

La responsabilité du syndic de copropriété

Par Valérie ANGLADE

Juriste à l'Association des responsables de copropriété

Jeudi 30/01/2025

Programme de l'intervention

Introduction : les différents régimes de responsabilité

- I.) La responsabilité civile du syndic envers un ou des copropriétaires (responsabilité extra-contractuelle ou délictuelle)
- II.) La responsabilité civile du syndic envers le syndicat des copropriétaires (responsabilité contractuelle)
- III.) Les cas de responsabilités du syndic en lien avec ses obligations légales et réglementaires
- IV.) Les cas d'exonération de la responsabilité du syndic
- V.) Rappel de quelques points de procédure
- VI.) Questions des adhérents

Introduction

Aux termes de l' [Article 18 - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Légifrance](#), « *le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut se faire substituer* ». En fonction de la nature et de la gravité de la faute, sa responsabilité est susceptible d'être engagée de deux manières:

- **Responsabilité civile:** elle peut être mise en cause en cas de faute commise par le syndic dans la gestion ou de faute personnelle ayant généré un ou plusieurs dommages. Elle permet à la victime du dommage d'obtenir une réparation civile sous forme de dommages et intérêts.
- **Responsabilité pénale:** elle peut être engagée en cas de commission d'une infraction réprimée par le Code pénal. Le syndic encourt ici une peine d'amende ou d'emprisonnement. La victime de cette infraction peut se constituer partie civile afin d'obtenir l'indemnisation de ses différents préjudices au titre de la responsabilité civile du syndic.

Introduction (suite)

=> Ainsi, en cas de commission d'une ou plusieurs infractions, une même faute peut donner lieu à la fois à la mise en cause de la responsabilité pénale et civile du syndic. Exemples:

- ✓ Mise en danger de la vie d'autrui (Code pénal, article 223-1),
- ✓ Blessures ou homicide involontaires (Code pénal, articles L 222-19 et 222-7)
- ✓ Abus de confiance (Code pénal, article 314-1)
- ✓ Faux et usage de faux (Code pénal , article 441-1)

....

NB La responsabilité pénale ne sera pas étudiée dans le cadre de cette formation

La responsabilité civile

Le fondement de la responsabilité n'est pas le même selon que c'est le syndicat des copropriétaires ou un (ou plusieurs) copropriétaire(s) qui souhaite(nt) engager la responsabilité du syndic:

=> **responsabilité contractuelle** entre le **syndic** et le **syndicat des copropriétaires**, liés par un **contrat de mandat** sur le fondement des articles **1142** et **1992** du Code civil.

⇒ **responsabilité extra-contractuelle** (ou **délictuelle** ou **quasi-délictuelle**) entre le **syndic** et chaque **copropriétaire** pris individuellement sur le fondement de **l'article 1240** du Code civil. En effet les copropriétaires ne sont pas parties au contrat de syndic (Voir Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 septembre 2021, n°20-11.743, F-D).

La distinction est importante car il y a nécessité de faire un choix entre ces deux régimes de responsabilité du fait de la **règle du non-cumul**. La citation en justice doit préciser ce fondement (assignation, déclaration au greffe).

La responsabilité civile

- NB: lorsque le **mandat du syndic est expiré**, il n'est plus lié par un contrat au syndicat des copropriétaires. Le fondement de l'action n'est plus contractuel mais **délictuel ou quasi-délictuel** (action fondée sur l'article 1240 du Code civil).
- La **prorogation du mandat étant illicite**, tout acte d'administration du syndic en dehors de ces créneaux **se révèle irrégulier**, et engage sa **responsabilité civile pour faute (art. 1240 du Code civil)**, CA Paris 23^e ch. 17 janvier 2008, n° 07 - 05496.

I) La responsabilité du syndic envers un ou des copropriétaires (suite)

L'action est fondée sur **l'article 1240 du Code civil** qui édicte que « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* »

Ce qui signifie que le ou les copropriétaires doivent démontrer l'existence d'une faute du syndic qui leur a causé un ou plusieurs dommages ou préjudices pour pouvoir demander au syndic de les indemniser.

Concrètement, le(s) copropriétaires devront rapporter la preuve de 3 éléments:

- Une **faute** du syndic
- **Un ou plusieurs préjudices** (ou dommages)
- **Un lien de causalité** entre cette faute et leur dommage.

La faute du syndic

- Il peut s'agir d'une **faute dans l'exercice de ses fonctions**, soit l'inexécution de l'une de ses obligations légales ou réglementaires issues notamment de la loi du 10 juillet 1965 sur le statut de la copropriété ou du Décret du 17 mars 1967.
- Ou d'une **faute personnelle du syndic** de nature à entraîner sa responsabilité personnelle (insultes, coups et blessures, diffamation...).
- En revanche, un copropriétaire ne peut reprocher au syndic une inexécution de son contrat (contrairement au syndicat des copropriétaires ou au conseil syndical), étant un tiers par rapport à ce dernier.

Le(s) dommage(s) ou préjudice(s)

Le ou les copropriétaires doivent justifier d'un préjudice:

- **direct** : lien de causalité avec le fait dommageable,
- **certain**: existant ou inéluctable, ce qui exclue le préjudice éventuel, hypothétique,
- **personnel**: subi par la personne qui en demande réparation
- **légitime** :le dommage n'est réparable que s'il constitue une atteinte à un intérêt qui n'est pas illicite.

Les dommages ou préjudices

Il peut s'agir:

- D'un préjudice **matériel** (détérioration d'un bien, perte financière, ...)
- D'un préjudice **financier** comme par exemple un problème de trésorerie,
- D'un préjudice d'**agrément** (trouble ou privation de jouissance)
- D'un **dommage corporel** en cas de blessure,
- D'un **préjudice moral** (souffrances endurées),
- D'un préjudice résidant en la **perte d'une chance**.

Le lien de causalité entre la faute et le dommage

- Le ou les copropriétaires doivent établir que c'est bien la faute du syndic, et non un autre évènement, qui est à l'origine de leur préjudice.
- La preuve de ce **lien causal** peut se faire par tout moyen.

II) La responsabilité contractuelle du syndic vis-à-vis du syndicat des copropriétaires

Aux termes de l'article 1142 du Code civil « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts en cas d'inexécution de la part du débiteur.* » [Article 1142 du](#)

[Code civil- Légifrance](#)

Toute inexécution du syndic de ses obligations légales ou contractuelles l'expose donc à engager sa responsabilité. Cette inexécution peut consister en une **inexécution totale ou partielle** de ses obligations ou une **mauvaise exécution du contrat** (par exemple le retard dans l'exécution d'une obligation); on parle aussi de faute dans sa gestion.

1) Une condition nécessaire: l'inexécution fautive

- Le syndic est lié au syndicat des copropriétaires par un contrat de mandat qui relève des dispositions générales du Code civil (**article 1992**). Mais beaucoup de ses obligations sont spécifiques et sont issues essentiellement de **la loi du 10 juillet 1965** relative au statut de la copropriété et de son décret d'application (Décret du 17 mars 1965).
- Le contenu du contrat est très réglementé puisqu'il doit répondre depuis peu à un **modèle de contrat-type** reproduit en annexes du Décret du 17 mars 1967. Ainsi toute violation de ce contrat-type expose le syndic à des dommages et intérêts.

Suite 1) l'inexécution fautive

Aux termes de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, ...« **le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut se faire substituer** »....

Par ailleurs, « *Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire* », en application de l'**article 1992 du Code civil**.

Suite 1) L'inexécution fautive

⇒ Ainsi la **faute de gestion** est appréciée plus sévèrement quand le syndic est un professionnel. Ce qui n'empêche pas que la responsabilité d'un syndic non professionnel puisse être recherchée en cas de négligences graves et répétées (CA Paris, 4^{ème} chambre, 25 juin 2009).

Il peut s'agir de fautes d'imprudences ou de négligences fautives. On parle également de carence lorsque les inexécutions du syndic sont graves et patentées; le dol (tromperie) est rarement invoqué.

Suite 1) l'inexécution fautive

La jurisprudence considère que le syndic n'est tenu que d'une **obligation de moyens** (Cour de Cassation, Chambre civile 3, 17 avril 2013, n°11-28.887, FS-D) et non de résultat. Les juges apprécient cette faute de manière abstraite en se référant au comportement général attendu d'un « *bon père de famille* » dans une situation similaire.

Ainsi le syndic ne serait pas responsable des dommages subis par la copropriété lorsqu'il a accompli les diligences nécessaires d'un bon père de famille (CA Paris, 19^{ème} Ch. Sect.B, 19 septembre 2002) ou qu'aucun manquement aux obligations lui incombant n'est prouvé.

=> Il appartient donc au syndicat des copropriétaires de **rapporter la preuve d'une faute**, qui peut consister notamment en une inertie, une imprudence ou une négligence fautive.

2) Les autres conditions

En pratique, les tribunaux exigent la preuve d'un **préjudice en lien avec la faute** du syndic pour indemniser le syndicat des copropriétaires (ex C.A. Versailles, Ch. Civ 1-4 du 02/10/2024, RG n°22-00437).

⇒ Ainsi comme en matière délictuelle le syndicat doit démontrer l'existence de 3 éléments:

- une **faute**
- un **dommage** ou préjudice
- un **lien de causalité** entre la faute du syndic et le dommage.

Suite 2)

Le dommage ou préjudice doit également être direct, personnel, certain, légitime.

Ce préjudice peut être:

⇒ un préjudice **matériel** (dégradation ou perte d'un bien, indu, ...)

⇒ un préjudice **financier** (problème de trésorerie)

⇒ un préjudice lié à la **perte d'une chance** (perte d'une chance d'être indemnisé).

III Les cas de responsabilité en lien avec les obligations légales du syndic

Les obligations légales du syndic sont nombreuses.

- L'une de ses obligations essentielles du syndic est de pourvoir à l'entretien, à la conservation, à la sauvegarde de l'immeuble ainsi qu'à la sécurité de ses occupants.
- Il doit procéder, le cas échéant, de sa propre initiative à **tous travaux urgents**.

⇒ Ainsi il peut être tenu pour responsable de ne pas avoir entrepris certains travaux urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (Cass. 3^{ème} civ. 13/09/2018, n° 17.17-702), sauf si l'assemblée générale s'y était opposée (Cass. 3^{ème} civ. 06/02/2002, n° 00.17-324).

Les travaux urgents (suite)

La notion d'urgence est cependant laissée à la libre appréciation des tribunaux. Ont notamment été qualifiés d'**urgents** ceux de nature à remédier à:

- des **défauts d'étanchéité** en toiture-terrasse causant des infiltrations,
- une **fuite en provenance de canalisations communes**,
- la **dangerosité de balcons**,
- plusieurs sinistres en provenance de **canalisation d'eau pluviale fuyarde**,
- des **souches de cheminées** menaçant ruine,
- des **collecteurs d'égout fuyards**,
- **l'absence de remplacement des serrures** de l'entrée de l'immeuble, après cambriolage.

Les travaux urgents (suite)

Pour une illustration récente. Le syndic est responsable « *lorsqu'en dépit de l'urgence, il s'abstient de faire des travaux nécessaires pour réparer des fuites d'eau ou néglige de faire réparer une canalisation défectueuse provoquant des inondations à répétition. En l'espèce le syndic de copropriété [...] a refusé la mesure d'expertise sollicitée [...] au motif que l'origine des désordres était connue et qu'il allait engager des travaux propres à y remédier. Or les expertises fournies par la société appelante]...]révèlent que les **canalisations d'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées étaient mal entretenues et fuyardes et que le syndic a assuré une mauvaise gestion des travaux litigieux qui étaient pourtant urgents.***» (CA Toulouse, 2^{ème} chambre, 26/11/2024 RG n° 22/03488)

Les travaux urgents (suite)

- Néanmoins en cas de travaux nécessités par l'urgence, le syndic doit en informer les copropriétaires et réunir immédiatement une assemblée générale ([Article 37 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Légifrance](#)).
- S'il ne le faisait pas, sa responsabilité pourrait être engagée.

Article 37 du Décret du 17 mars 1967

*« Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et **convoque immédiatement une assemblée générale.***

*Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, **il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.***

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de [l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.](#) »

Travaux

En cas de travaux urgents ou non urgents, il existe certaines obligations du syndic, en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, maître de l'ouvrage:

- En cas de travaux de réalisation d'un ouvrage, faisant appel à des techniques de construction en usage dans le bâtiment, le syndic doit en principe **souscrire une assurance dommage-ouvrage**, obligatoire, sauf exceptions.

S'il ne le faisait pas, outre les sanctions pénales encourues par le syndic à ce titre, le SDC pourrait lui demander de l'indemniser au titre de la **perte d'une chance de pouvoir être indemnisé par l'assureur D.O.**, en cas de désordre de nature décennale survenant dans les 10 ans de la réception.

Travaux non urgents (suite)

- S'il a connaissance de la **présence d'amiante** ou de **peintures contenant du plomb** en parties communes, il doit en avertir les entreprises avant le démarrage des travaux, pour la sécurité des intervenants mais aussi pour celle des occupants et employés de l'immeuble,
- Concernant l'exécution des travaux et leur suivi, le syndic est tenu de vérifier que les entreprises et architectes lui fournissent bien leurs **attestations d'assurance légales obligatoires** (assurance responsabilité civile décennale notamment) et qu'elles n'effectuent pas de travail dissimulé.
- Il doit noter à la **réception** des travaux en parties communes les éventuelles **réserves** et peut se faire assister pour cela par un architecte.

Travaux non urgents (suite)

- De même, si le syndic laisse expirer les **délais pour agir en garantie de parfait achèvement** (1 an) contre les constructeurs, ou en **garantie des vices et désordres apparents du vendeur-promoteur** (1 an et un mois), ou en **garantie décennale** (10 ans) contre les constructeurs, cela pourrait entraîner la mise en cause de sa responsabilité.

En effet dans ces cas de figure le syndicat des copropriétaires ou les copropriétaires pourraient lui reprocher le préjudice lié à la **perte d'une chance** d'être indemnisés, faute d'avoir agi dans les délais contre les constructeurs.

Les obligations du syndic et l'AG

- Le syndic est également tenu à certaines obligations dans le cadre des assemblées générales de copropriétaires. Il doit en effet notamment:
 - **rédiger l'ordre du jour** en concertation avec le conseil syndical,
 - établir le **budget prévisionnel**, les **comptes** et **annexes** à soumettre à l'AG,
 - **convoquer une assemblée générale au moins une fois par an**, en respectant un certain **formalisme** (délai, notification),
 - **joindre à l'ordre du jour** certains **documents obligatoires**,
 - **notifier le procès-verbal de réunion** aux copropriétaires,
 - puis **exécuter les résolutions votées**,

Les obligations du syndic et l'AG (suite)

=> Ainsi par exemple un syndic a été jugé responsable pour ne pas avoir réuni d'assemblée générale entre mai 2006 et mai 2007, avant que son mandat soit expiré, le syndicat des copropriétaires ayant dû de ce fait régler des frais d'administrateur provisoire (**CA Besançon, Chambre civ. 1ere ch.civ., sect.A, 15/02/2012, n°11/00-467**).

=>De même un syndic qui ne respecterait pas les règles de convocation d'assemblée générale en ne joignant pas à l'ordre du jour les conditions essentielles des contrats exigés par l'article 11 du Décret du 17 mars 1967, à peine de nullité de l'assemblée, encourt la mise en cause de sa responsabilité.

Les obligations du syndic et l'AG (suite)

=> La **prorogation du mandat étant illicite**, tout acte d'administration du syndic en dehors de ces créneaux **se révèle irrégulier**, et engage sa **responsabilité civile pour faute (art. 1240 du Code civil)**, CA Paris 23^e ch. 17 janvier 2008, n° 07 - 05496.

=> De même, les **travaux non urgents effectués par le syndic sans autorisation de l'assemblée générale de copropriétaires** ou les travaux **excédant le budget voté** par l'AG de copropriétaires engagent la responsabilité du syndic.

Les obligations du syndic et l'AG (suite)

=>Le **défaut d'ouverture d'un compte séparé** au profit du syndicat suivant la désignation d'un syndic et/ou le défaut d'ouverture d'un compte fonds travaux séparé et rémunéré au profit du syndicat engagent la responsabilité du syndic.

=>la responsabilité contractuelle du syndic a pu être engagée pour **défaut d'habilitation régulière par l'AG** en raison de **la perte d'une chance pour le syndicat des copropriétaires d'être indemnisé** des dommages causés par un vice de construction (Cour de Cassation, 3^{ème} chambre civile, 07/04/2009, n° 07 16.786)

Les obligations du syndic et l'AG (suite)

- Le syndic qui **omet de convoquer un copropriétaire** qui ensuite n'acquitte pas ses charges (CA PARIS, 19^{ème} ch.A, 10 décembre 1997) ou qui **convoque une AG sans respecter le délai légal** en arguant faussement de l'urgence (CA Paris, 19^{ème} ch.B, 6 mars 1992) commet une faute de nature à engager sa responsabilité.

Le non-respect du règlement de copropriété

- Le syndic est tenu aussi de veiller au respect du règlement de copropriété.

Notamment il doit appliquer les règles de répartition des charges telles que prévues par le règlement de copropriété ou ses modificatifs.

Si le règlement de copropriété ancien n'était pas conforme aux lois ou règlements postérieurs à son établissement, il peut en proposer l'adaptation à l'AG selon des conditions de majorité facilitées -majorité simple- article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Responsabilité du syndic et salariés du syndicat

- Le syndic embauche et licencie le personnel salarié (gardien, concierge ou employé d'immeuble) et doit respecter le cadre légal (Code du travail et convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeuble).

=>S'il omettait de régler les cotisations retraite du gardien ou effectuait du travail dissimulé par exemple, il engagerait sa responsabilité vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

Responsabilité du syndic dans le recouvrement des charges

- Le syndic est habilité à agir en justice sans autorisation de l'assemblée générale en vue de recouvrer les impayés de charges de copropriété, après mise en demeure restée infructueuse auprès du copropriétaire concerné.

=> S'il ne le faisait pas et qu'en raison de sa carence il en résultait un préjudice financier pour le syndicat des copropriétaires (difficultés de trésorerie par exemple ou créance irrecevable du fait de la prescription) il engagerait sa responsabilité.

Autres obligations du syndic

- La tenue et la mise à jour du carnet d'entretien de l'immeuble,
- La tenue et la mise à jour de l'extranet des copropriétaires et du conseil syndical,
- La tenue et la mise à jour de la fiche synthétique de la copropriété,
- L'information par voie d'affichage dans l'immeuble de la date de la prochaine assemblée générale de copropriétaires, dans un délai raisonnable, afin que les copropriétaires puissent faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour en temps utile ([Article 9 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Légifrance](#)),
- L'affichage dans les locaux poubelles des informations sur les règles locales concernant le tri des déchets, ainsi que l'adresse, les horaires et les modalités d'accès à la déchèterie (art.18 de la Loi du 10 juillet 1965).

Les obligations du syndic vis-à-vis du conseil syndical

- Le conseil syndical peut demander au syndic **tout document, pièce ou registre relatif à sa gestion ou à l'administration de la copropriété**, de préférence par LRAR afin de conserver une preuve de la date de la réception de la demande.
- A défaut de communiquer les documents demandés par le conseil syndical dans le délai d'un mois suivant cette demande, le syndic encourt des pénalités de 15 Euros par jour de retard.

(Article 21 - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis – Légifrance)

Le non-respect du contrat-type réglementaire

- Le contrat de syndic est désormais très encadré puisqu'il doit être conforme à un **contrat-type**, dont le modèle est décrit dans **l'annexe 1** du **Décret du 17 mars 1967**.
 - Ce contrat-type précise notamment tout ce qui doit être inclus dans sa rémunération forfaitaire de base annuelle.
 - Une **annexe 2** du même décret limite par ailleurs les prestations supplémentaires, hors forfait, susceptibles de faire l'objet d'une rémunération spécifique particulière.
- ⇒ Toute clause du contrat de syndic qui prévoirait des frais supplémentaires au titre de prestations devant être incluses dans son forfait de base pourrait être déclarée abusive et réputée non écrite.
- ⇒ Ainsi par exemple le syndic qui réclamerait des frais de photocopie, de reprographie, des frais administratifs ou de mise sous pli serait fautif.

Exemples de décisions récentes

- **Jugement du Tribunal Judiciaire d'Evry du 10 octobre 2024 n°22/02830**

Cette décision condamne un syndic pour **fautes de gestion** vis-à-vis d'un syndicat de copropriétaires suivant un **audit des comptes** 2009, 2010 et 2011 **réalisé par l'ARC** en septembre 2012 ayant révélé différentes anomalies comptables.

Le tribunal rappelle qu'il s'agit ici d'une responsabilité contractuelle et que la faute du syndic est appréciée in abstracto, le syndic devant agir avec diligence et compétence comme un « *bon père de famille* ».

De même il souligne que sont **abusives** les **clauses** d'un **contrat de syndic** tendant à **facturer une prestation** dès lors que celle-ci est **comprise dans la gestion courante** ou lorsque les stipulations sont imprécises.

Suite Jugement TJ Evry 10/10/2024

- Contrairement à ce qui était soutenu par le syndic, le tribunal retient que **ni l'approbation des comptes, ni le quitus donné au syndic ne peuvent exonérer ce dernier de sa responsabilité en raison des fautes de gestion commises**, alors qu'il n'est pas établi que les faits nécessaires à l'appréhension de ces fautes étaient connus des assemblées générales au moment de leur décision.
- Le tribunal considère notamment que les irrégularités comptables caractérisent bien une **faute de gestion imputable au syndic** et que la **clause 5.2.5 frais particuliers** du contrat de syndic doit être **déclarée abusive et non écrite** en ce qu'elle prévoit des prestations déjà comprises dans la gestion courante, après avoir relevé notamment l'existence de **frais de fax, enveloppe, mail, photocopies en dehors du forfait**.

Suite Jugement TJ Evry 10/10/2024

- Le tribunal, après expertise judiciaire, fait droit à l'ensemble des demandes du syndicat des copropriétaires.
- Les condamnations sont assez lourdes puisque le syndic est notamment condamné à verser au syndicat des copropriétaires les sommes suivantes
 - **3870 euros** au titre des pénalités de retard EDF,
 - **500, 13 euros** pour les erreurs de comptabilisation TVA,
 - **9759, 16 euros** au titre des **honoraires et frais injustifiés** sur les exercices 2008/2009/2010/2011,
 - **2449, 27 euros** pour le retard dans le recouvrement du dossier H et les facturations abusives de frais de recouvrement,
- ...

Suite Jugement TJ Evry 10/10/2024

Par ailleurs le syndic est condamné aux frais de procédure à savoir:

- aux **entiers dépens** en ce compris les **frais d'expertise judiciaire** d'un montant de 14 266,32 euros,
- à payer au syndicat des copropriétaires la somme de **5000 Euros** au titre de des **frais non compris dans les dépens** (essentiellement les frais d'avocat) au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les pénalités de retard

- Dans le cadre d'une action judiciaire d'un adhérent soutenu par l'ARC (procédure accélérée au fond devant le Président du Tribunal judiciaire), un syndic a été condamné envers le syndicat des copropriétaires:
 - À lui verser la **somme de 9930 Euros de pénalités de retard**, suivant la demande de documents relatifs à l'administration de la copropriété restée vaine par le Président du Conseil syndical plus de 30 jours,
 - À communiquer au Président du Conseil syndical les appels de fonds demandés, sous astreinte de 15 Euros par jours de retard durant 60 jours.

(Voir **Jugement du Tribunal judiciaire de Meaux du 26/12/2024 judiciaire de Meaux du 26 décembre 2024**, 1^{ère} Chambre; [Décision - RG n°24-04.212 | Cour de cassation](#))

IV Les cas d'exonération de la responsabilité du syndic

- En matière de responsabilité contractuelle (action du syndicat des copropriétaires contre le syndic en exercice) , le syndic doit démontrer l'existence d'un **cas de force majeure ou d'un cas fortuit** (voir articles 1147 et 1148 du Code civil) pour pouvoir s'exonérer de sa responsabilité:

« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur »

(Article 1218 du Code civil).

Exonération de la responsabilité en matière contractuelle

⇒ Le cas de force majeure doit être **extérieur, imprévisible et irrésistible** (insurmontable).

⇒ Par exemple le syndic ne serait pas responsable de ne pas avoir engagé les travaux urgents, en raison de circonstances exonératoires lorsque:

- c'est l'assemblée générale de copropriétaires qui a refusé d'y procéder,
- ou lorsqu'il ne peut les entreprendre faute de trésorerie suffisante.

Exonération de responsabilité en matière extra-contractuelle

- En matière de responsabilité extra-contractuelle (délictuelle ou quasi-délictuelle), le syndic ne peut s'exonérer qu'en démontrant l'existence d'une cause étrangère l'ayant empêché de remplir ses obligations .
- Cette cause étrangère peut résulter:
 - de la force majeure ou d'un cas fortuit,
 - du fait d'un tiers,
 - de la faute de la victime.

Cas où l'exonération n'a pas été retenue

- Déjà, le syndic ne peut opposer le **quitus** donné par l'assemblée générale de copropriétaires pour s'exonérer de sa responsabilité vis-à-vis des **copropriétaires opposants ou défaillants** (CA Paris, 19^{ème} Chambre, Section A, 23/06/2004, n° 2002/15179).
- Mieux encore, la Cour de cassation considère que même **le copropriétaire ayant voté en faveur du quitus** peut rechercher la **responsabilité délictuelle du syndic** pour obtenir réparation d'un préjudice personnel né de sa faute, le quitus donné au syndic ne l'exonérant de sa responsabilité qu'à l'égard de son mandant, syndicat des copropriétaires (Cass. 3^{ème} civ., 29/02/2024, n° 22-24.558, n°111 voir en lien [Décision - Pourvoi n°22-24.558 | Cour de cassation](#)).

Cas où l'exonération n'a pas été retenue

- Par ailleurs, selon un tribunal, ni l'approbation des comptes, ni le quitus donné au syndic ne peuvent exonérer ce dernier de sa responsabilité en raison des fautes de gestion commises, alors qu'il n'est pas établi que les faits nécessaires à l'appréhension de ces fautes étaient connus des assemblées générales au moment de leur décision.

(**Tribunal judiciaire d'Evry du 10 octobre 2024**, n°22/02830, [Décision - RG n°22-02.830 | Cour de cassation](#))

V Rappels de quelques points de procédure

- L'action en responsabilité contractuelle ou extracontractuelle contre un syndic (doit être introduite en justice impérativement avant l'expiration d'un délai de 5 ans conformément aux règles de prescription prévues à l' [Article 2224 - Code civil - Légifrance](#) : « *Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.* »
- Au-delà de ce délai de 5 ans, le syndic pourrait opposer la prescription de l'action pour voir déclarer celle-ci irrecevable.
- Seule **l'action en justice interrompt la prescription** (pas la mise en demeure).

Mise en demeure préalable

- En matière contractuelle, comme en matière extra-contractuelle, toute demande en justice doit être précédée d'une **mise en demeure**, transmise au syndic (par L.R.A.R. à l'adresse de son siège social et à son représentant légal s'il s'agit d'une personne morale).
- Cette mise en demeure consiste à rappeler les faits reprochés, en toute objectivité, à rappeler les obligations du syndic qui n'ont pas été respectées (insérer un **visa légal** en citant l'article de loi ou viser le point du contrat de syndic qui n'a pas été respecté) **puis à mettre en demeure** (employer ces termes, en gras, majuscule et soulignés) le syndic **dans un délai raisonnable** (30 jours – 8 jours en cas d'urgence) d'accomplir telle ou telle action (préciser) résultant de ses obligations (possibilité d'en dresser une liste).

Mise en demeure préalable (suite)

- Cette mise en demeure vise à permettre au syndic de **s'exécuter**, et , à défaut, permet de faire courir des **intérêts légaux** sur les sommes éventuellement dues.
- Il peut être indiqué utilement qu'une copie de cette lettre sera transmise à son assureur de responsabilité civile professionnelle (assureur RC).
- Si cette mise en demeure restait sans effet, il serait possible ensuite de présenter une **réclamation amiable au syndic** (*préciser le montant des dommages et intérêts demandés*), avec **copie à l'assureur RC**, puis, si le syndic n'y répondait pas favorablement, d'effectuer un **recours amiable directement auprès de l'assureur RC**, sous réserve que les délais le permettent (prescription); à ce stade il convient de se faire assister par un avocat (vérifier l'existence ou non d'une assurance de protection juridique prenant en charge tout ou partie des frais de procédure dans la limite d'un plafond).

Préalable amiable obligatoire pour certains litiges

- Lorsque **la demande porte sur une somme inférieure à 5000 Euros**, un mode amiable de règlement des différends (MARD) doit en principe être obligatoirement tenté avant toute action en justice, sous peine d'irrecevabilité de la demande ([Article 750-1 - Code de procédure civile - Légifrance](#)), sauf exceptions.
- Les modes amiables de règlement des différends sont:
 - La **conciliation** auprès d'un conciliateur de justice nommé par la Cour d'Appel,
 - La **médiation** auprès d'un médiateur agréé par la Cour d'Appel,
 - La **procédure participative** (procédure entre avocats).

Seule la procédure de conciliation est gratuite.

Demande indéterminée

- Si la **demande principale est indéterminée**, c'est-à-dire lorsque qu'elle ne peut être chiffrée, il n'y a **pas obligation de recourir à un MARD** préalablement à une action en justice.

Exemple: dans le cas où le Président du conseil syndical demanderait en justice la condamnation du syndic à remettre au nouveau syndic les archives du syndicat, ou à entreprendre tel ou tel travaux urgent, sous astreinte de X Euros par jour de retard, la demande serait indéterminée. Il n'y aurait pas d'obligation de recourir à un MARD ici.

L'action en justice et les frais de procédure

- Le président du conseil syndical ou, à défaut, certains copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, peuvent être habilités sur délégation expresse de l'assemblée générale de copropriétaires à agir en justice contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. [Article 15 - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis – Légifrance](#)
- Lorsque c'est le Président du conseil syndical, ou des copropriétaires membres du CS qui entreprennent l'action pour le syndicat, les frais de procédure engagés constituent des dépenses courantes d'administration supportées par le syndicat des copropriétaires et réglées par le syndic ([Article 27 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Légifrance](#)

L'action en justice et les frais de procédure (suite)

- Par ailleurs, depuis peu, le **Président du conseil syndical** peut demander au président du tribunal judiciaire la condamnation au paiement des **pénalités de retard** pour défaut de transmission des pièces demandées ou transmission tardive (art. 21 de la loi du 10/07/1965), mais également peut demander la transmission des archives (art.18-2 L 10/07/1965) ou engager la procédure d'alerte (art.29-1 A de la loi du 10 juillet 1965).
- Le président du CS peut exercer ces trois actions aux frais avancés du syndicat des copropriétaires et n'a pas besoin d'habilitation par l'assemblée générale de copropriétaires en application de l'[Article 57 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Légifrance](#)

L'action en justice et les frais de procédure (suite)

- Un état prévisionnel des frais de justice accompagné de devis est présenté au syndic afin qu'il verse les avances nécessaires à la conduite de ces procédures
(Voir [Article 57 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Légifrance](#)).



L'action en justice (suite et fin)

Elle relève du **tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble** (art. 61-1 du décret du 17/03/1967), saisi en principe :

- Par **ministère d'avocat** (art. 760 du Code de procédure civile); sauf cas de dispenses (art.761 du Code de procédure civile).
- **Par voie d' assignation au fond délivrée par un commissaire de justice** (art. 55 et 56 du Code de procédure civile), sauf cas d'exceptions permettant de saisir par voie de déclaration au greffe (action contre le syndic n'excédant pas 5000 Euros par exemple).

N.B. Quelque soit le mode de saisine il est indispensable de se faire assister par un avocat dans cette matière technique et complexe.