



# La responsabilité du syndicat du fait du syndic

publié le **19/02/2015**, vu **18032 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**La cour d'appel de Paris a rappelé dans une récente décision que le syndicat des copropriétaires est responsable des fautes commises par le syndic dans le cadre de son mandat sur le fondement de l'article 1998 du Code civil.**

**La cour d'appel de Paris a rappelé dans une récente décision que le syndicat des copropriétaires est responsable des fautes commises par le syndic dans le cadre de son mandat sur le fondement de l'article 1998 du Code civil.**

Le syndicat des copropriétaires a une large responsabilité dans l'exercice de ses pouvoirs d'administrations de l'immeuble de la copropriété.

Il a été étudié dans des précédents articles les cas d'engagement de la responsabilité du syndicat fondés sur la garde de l'immeuble, ainsi que sur le refus d'exécuter des travaux.

Mais la responsabilité de la copropriété peut également se voir engager pour un fait commis par le syndic, en sa qualité de mandataire et représentant légal de la copropriété.

*- Le principe de la responsabilité :*

Le syndic n'a pas la qualité de préposé du syndicat ; il en est le mandataire et représentant légal, l'action en responsabilité ne peut donc pas être fondée sur l'article 1384 alinéa 5 du Code civil.

Seront applicables les règles relatives au mandat, prévues à l'article 1998 et suivants du Code civil.

Le syndic, agissant ès qualités, n'est donc pas personnellement responsable des fautes commises dans l'exercice de ses fonctions, ces fautes rejaillissant sur le syndicat lui-même.

En conséquence, le syndicat répond des dommages supportés par les copropriétaires ou par les tiers en raison des fautes ou négligences relevées à l'encontre du syndic dans l'exercice de ses fonctions, notamment s'il a pris des initiatives non conformes aux décisions du syndicat.

Il se peut également que le syndic se soit abstenu de prendre les mesures nécessaires pour assurer le respect du règlement de copropriété ou des délibérations de l'assemblée générale, ainsi que l'exécution des engagements contractés à l'égard des tiers, et, d'une manière plus générale, la sauvegarde des intérêts collectifs dont il a la charge (CA Paris, 9 sept. 2009 : JurisData n° 2009-379178).

*- Le contenu de la responsabilité :*

Le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné.

Ainsi, lorsqu'un copropriétaire forme une action en responsabilité dirigée contre le syndicat des copropriétaires, il n'est pas besoin de démontrer que ce dernier ait commis une faute contractuelle à l'égard de ce copropriétaire.

L'arrêt qui retient la responsabilité du syndic dans le cadre de l'exécution du mandat et que la copropriété était étrangère aux fautes commises par le syndic doit être censuré.

La Cour de cassation juge que : *"En statuant ainsi, alors que le syndicat des copropriétaires est responsable à l'égard des copropriétaires des fautes commises par le syndic, son mandataire, dans l'exercice de ses fonctions, la cour d'appel a violé les articles 1998 et 1147 du Code civil"* (Cass. 3e civ., 15 févr. 2006, n° 05-11.263).

Le syndicat doit assumer la responsabilité des engagements contractuels souscrits en son nom par le syndic, quand bien même ce dernier, ayant collecté les fonds nécessaires au règlement des créanciers, les aurait dissipés ou détournés à son profit.

Dès lors qu'un syndicat ne conteste pas la créance d'un tiers, le créancier, qui n'a de lien de droit qu'avec la copropriété, ne saurait se voir opposer les versements que celle-ci prétend avoir effectués au syndic, lequel se serait abstenu de les transmettre à son destinataire final (CA Paris, 9 janv. 1979 : D. 1980, inf. rap. p. 155).

Il a parfois été soutenu que le syndicat n'était pas responsable lorsque le syndic avait commis des fautes détachables de ses fonctions.

Dans un but de sécurité juridique à l'égard des tiers, la Cour de cassation a rejeté cette solution (Cass. 3e civ., 23 mai 2012, n° 11-14.599).

Un partage de responsabilité peut être prononcé entre le syndicat et le syndic lorsque les dommages causés par le défaut d'entretien de parties communes sont dus à la carence de l'un et de l'autre, le syndic ayant en particulier négligé d'user de ses pouvoirs pour faire exécuter les travaux de remise en état prévus par l'assemblée générale (CA Paris, 23e ch., 5 mai 1988 : Loyers et copr. 1988, comm. 351).

De même, un syndicat et son syndic ont été condamnés in solidum à la réparation du préjudice causé à un copropriétaire du fait du mauvais fonctionnement du chauffage central (CA Paris, 23e ch., 25 nov. 1988 : JurisData n° 1988-026290).

Le syndic n'est responsable à l'égard de chaque copropriétaire que du préjudice qu'il lui a causé à la suite d'une faute délictuelle ou quasi délictuelle.

En revanche, à moins qu'il ait donné mandat au conseil syndical, le syndicat ne saurait être déclaré responsable des erreurs relevées à l'encontre de ce conseil relatives à l'étendue de ses pouvoirs (CA Paris, 23e ch., 21 févr. 1996 : JurisData n° 1996-020342).

Le principe de la responsabilité du syndicat du fait de la négligence du syndic a fait l'objet d'un rappel récent par la cour d'appel de Paris (CA Paris, pôle 4, 2e ch., 9 avr. 2014, JurisData n° 2014-007850).

En l'espèce, la négligence fautive du syndic dans la gestion et l'administration de l'immeuble ont été retenues car celui-ci avait négligé d'entreprendre les travaux d'entretien et d'étanchéité nécessaires.

Le syndicat des copropriétaires est alors déclaré responsable de 80 % des désordres constatés qui sont le résultat tant de la défectuosité des parties communes que du manque de surveillance et d'entretien général de l'immeuble.

La cour d'appel de Paris réaffirmant dans la droite ligne d'une jurisprudence constante que : *"Le syndicat des copropriétaires est en principe responsable envers les copropriétaires des fautes commises par le syndic dans le cadre de son mandat sur le fondement de l'article 1998 du code civil"*.

- *Les actions récursoires* :

Responsable à l'égard des copropriétaires et des tiers des actes ou omissions de son représentant, le syndicat peut exercer les actions récursoires contre le syndic en raison des fautes commises par lui et qui sont à l'origine des dommages dont le syndicat doit répondre (Cass. 3e civ., 11 mai 2010, n° 09-14.340).

Ainsi, en cas de dégâts des eaux provoqués par des canalisations, parties communes, le syndic est tenu de garantir le syndicat des recours engagés contre lui, étant donné les graves négligences dont il a fait preuve pour remédier aux troubles constatés (CA Paris, 23e ch., 21 sept. 1988 : JurisData n° 1988-025021).

Le syndicat devra établir que cette carence du syndic est en relation directe et certaine avec les désordres dont il a eu à assurer la réparation à l'égard des tiers.

Le syndic est tenu pour responsable des désordres constatés dans la proportion retenue par le tribunal (CA Paris, 5 mai 1988 : Loyers et copr. 1988, comm. 851).

Il peut donc y avoir un partage de responsabilité dès lors que le syndicat qui invoque une faute du syndic a lui-même fait montre de négligence (CA Paris, 23e ch., 1er avr. 1992 : JurisData n° 1992-020588).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

**Joan DRAY**  
**Avocat à la Cour**  
**[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)**

**76/78 rue Saint-Lazare**

**75009 PARIS**

**tel:09.54.92.33.53**

**FAX: 01.76.50.19.67**