceux où il pourra se dégager de toute responsabilité.

1. **En tant qu'assistant à la maîtrise d'ouvrage ou conseiller du syndicat**

en matière de travaux

En vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic doit faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Cette mission se déroule en deux branches : la première qui vise à veiller au bon déroulement des travaux votés en assemblée générale ; la seconde qui vise à ce que le syndic fasse voter les travaux urgents. Ainsi, si un dommage est causé par la négligence du syndic qui n'aurait pas fait exécuter de tels travaux, il engage sa responsabilité.

La bonne exécution des travaux :

Le syndic a pour obligation de faire exécuter les travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic est alors responsable de ne pas avoir émis de réserve lors de la réception de travaux effectués qui étaient visiblement mal faits et qui ont causés un préjudice à un propriétaire n'ayant pas pu louer son appartement pendant plusieurs années. [1]

Le fait de procéder à des travaux dont le prix excède celui décidé dans le cadre d'une assemblée générale est aussi un motif de responsabilité contre le syndic.[2]

Lors de la réalisation des travaux de bâtiment, le défaut de proposition à l'AG de souscrire une assurance dommage ouvrage peut engager sa responsabilité (CA Paris, 23e ch., sect. A, 25 juin 2003, n° 2001/16945).

Le vote des travaux urgents :

Le caractère d'urgence se manifeste généralement lorsque les travaux deviennent nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Toutefois, la jurisprudence a plusieurs fois rejetée toute responsabilité du syndic lorsque ce dernier avait bien convoqué

une AG aux fins de vote des travaux, mais que les copropriétaires avaient ajourné ces travaux, faute de financement suffisant.[3]

2. **En tant que percepteur des charges**

Le syndic répartit les charges de l'immeuble selon le règlement de copropriété. En cas de défaut de paiement d'un copropriétaire, il revient au syndic de mettre en œuvre des poursuites contre celui-ci afin de recouvrer les charges. S'il a été négligeant, sa responsabilité peut être engagée par le syndicat des copropriétaires. Cette négligence peut se caractériser par un défaut d'action [4] mais aussi par une faute dans le cadre de la mise en place de la procédure de recouvrement, comme par exemple le défaut de transmission des documents justifiant des sommes dues par le copropriétaire. [5]

Toutefois, le fait de ne pas poursuivre immédiatement ne constitue pas de facto une faute du syndic, il faut également tenir compte des circonstances de fait et réserver au syndic le recours à une procédure amiable.[6]

3. **En tant que gestionnaire comptable et financier**

En vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat. Il peut donc être tenu responsable en cas de mauvaise gestion. Toutefois, sa responsabilité est écartée lorsque, lors des AG, si le syndic demande à l'assemblée générale des copropriétaires qui se prononce sur l'approbation des comptes de voter le quitus sur sa gestion.

Le quitus n'est libératoire de responsabilité pour le syndic que si l'assemblée a connaissance des actes de gestion qui n'ont pas été dissimulées. Sa responsabilité peut donc être engagée en dehors de ce que le quitus a approuvé. Cette pratique est bénéfique puisqu'elle encourage le syndic et les copropriétaires puisqu'elle

invite à travailler en toute transparence.

Néanmoins, à des fin politiques certaines associations de consommateur recommandent systématiquement de s'opposer au quitus. Depuis de nombreux syndics renoncent à solliciter le quitus pour ne pas se voir opposer un refus injustifié. Cela est regrettable.

4. **En tant que gestionnaire administratif de l'immeuble**

Le syndic est l'interlocuteur administratif privilégié de la copropriété. A ce titre, il doit notamment tenir le carnet d'entretien, souscrire à une assurance, assurer la conservation des archives.

La loi ELAN entrée en vigueur le 27 novembre 2018 a prévu à ce sujet deux nouvelles sources de responsabilité.

D'abord l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que en cas de défaut de transmission des pièces de l'ancien Syndic au nouveau Syndic, ce dernier pourra demander au président du tribunal judiciaire en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces.

De plus, depuis cette même loi, le défaut de mise à jour des règlements de copropriété en matière de parties communes spéciales et à jouissance privative peut entraîner la recherche de responsabilité du Syndic. (article 209 de la loi ELAN).

Par exemple en cas de vente d'un lot dont le notaire refuse de considérer que la terrasse est une partie à jouissance privative car elle n'est pas mentionnée dans le règlement de copropriété conformément à l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

5. **En tant que maître de tenue des assemblées générales**

Le Syndic doit convoquer les assemblées générales en temps voulu, et peut être tenu responsable s'il a manqué de diligence à la tenue de celles-ci.

En effet, si une assemblée est annulée notamment par suite d'un manquement des documents obligatoires, sa responsabilité peut être engagée.[7] Par ailleurs s'il existe des irrégularités dans la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale ou dans la rédaction des PV, il sera tenu pour responsable.

Toutefois, il sera déchargé, s'il prouve qu'il a assuré toutes les diligences nécessaires : par exemple sa responsabilité ne peut être retenue pour une annulation d'un AG en raison de la tardiveté de la convocation, lorsque celle-ci a été adressée dans des délais suffisants, qui sans la défaillance de la poste serait parvenue dans les délais légaux.[8]

6. **En tant que gestionnaire du personnel**

Pour le recrutement, le syndic doit tenir compte des dispositions du règlement de copropriété et des décisions prises par l'assemblée générale. Certes, le personnel employé par le syndicat des copropriétaires est placé sous l'autorité du syndic qui l'engage ; mais seule l'assemblée a qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois. [9] Sa responsabilité pourra donc être recherchée s'il outrepasse les pouvoirs qui lui ont été donnés par l'assemblée générale notamment en embauchant du personnel sans avoir préalablement fixé le nombre.[10]

Toutefois, en cas de dommage causé à un copropriétaire ou un tiers par un préposé, le Syndic ne pourra pas voir sa responsabilité recherchée : le syndicat est seul responsable de ce comportement.

7. **En tant que responsable de l'entretien de l'immeuble**

Le syndic fait exécuter les travaux nécessaires ou utiles à l'entretien des parties

communes. A ce titre il passe les contrats avec les entreprises et surveille leur exécution. S'il néglige d'entreprendre ces travaux d'entretien, et que cela cause un dommage à la copropriété, sa responsabilité pourra être engagée.

A noter toutefois que la jurisprudence a parfois admis une responsabilité partagée entre le Syndic et le syndicat des copropriétaires.[11]

8. **En tant que gestionnaire du contentieux de la copropriété et représentant du syndicat**

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice, tant en demande qu'en défense, contre des tiers ou même contre certains copropriétaires de l'immeuble.

Dans ce cas, il est soumis à une obligation d'information envers le syndicat, et pourra s'il ne la respecte pas, engager sa responsabilité.[12] A ce titre, il devra notamment aviser chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

9. **En tant que mandataire et prestataire**

Il ne faut pas oublier que le Syndic est mandataire du syndicat des copropriétaires.

A ce titre, il subit la même charge qu'un mandataire classique. Ainsi, en vertu de l'article 1992 du Code Civil, s'il dépasse les pouvoirs qui lui ont été confiés par le syndicat ou s'il n'exécute pas correctement la mission qui lui a été confiée, sa responsabilité sera recherchée par le syndicat des copropriétaires, son mandant.

Depuis la réforme de la copropriété, le syndic peut également devenir prestataire du syndicat des copropriétaires : *« le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic »* Article 18-1 A de la loi du 10/07/1965.

A ce titre sa responsabilité pourrait également être recherchée sur le fondement contractuel.

10. **En cas de carence**

En tout état de cause, lorsque le syndic n'agit pas, le président du conseil syndical est habilité à convoquer une assemblée générale après mise en demeure restée vaine. Il est aussi habilité à agir en justice notamment pour obtenir la restitution des fonds et/ou des archives de la copropriété, comme le prévoit l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, en son article 12, le président du conseil syndical est habilité en cas de carence ou d'inaction du syndic à exercer une action contre celui-ci, sur délégation expresse de l'assemblée générale. Cette action est peu recommandable, en cas de conflit pour carence il convient d'abord de solliciter la résiliation de son mandat.

Article rédigé par Sarah Verhelst et Me Charles BOHBOT

Recommandations du cabinet BJA :

• En tant que Syndic, votre responsabilité sera souvent recherchée par les copropriétaires. Il faut donc être vigilant, notamment dans l'exécution et le suivi des décisions prises en assemblée générale, qui sont source d'un contentieux abondant.
• Pour s'exonérer, il est possible de prouver que la faute est celle du syndicat des copropriétaires et non celle du syndic, il convient de proposer en assemblée générale les résolutions nécessaires et d'exercer votre devoir de conseil. De plus, il convient de veiller à indiquer dans toutes documentations ou correspondance que vous agissez pour le compte du syndicat des

copropriétaires

• Enfin, la pratique du quitus permet de soumettre à l'assemblée générale un rapport de gestion, d'indiquer vos difficultés ou erreurs commises ensuite le vote positif du syndicat des copropriétaires qui renouvelle sa confiance permet d'éviter que votre responsabilité soit recherché sur ce qui a été révélé.

[1] CA Montpellier, 5 septembre 2016, N° 05/04159

[2] Cass, 3ème civile, 7 février 2012, n°11-11051

[3] Cass, 3ème civile, 28 janvier 2016, n°14-24478

[4] Cass, 3ème civile, 15 mai 2002, n°00-21802

[5] CA Paris, 11 janvier 2007, n°06/05174

[6] Cass, 3ème civile, 20 juin 1972, n°71-11149

[7] Cour d'appel de Limoges, 3 juillet 1973

[8] Cass, 3ème civile, 6 décembre 2005

[9] Décret n°67-223, 17 mars 1967, article 31

[10] Cass, 3ème civile, 26 mai 1994

[11] Cass, 3ème civile, 21 décembre 2017

[12] Décret n°67-223, 17 mars 1967, article 59