

# Responsabilité et obligation de conseil DU SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

**Le syndic de copropriété incarne plus qu'un simple rôle administratif au sein de la copropriété ; il en est le représentant légal, et l'un des organes essentiels au bon fonctionnement de cette dernière.**

**Au cœur d'une multitude d'obligations, il agit en chef d'orchestre de nombreux fournisseurs, veillant à la maintenance et à la gestion efficace de la copropriété.**

**Ainsi, son rôle n'est pas à l'abri d'éventuelles erreurs, négligences ou manquements dans l'exécution de ses fonctions.**



**XAVIER MARTIN**

Consultant Association des Propriétaires & Copropriétaires

Afin d'établir les circonstances sous lesquelles la responsabilité du syndic peut être engagée, il est essentiel de comprendre les différences entre les responsabilités attribuées au syndicat des copropriétaires et celles propres au syndic lui-même. La nature de son mandat, l'étendue de ses obligations, les différents types de fautes qu'il peut commettre, les délais de prescription, ainsi que les démarches possibles pour adresser et rectifier ces erreurs, sont autant de points importants à examiner pour appréhender correctement la portée de sa responsabilité au sein de la copropriété.

## **DISTINCTION ENTRE LA RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC**

**La responsabilité du syndic des copropriétaires : une responsabilité objective**

Le syndic des copropriétaires a pour objet essentiel l'entretien

et la conservation de l'immeuble selon l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

La collectivité des copropriétaires en a donc la responsabilité.

Le mécanisme juridique de cette responsabilité est assimilé à la responsabilité du fait des choses.

Le syndicat a l'immeuble sous sa garde et il est responsable des dommages provenant des parties communes ou des équipements communs.

Ainsi, il suffit que le dommage soit causé par une partie commune pour que la responsabilité du syndicat soit engagée, et qu'il doive dès lors en assumer la réparation. Cette responsabilité est fondamentalement « objective », ne nécessitant pas la preuve d'une faute. Par exemple, si une tuile se détache du toit et cause un dommage, la responsabilité du syndicat est engagée. De même, en cas de dégât des eaux provenant d'une canalisation commune, la responsabilité est établie. Dans ces cas, la police d'assurance



de la copropriété a vocation à couvrir ces dommages.

### **Le rôle du syndic et sa responsabilité : une responsabilité subjective**

Le syndic est l'organe exécutif de la copropriété, agissant en tant que son représentant légal. Ses attributions et responsabilités sont définies dans de nombreux articles de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que dans son décret d'application du 17 mars 1967 (notamment l'article 18 de la loi et les articles 31 à 39 du décret).

En vertu de son statut, le syndic dispose de pouvoirs et d'obligations, qu'il est tenu d'accomplir au nom du syndicat, par diverses opérations.

La responsabilité du syndic de copropriété s'inscrit dans un cadre plus individuel et subjectif. En tant que mandataire du syndicat des copropriétaires, sa responsabilité ne pourra être engagée que sur preuve d'une faute dans l'exécution de sa gestion.

Ce principe est établi par l'article 1240 du Code civil, qui stipule que la responsabilité civile exige la démonstration d'une faute, d'un préjudice, et d'un lien de causalité entre les deux.

Si un dommage survient du fait d'un manquement d'entretien, et pour reprendre l'exemple de la chute de la tuile, la responsabilité du syndic ne sera pas automatiquement établie.

Il est tenu à une obligation de moyen, c'est-à-dire qu'il est jugé sur les efforts et les mesures prises pour éviter le dommage, plutôt que sur le résultat obtenu.

Sur l'exemple de la tuile, il sera recherché si elle lui avait été signalée, s'il avait relevé ce risque par exemple dans un rapport de visite, et qu'il n'aurait pas engagé les actions nécessaires.



### **Différence entre obligation de moyens et obligation de résultats**

Cette distinction amène à clarifier deux concepts fondamentaux en droit : l'obligation de moyens et l'obligation de résultats. L'obligation de moyens demande à celui qui s'engage à mettre en œuvre tous les moyens possibles pour atteindre un objectif, sans garantir l'atteinte de cet objectif. Par exemple, le syndic est tenu d'effectuer toutes les démarches raisonnables pour maintenir la copropriété, sans toutefois garantir qu'aucun incident ne se produira.

À contrario, l'obligation de résultats est beaucoup plus stricte puisqu'elle implique un engagement à atteindre un résultat précis. Le syndicat des copropriétaires, par sa responsabilité objective, assume une forme d'obligation de résultats en garantissant l'état de conservation de la copropriété, indépendamment de toute faute.

En somme, comprendre ces nuances entre responsabilité du syndicat et responsabilité ob-

jective et subjective, obligation de moyens et obligation de résultats est nécessaire pour appréhender les responsabilités inhérentes à la gestion d'une copropriété, distinctement attribuées au syndic et au syndicat des copropriétaires.

Ces principes étant établis, afin de comprendre la responsabilité du syndic, il est également nécessaire de définir le cadre de son mandat et de le nuancer en fonction de la nature de ses missions.

### **LE CADRE JURIDIQUE DU MANDAT DU SYNDIC ET SES OBLIGATIONS**

Le cadre juridique du mandat du syndic repose sur 3 aspects interconnectés. Tout d'abord, le syndic est un mandataire selon les règles du droit civil, et de l'article 1984 et suivants du Code civil. Ensuite, les conditions et les modalités de son mandat sont strictement encadrées par la loi du 10 juillet 1965 ainsi que par son décret d'application. Enfin, depuis l'instauration de la loi ALUR, le syndic est astreint à la conclusion d'un contrat écrit et norma-

lisé. Ce contrat, désormais obligatoire, régit l'ensemble de ses prestations, conformément aux dispositions de ladite loi.

Les obligations du syndic sont donc très encadrées, et dans la mesure de ses pouvoirs, il doit remplir ses missions :

#### ► Gestion administrative

La représentation du syndic dans les actes civils, la tenue des registres, la publication aux journaux officiels.

Les opérations d'immatriculation du syndic des copropriétaires et leurs mises à jour.

Gestion du personnel de la copropriété

L'organisation des assemblées générales

La proposition à l'assemblée générale de la souscription des assurances.

La mise à disposition pour les copropriétaires d'un extranet.

#### ► Gestion technique et maintenance

La gestion travaux et technique, la maintenance courante de la copropriété.

La prise des mesures d'urgence quand c'est nécessaire.

La tenue du carnet d'entretien.

L'organisation des différents diagnostics obligatoires.

La déclaration et la gestion des sinistres.

#### ► Gestion financière

La gestion comptable et financière du syndic, y compris l'établissement et le vote des budgets, ainsi que l'ouverture d'un compte bancaire séparé et rémunéré et la réception des cotisations pour les fonds de travaux.

#### ► L'obligation de conseil

Il agit en tant que mandataire du syndic, et conformément à l'article 1991 du Code civil : « *Il est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages-intérêts*

*qui pourraient résulter de son inexécution.* ».

La jurisprudence parle « *d'agir en bon père de famille* » on dira aujourd'hui « *en personne prudente et raisonnable* ».

Le syndic des copropriétaires est considéré comme « *pro-fane* », alors que le syndic est un professionnel averti. En conséquence, le mandat confié au syndic implique une obligation de conseil. Il va sans dire que la responsabilité du syndic bénévole sera examinée avec moins de rigueur.

Il est important de distinguer l'obligation de conseil du syndic, de celle qui incombe aux entreprises ou aux prestataires qu'il engage de sa propre initiative ou sur décision de l'assemblée. En effet, le syndic n'est pas censé posséder l'expertise des divers corps de métier qu'il sollicite. Par exemple, si un couvreur est mandaté, c'est à lui de fournir les conseils techniques. De même, si un avocat est constitué, c'est à lui qu'incombe le conseil juridique.

En revanche, pour toutes les opérations strictement de son domaine d'intervention direct, c'est-à-dire au cœur de ses fonctions, l'obligation de conseil est pleine et entière. Cela englobe, par exemple, le respect des délais de convocation à l'assemblée générale, le respect des règles de forme, de majorité, la gestion comptable, etc.

## LA NATURE DE SES FAUTES

Dans l'exercice de ses fonctions, le syndic peut être amené à commettre des actes de négligence, de mauvaise exécution ou d'inexécution.

Le syndic peut être tenu responsable en raison de manquements à son contrat ; on parlera ici de responsabilité contractuelle. Il peut également être tenu civilement responsable à l'égard du syndic des copropriétaires ou des

tiers ; dans ce cas, on parle de responsabilité délictuelle.

Ainsi, il peut être tenu responsable envers les copropriétaires en vertu des dispositions de l'article 1240 du Code civil, qui stipule que tout acte causant un dommage à autrui engage la responsabilité de son auteur envers la victime pour réparation.

De plus, l'article 1241 énonce que chaque individu est responsable des dommages qu'il cause par son action, sa négligence ou son imprudence.

Le mécanisme de responsabilité est engagé si la faute commise entraîne un préjudice.

Le syndic est dans les cas les plus graves pénalement responsable s'il commet un délit volontaire comme un détournement de fonds ou involontaire, par imprudence par défaut d'entretien ou de surveillance.

Cette responsabilité pénale peut aussi être engagée pour non-respect des réglementations sanitaires, ou en l'absence de souscription d'une assurance dommages ouvrage obligatoire.

La gravité des fautes peut varier, et l'ampleur du préjudice dépend de chaque situation particulière. Il serait envisageable de classer les fautes selon une échelle de gravité<sup>1</sup> comme suit :

#### NIVEAU 1 :

##### Manquement à l'obligation de conseil

Exemple : Certains contrats de maintenance sur les automatismes sont obligatoires comme sur les ascenseurs ou les portails collectifs. Ne pas informer la copropriété de cette obligation pourrait constituer un manquement à l'obligation de conseil.

#### NIVEAU 2 :

##### Négligence/Imprudence

Exemple : Ne pas effectuer les vérifications régulières des ins-

1 - Source : BMIS - Barème Martin des Infractions Syndic

tallations techniques de l'immeuble.

Exemple : Ne pas réagir de manière adéquate face à une situation d'urgence telle qu'une fuite d'eau importante.

### **NIVEAU 3 : Mauvaise exécution**

Exemple : Une décision d'assemblée générale porte sur le remplacement de la porte du hall A, et il a commandé les travaux sur le hall B.

### **NIVEAU 4 : Inexécution**

Exemple : Ne pas mettre en œuvre les décisions prises lors des assemblées générales, telles que la réalisation de travaux.

### **NIVEAU 5 : Outrepassement de mandat**

Exemple : Prendre des décisions majeures et ne relevant pas des mesures d'urgence sans consulter les copropriétaires, dépassant ainsi les pouvoirs qui lui ont été confiés. Comme décider en dehors de toute assemblée générale de repeindre le hall de l'immeuble.

### **NIVEAU 6 : Délit involontaire**

Exemple : Omettre de prendre des mesures de sécurité nécessaires, entraînant un accident dans l'immeuble.

### **NIVEAU 7 : Délit volontaire**

Exemple : Manipuler les comptes de la copropriété dans le but de s'enrichir personnellement.

Prendre des décisions délibérément préjudiciables aux intérêts des copropriétaires dans le but de favoriser ses propres intérêts.

## **RÉPARATION ET PRESCRIPTION**

Le délai de prescription pour engager des actions en matière de responsabilité contractuelle et extracontractuelle est de 5 ans. Les préjudices subis sont



## **FAUT-IL DONNER QUITUS AU SYNDIC ?**

Le quitus accordé au syndic de copropriété est une pratique courante lors des assemblées générales, bien qu'il ne soit mentionné dans aucune loi régissant les copropriétés. Ainsi, donner quitus en assemblée générale n'est pas une obligation.

Donner quitus consiste à approuver la gestion du syndic pour l'exercice écoulé. Dans le droit de la copropriété, le quitus produit son plein effet libératoire, comme l'illustrent deux décisions importantes de la Cour de cassation. La première, en date du 6 février 1973 (n° 71-13.268), établit le principe selon lequel le quitus accorde, sous certaines conditions, une décharge de responsabilité au syndic. La seconde décision, du 19 octobre 2011 (n° 10-20.019 et 10-21.505), précise que cette décharge de responsabilité est valable uniquement pour les actes que le syndic a effectivement présenté à l'assemblée générale des copropriétaires.

Un arrêt récent de la troisième chambre civile de la Cour de cassation (n°22-24.558), daté du 29 février 2024, apporte un éclairage juridique notable.

Dans l'espèce étudiée, un copropriétaire ayant initialement voté en faveur du quitus décide ultérieurement de poursuivre le syndic sur le fondement de sa responsabilité délictuelle. Cette action en responsabilité étant motivée par des négligences ayant engendrées un retard dans la réalisation de travaux.

La Cour de cassation estime que la délivrance d'un quitus au syndic n'exonère pas ce dernier de sa responsabilité délictuelle.

Cet arrêt apporte donc une précision importante concernant la portée du quitus. Bien qu'il décharge le syndic de responsabilité contractuelle pour les faits déjà connus de l'assemblée, il ne s'étend pas à la responsabilité délictuelle. En effet, le quitus ne couvre pas les dommages résultant de négligences ou de fautes entraînant un préjudice.

Ces précisions mettent en lumière le fait que le quitus, bien que ne reposant sur aucune exigence légale, a des implications concrètes quant à la responsabilité du syndic de copropriété. Il s'agit d'un acte d'approbation qui, lorsqu'il est donné, valide la gestion du syndic pour les actes qu'il a soumis à l'assemblée.

potentiellement couverts par l'Assurance Responsabilité Civile Professionnelle.

Dans le cadre d'un litige avec son syndic, il est recommandé de privilégier d'abord une démarche de conciliation. Cela implique d'envoyer au syndic un courrier recommandé avec AR qui détaille les faits reprochés en précisant les circonstances.

À cette fin, les copropriétaires, les membres du conseil syndical peuvent se rapprocher de leur *Association des Propriétaires & Copropriétaires*.

Si la résolution amiable se révèle impossible, la compétence juridictionnelle revient alors au tribunal judiciaire.

Depuis la loi ELAN, le président du conseil syndical a le pouvoir d'engager des poursuites judiciaires à l'encontre d'un syndic qui n'accomplit pas correctement ses missions (art. 15 loi 10 juillet 1965). Cette récente disposition offre une voie facilitée pour le syndicat des copropriétaires, qui auparavant se trouvait parfois entravé par l'action ou l'inaction du syndic en place.