

COMMISSION OUVERTE **IMMOBILIER**

Co-responsables :
JEHAN-DENIS BARBIER ET JEAN-MARIE MOYSE



Mercredi 27 mars 2013
Sous-commission Copropriété
Responsable : Patrick Baudouin

La responsabilité du syndic de copropriété

Intervenants :

Paul Rolland

Administrateur de biens, et ancien
Président de la CNAB
(Caisse Nationale des Administrateurs
de Biens) devenue UNIS

Patrick Baudouin

Avocat à la Cour



*Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase
vous proposent de retrouver un compte-rendu de
cette réunion.*

Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°522 du 4 avril 2013

[Copropriété] Événement

La responsabilité du syndic — Compte-rendu de la réunion du 27 mars 2013 de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase : N6535BT9



par *Anne-Lise Lonné-Clément, rédactrice en chef de Lexbase Hebdo*
— édition privée

La sous-commission "Copropriété" de la Commission ouverte de droit immobilier du barreau de Paris tenait, le 27 mars 2013, sous la responsabilité de Patrick Baudouin, avocat à la Cour, spécialiste en droit immobilier, une réunion consacrée à la responsabilité du syndic, à laquelle est intervenu Paul Rolland, Administrateur de biens, et ancien Président de la CNAB (Confédération nationale des administrateurs de biens) devenue UNIS. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

Face au constat d'une recherche systématique de la responsabilité des syndicats de copropriété, Paul Rolland relève trois raisons permettant d'expliquer une telle mise en cause. La première tient au cumul des textes et donc à la complexité de la réglementation, qui n'est pas, selon lui, toujours adaptée à la pratique de la copropriété. La deuxième raison tient à l'évolution générale de la notion de devoir de conseil qui s'avère très pénalisante, et résulte d'une volonté politique de protéger le consommateur vis-à-vis du professionnel, d'autant plus que ce dernier, de par la souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle obligatoire, est assurément solvable. Enfin, cette recherche de la responsabilité du syndic est liée à une évolution de la mentalité de la société et, par conséquent, des copropriétaires. Ce constat est d'autant plus pessimiste si l'on considère la possible institution en France, dans un avenir proche, d'une action de groupe, "*class option*", laquelle entraînerait inévitablement une augmentation de la mise en cause de la responsabilité des syndicats.

En tout état de cause, pour éviter d'engager leur responsabilité, les syndics doivent avoir une parfaite connaissance des obligations qui leur incombent, sachant que tout au long de leur mandat, l'accomplissement ou, au contraire, le non-accomplissement du moindre acte est susceptible d'engager leur responsabilité.

Après avoir rappelé que l'une des particularités du régime de responsabilité du syndic tient à ce que, dans un certain nombre de cas, cette responsabilité pourra être retenue alors même que le demandeur n'aura pas subi de préjudice, ou n'aura pas à en justifier, Paul Rolland s'est efforcé d'exposer un panorama des différents cas où le syndic s'expose à la mise en cause de sa responsabilité.

1. La responsabilité du syndic en début et fin de son mandat

Que ce soit au moment de la prise de ses fonctions ou à la fin de son mandat, le syndic peut engager sa responsabilité à divers titres.

- Nomination à titre provisoire

Lorsque l'immeuble vient d'être construit, ou a fait l'objet d'une découpe par un marchand de biens, un syndic peut être nommé à titre provisoire. La responsabilité du syndic provisoire peut être engagée lorsqu'il a omis de réunir ou de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui doit se tenir dans l'année qui suit la mise en copropriété, la nomination définitive du syndic, ainsi que le prévoit l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : [L4812AHP](#)).

La copropriété se retrouve alors dépourvue de syndic et doit faire appel au tribunal pour désigner un administrateur judiciaire. Le coût de la procédure entraîne un préjudice pour le syndicat, qui peut en demander réparation.

- Renouvellement du mandat du syndic

A l'expiration de son mandat, le syndic doit faire l'objet d'une nouvelle nomination. Dans de nombreux cas, cette nouvelle nomination est entachée de nullité, soit parce le syndic a convoqué l'assemblée en dehors des délais, alors que son mandat était expiré, soit parce qu'il a délivré des informations incomplètes dans la convocation, soit encore parce que certains éléments obligatoires tels que les conditions de sa rémunération n'auront pas été explicitement indiqués aux copropriétaires ; autant de fautes susceptibles d'engager sa responsabilité.

Patrick Baudouin a également rappelé que la Cour de cassation a réaffirmé qu'en cas de fusion-absorption, la société absorbante doit être élue en qualité de syndic lors d'une assemblée générale ; autrement dit, il ne peut y avoir d'accord entre la société absorbée et la société absorbante pour décider de la poursuite du mandat dont disposait la société absorbée, sans vote de l'assemblée générale. A défaut d'un tel vote, la société absorbante voit son mandat de syndic déclaré nul (Cass. civ. 3, 29 février 2012, n° 10-27.259, FS-P+B N° Lexbase : [A8759IDR](#) ; Cass. civ. 3, 13 novembre 2012, n° 11-23.121, F-D N° Lexbase : [A0277IXK](#)).

En revanche, en cas de simple changement de dénomination sociale ou de forme juridique de la société, la Cour de cassation estime que cela n'implique pas de rupture du mandat, la société poursuivant son existence, et qu'il n'est pas nécessaire d'obtenir une décision de l'assemblée (Cass. civ. 3, 18 septembre 2012, n° 11-17.701, F-D N° Lexbase : [A2549ITL](#)).

- Fin du mandat du syndic

Tout d'abord, la démission du syndic ne peut en principe, sauf cas exceptionnels, intervenir qu'à la fin de son mandat. S'il démissionne en cours de mandat, et que cette démission cause un préjudice aux copropriétaires, le syndicat peut en demander réparation.

Ensuite, lorsque le syndic est révoqué, ou que son mandat n'est pas renouvelé, il peut là encore voir sa responsabilité engagée, au titre de la remise des pièces au nouveau syndic à laquelle il est tenu en vertu de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : [L4815AHS](#)).

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est en effet tenu de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Les difficultés apparaissent lorsque le syndic ne dispose pas de la totalité des pièces qui sont réclamées par le successeur. Il faut savoir que, dans certains cas, les tribunaux ont condamné sous astreinte l'ancien syndic à remettre des documents qu'il n'avait pas, soit parce qu'il ne les avait pas lui-même reçus de son prédécesseur, soit parce qu'il les avait égarés, soit encore parce qu'il avait estimé à tort qu'il ne devait pas les conserver. Les conséquences financières peuvent être alors désastreuses s'il se trouve condamné sous astreinte à une obligation dont il ne peut matériellement pas s'exécuter ; l'astreinte continue de courir jusqu'au jour où un accord transactionnel est conclu pour y mettre un terme. Dans une telle situation, les conséquences financières ne peuvent être couvertes

pas son assurance responsabilité civile professionnelle, laquelle ne couvre que les préjudices subis par les clients du fait de la faute du professionnel, et non ceux subis par le syndic lui-même.

Sur cette question de la transmission des pièces au nouveau syndic, Patrick Baudouin a signalé deux décisions récentes qui viennent préciser la jurisprudence antérieure (Cass. civ. 3, 2 mai 2012, n° 11-15.295, F-D N° Lexbase : A6555IKY ; Cass. civ. 3, 31 octobre 2012, n° 11-10.590, FS-P+B N° Lexbase : A3295IWX). Il ressort de ces décisions que, lorsque le syndic ne s'acquitte pas de cette obligation, c'est à lui de rapporter la preuve qu'il est dans l'impossibilité, pour une raison sérieuse, de communiquer ces documents. Ces décisions font suite à un arrêt de 2009 (Cass. civ. 3, 4 juin 2009, n° 08-15.737, FS-P+B N° Lexbase : A6347EHK), où la Cour de cassation avait semblé plus compréhensive à l'égard du syndic de copropriété qui certifiait être dans l'impossibilité de communiquer les documents.

Par ailleurs, dans son arrêt du 31 octobre 2012, la Cour de cassation vient préciser, en outre, que le demandeur (le syndic successeur) peut réclamer les documents non seulement à son prédécesseur, mais également à un syndic antérieur ; en effet, selon la Cour, l'article 18-2, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 vise l'ancien syndic, c'est-à-dire tout ancien syndic, et non pas seulement le syndic précédent.

Paul Rolland a souligné la difficulté pratique liée à la question de la transmission des archives ; en effet, le respect par le syndic des obligations qui lui incombent supposerait qu'il soit établi une liste de toutes les pièces effectivement remises lors de la transmission des documents, ce qui est, selon lui, matériellement impossible compte tenu de l'ampleur des pièces de caisses notamment.

2. La responsabilité du syndic du fait de l'annulation d'une assemblée générale ou d'une résolution d'assemblée

- L'annulation des assemblées générales

Une assemblée générale peut faire l'objet d'une annulation notamment lorsqu'elle a été convoquée par un syndic dont le mandat était expiré. La jurisprudence est constante sur cette question et sanctionne systématiquement le syndic (cf. notamment, Cass. civ. 3, 8 juillet 2011, n° 10-20.231, FS-P+B N° Lexbase : A4970HTA).

L'annulation de l'assemblée implique que tous les actes accomplis depuis cette nomination sont nuls de plein droit. Il y a nécessité pour le syndicat de faire nommer un administrateur judiciaire, et tous les frais en résultant sont à la charge du syndicat, lui causant ainsi un préjudice dont il peut demander réparation au syndic.

Paul Rolland insiste sur l'extrême vigilance dont doit faire preuve le syndic lors de la convocation de l'assemblée afin de rester dans les délais de son mandat, et de ne pas céder aux sollicitations fréquentes du conseil syndical qui pour une raison quelconque souhaite décaler la date de l'assemblée. Il suffira en effet qu'un copropriétaire demande l'annulation de l'assemblée, sans avoir à justifier d'un préjudice.

Un autre cas d'annulation de l'assemblée existe en cas d'omission de convocation d'un copropriétaire. A cet égard, l'intervenant a signalé une réponse ministérielle datant du 30 août 2011 dans laquelle le ministre de la Justice s'est prononcé sur les difficultés liées à la convocation d'un étranger (QE n° 102 182, réponse publiée au JOAN du 30 août 2011, p. 9418 N° Lexbase : L5085IWA), et a indiqué que "la notification de la convocation de l'assemblée générale peut être faite par télécopie". Selon Paul Rolland, il faut se méfier d'une telle solution ; en effet, à sa connaissance, la télécopie n'a jamais été un moyen de convocation d'une assemblée. Une autre difficulté apparaît également dans le cas d'une indivision, lorsque celle-ci n'a pas notifié le représentant de l'indivision.

Le non-respect du délai de convocation est également susceptible d'entraîner l'annulation de l'assemblée. Le syndic doit là encore redoubler de vigilance et prévoir d'éventuels retards de la poste, car un jour suffit à rendre nulle la convocation.

Sur le lieu de l'assemblée, il faut savoir qu'elle doit en principe être réunie dans la ville de l'adresse du syndicat sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement. Le non-respect de cette règle constitue également un cas d'annulation de l'assemblée.

- L'annulation de résolutions d'assemblée

Tout d'abord, l'assemblée générale ne peut se prononcer que sur les questions ayant été portées à l'ordre du jour. Il faut savoir que le seul cas dans lequel le syndic peut accepter de faire voter l'assemblée sur une question non portée à l'ordre du jour, c'est lorsque tous les copropriétaires sont présents, et que la décision est adoptée à l'unanimité (Cass. civ. 3, 7 novembre 2007, n° 06-17.361, FS-P+B N° Lexbase : A4189DZ8).

Ensuite, certaines résolutions peuvent être annulées pour défaut de notification de certains documents destinés à renseigner les copropriétaires afin qu'ils puissent se prononcer en connaissance de cause (cf. loi du 10 juillet 1965, art. 11 [N° Lexbase : L4804AHE](#)). Il en va ainsi notamment des documents établis par l'architecte concernant les décisions portant sur des travaux. Le syndic peut se retrouver devant un arbitrage délicat : s'il ne produit que des extraits, la sélection d'informations peut donner lieu à contestation ; s'il reproduit la totalité des documents, il peut lui être reproché d'avoir fait supporter des frais excessifs à la charge des copropriétaires.

S'agissant des résolutions relatives à un contentieux, en cas d'action en justice du syndicat, la plus grande difficulté tient à la contestation de l'habilitation donnée au syndic par une assemblée générale en vue d'engager une procédure pour le compte du syndicat. Paul Rolland recommande vivement aux syndicats de demander l'aide d'un avocat pour rédiger le projet de résolution. Il existe de nombreux exemples où le syndicat s'est retrouvé débouté de son action pour défaut ou irrégularité du mandat du syndic. Toujours en matière de contentieux, le syndic peut engager sa responsabilité en cas de défaut d'action judiciaire permettant d'arrêter la prescription de la garantie décennale.

En matière d'assurance, le syndic est tenu de faire voter par l'assemblée générale le contrat d'assurance. Il faut savoir qu'en pratique, les assurances multirisques sont très souvent résiliées par les compagnies d'assurance, cette résiliation intervenant souvent un mois avant l'échéance. Le syndic dispose alors seulement d'un délai d'un mois pour lancer un appel d'offres et souscrire un nouveau contrat. Or, le délai de convocation de l'assemblée générale étant de 21 jours, il ne dispose pas matériellement de la possibilité de convoquer une assemblée générale pour faire voter le nouveau contrat. Quelle solution s'offre alors au syndic ? La souscription d'une police tout en lançant un appel d'offres, et procéder à une approbation *a posteriori* n'est pas conforme à la loi : en cas de sinistre, l'assureur pourra faire valoir que le souscripteur n'avait pas la capacité de signer le contrat. Paul Rolland relève ici une problématique sur laquelle la jurisprudence ne s'est pas encore prononcée.

3. La responsabilité du syndic au titre des contrats qu'il a souscrits

Dans le cadre de la souscription du contrat EDF, Paul Rolland a cité un exemple dans lequel la responsabilité du syndic a été engagée du fait de l'option retenue relative à la tarification jour/nuit ayant finalement conduit à une dépense supplémentaire par rapport aux prévisions ; il lui a été reproché de ne pas avoir veillé au bon entretien des installations de chauffage, et notamment de l'horloge.

Les contrats liés à l'embauche d'employés de l'immeuble sont une source importante de l'engagement de la responsabilité du syndic. L'intervenant a cité un exemple dans lequel les copropriétaires avaient demandé le licenciement du concierge par le biais du conseil syndical. Le syndic avait alors licencié l'employé, ce qui avait procuré satisfaction à l'ensemble des copropriétaires. Le concierge a alors saisi le conseil des prud'hommes pour faire invalider son licenciement en se prévalant de la clause du règlement de copropriété prévoyant que l'assemblée générale devait statuer sur les licenciements. Le concierge a obtenu gain de cause, alors qu'elle était pourtant tiers au contrat.

Les travaux donnent lieu également à un contentieux très important.

Ainsi, tout d'abord, dans le cas des travaux urgents et nécessaires pour assurer la sauvegarde de l'immeuble. L'article 18 de la loi de 1965 ([N° Lexbase : L4813AHQ](#)) prévoit en effet que le syndic est tenu, "*en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci*". La mise en œuvre de cette obligation contient une part de subjectivité qui est source d'engagement de la responsabilité du syndic. En effet, si le syndic commande des travaux alors que les critères ne sont pas réunis et qu'ils ne sont définitivement pas acceptés par les copropriétaires, puis par le tribunal, les travaux sont portés à sa charge. Si, au contraire, il ne commande pas les travaux alors qu'ils auraient été nécessaires pour assurer la sauvegarde et urgents, il sera condamné au titre de sa responsabilité civile professionnelle. Dans les deux cas, il se trouve dans une situation extrêmement délicate.

Patrick Baudouin ajoute que l'article 37 du décret de 1967 ([N° Lexbase : L5532IGY](#)) impose au syndic de convoquer "immédiatement" l'assemblée générale ; par ailleurs, il ne peut engager la dépense qu'à concurrence du tiers du montant des travaux, le paiement du surplus étant soumis à l'accord de l'assemblée générale. La jurisprudence a pu condamner le syndic qui n'avait pas convoqué "immédiatement" l'assemblée, mais avait fait entériner le coût des travaux urgents lors de l'assemblée générale annuelle ordinaire. La Cour de cassation a également retenu que l'assemblée générale ne pouvait pas ratifier le coût des travaux dès lors que la condition d'immédiateté n'avait pas été remplie (Cass. civ. 3, 20 septembre 2011, n° 10-30.794, F-D [N° Lexbase : A9545HXS](#)). Cette solution est excessive et critiquable, selon Maître Baudouin, en ce qu'elle revient à priver l'assemblée générale de son pouvoir souverain d'entériner les dépenses.

De même, les travaux dits supplémentaires sont source de difficultés. Quel que soit le montant, le syndic ne peut les commander sans avoir obtenu l'autorisation du syndic. Patrick Baudouin a évoqué une récente affaire (CA Paris,

Pôle 4, 2ème ch., 12 octobre 2011 n° 10/08 040 N° Lexbase : A6280H7Q) ayant donné lieu à la condamnation du syndic au paiement des travaux supplémentaires d'un montant de plus de 800 000 euros, qu'il avait engagés sans consultation de l'assemblée générale, ayant réglé l'intégralité du devis sans se limiter au tiers du montant des travaux ; cette situation irrégulière a conduit l'assemblée générale à refuser d'approuver les comptes, et a causé un préjudice pour la copropriété du fait du prélèvement important dans la trésorerie. Le syndic objectait que les travaux avaient profité au syndicat et que leur utilité n'était pas contestée ; l'argument n'a pas été retenu, ce qui témoigne de l'extrême sévérité des tribunaux.

S'agissant des travaux qui doivent donner lieu à la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, il faut rappeler que lorsque la souscription de l'assurance est obligatoire, l'absence de souscription est susceptible d'entraîner la responsabilité civile et pénale du syndic.

Patrick Baudouin est, enfin, revenu sur les difficultés relatives à l'obligation d'ouverture d'un compte séparé posée par l'article 18 de la loi de 1965, en signalant deux arrêts récents de la Cour de cassation ayant rappelé à nouveau l'absolue obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé, sous peine de nullité du mandat (Cass. civ. 3, 6 juin 2012, n° 11-14.485, FS-D N° Lexbase : A3808IND ; Cass. civ. 3, 17 octobre 2012, n° 11-22.130, FS-D N° Lexbase : A7299IUU). La jurisprudence est très exigeante sur cette question.