

LES RESPONSABILITÉS EN COPROPRIÉTÉ

La multiplication des intervenants en copropriété est précisément l'une des raisons de la complexité de cette matière : syndicat, syndic, conseil syndical... Les consonances extrêmement voisines de ces termes ne simplifient rien et contribuent à la confusion. Or, chacun a son rôle à jouer. Voici l'occasion de voir dans quels cas les différents acteurs de la copropriété engagent leur responsabilité.

I- LA RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat des copropriétaires est une entité à part entière, composée de l'ensemble des copropriétaires mais distinct de chacun d'entre eux pris individuellement. Il dispose d'une personnalité propre, d'un patrimoine et, comme toute personne morale, il est susceptible de voir sa responsabilité engagée.

1. La prescription de l'action en responsabilité

L'action qui oppose le copropriétaire au syndicat est soumise à la prescription décennale de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. La détermination du point de départ de ce délai peut donner lieu à litige. Généralement, on considère qu'il correspond au jour de la réalisation du dommage ou à compter duquel le copropriétaire connaît la cause du désordre qu'il subit.

2. La responsabilité en raison de malfaçons ou du défaut d'entretien des parties communes

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes^[1].

Quelques remarques préalables. Tout d'abord, il s'agit d'une responsabilité fixée par un texte d'ordre public de sorte qu'il est impossible pour le syndicat de s'en exonérer. Ce serait le cas, par exemple, s'il faisait voter en assemblée générale une résolution avec un tel objet. Ensuite, le syndicat peut tout à fait se retourner contre les personnes responsables (employés, maître d'œuvre, syndic...) en cas de condamnation.

Pour que la responsabilité du syndicat soit retenue, il faut d'abord qu'un dommage soit causé à un copropriétaire ou à un tiers. Cela signifie que toute personne peut intenter une action, qu'elle réside (copropriétaire, locataire...) ou non (visiteur...) dans l'immeuble. Ensuite, il est nécessaire que ce dommage résulte d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes. Si seules les parties privatives d'un lot sont à l'origine du sinistre, c'est le copropriétaire du lot concerné qui est responsable.

Quelques exemples de responsabilité du syndicat :

- la prolifération de végétaux gênant l'exploitation d'un emplacement publicitaire sur une partie commune à jouissance privative^[2] ;
- le retard mis à faire cesser des fuites d'eau dont un locataire est victime alors que la trésorerie du syndicat permettait de financer les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble^[3] ;

- l'absence de réalisation de travaux préconisés par un expert judiciaire pour faire cesser le défaut d'étanchéité de la toiture-terrasse[4] ;
- l'état d'abandon d'une partie commune ayant facilité un vol[5] ;
- l'obscurité totale d'un sous-sol ayant provoqué la chute d'un copropriétaire[6] ;
- l'inaction face au verglas couvrant le sol d'un parking commun alors que ce phénomène n'était ni occasionnel ni exceptionnel[7] ;
- la vétusté d'un grenier, partie commune, dont la surcharge a provoqué l'effondrement du plafond de l'appartement situé au-dessous[8] ;
- la vétusté, seule cause d'infiltrations subies par un copropriétaire qui ne saurait constituer une cause étrangère exonérant le syndicat[9] ;
- une isolation thermique défectueuse du gros œuvre[10] ;
- un défaut d'exécution dans l'installation du réseau de chauffage central entraînant des bruits anormaux et intolérables[11].

Il est possible que l'assurance de la copropriété prenne en charge le dommage. Cependant, certains contrats prévoient des exonérations en cas de défaut d'entretien. Il y a donc un risque à ce que le syndicat ne soit pas couvert. Par ailleurs, en cas de malfaçons, le syndicat est responsable même si les travaux ont été réalisés il y a plus de dix ans : le fait que la dommage-ouvrage ou la responsabilité décennale de l'entrepreneur ne puisse plus être actionnée ne constitue en rien une cause d'exonération du syndicat[12].

La faute d'une tierce personne n'exonère pas la responsabilité du syndicat : elle la diminue éventuellement ou lui ouvre la possibilité d'une action à l'encontre de l'intéressé. Cela peut aller ainsi jusqu'à un partage de responsabilité. Par ailleurs, le syndicat peut ne pas être inquiété lorsque celui qui engage l'action apparaît comme étant de mauvaise foi. C'est le cas, par exemple, lorsqu'un copropriétaire qui s'est opposé à la constitution d'une provision pour travaux et entretien de l'immeuble se plaint ensuite de son état de délabrement[13].

3. La responsabilité de droit commun

Les dispositions de la loi de 1965 ne doivent pas laisser penser que le syndicat ne peut voir sa responsabilité engagée qu'en cas de malfaçons ou de défaut d'entretien. Au contraire, il existe un grand nombre de situations qui peuvent être préjudiciables pour autrui et entraîner la condamnation du syndicat quitte à ce que ce dernier se retourne, lorsque cela est possible, contre le syndic ou toute autre personne.

Ainsi les juges ont-ils estimé que le syndicat était responsable de l'effondrement d'un immeuble, et ce en tant que gardien des parties communes[14], même si aucun vice de construction ou défaut d'entretien n'est relevé. C'est sur ce fondement, par exemple, qu'un syndicat a dû réparer les dommages résultant de l'effondrement d'une cavité souterraine[15].

Cela peut également aller très loin : un syndicat a été reconnu responsable d'une chute dans le hall de l'immeuble rendu anormalement glissant par le produit utilisé par l'employée pour son entretien[16].

Le syndicat est également responsable des agissements et fautes de ses employés, notamment

lorsque celui-ci a un comportement agressif[17]. A noter qu'il est nécessaire que la faute de l'employé soit réalisée durant l'exercice de ses fonctions.

Enfin, dernier exemple où le syndicat peut voir sa responsabilité engagée, cela concerne les actes liés à l'administration de l'immeuble. C'est le cas lorsque des travaux réalisés illégalement par un copropriétaire causent un préjudice à un voisin[18]. De manière générale, on constatera que le syndicat n'est pas ici sans recours puisqu'il pourra se retourner contre le syndic, chargé, de par la loi, de l'administration de la copropriété.

Le syndicat des copropriétaires peut-il engager sa responsabilité pénale ?

Comme toute personne morale, le syndicat des copropriétaires peut engager sa responsabilité pénale. Toutefois, celle-ci est, dans les faits, très limitée. Elle peut être engagée, par exemple, en cas de non réalisation des travaux de sécurisation des ascenseurs

II- LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

En tant que représentant du syndicat des copropriétaires, le syndic est susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle vis-à-vis de ce dernier. Pour autant, il est également possible qu'il commette une faute causant un préjudice direct à un seul copropriétaire ou à un groupe de copropriétaires déterminés.

1. Avant toute action

Le syndic est le mandataire du syndicat : à ce titre il est chargé de sa gestion et de son administration. Lorsqu'une action en justice est intentée, les actes de procédure (assignation par exemple), sont envoyés au syndic *mais au nom du syndicat*. De même, l'élaboration des conclusions est organisée par le syndic, lequel est en relation avec les avocats et autres hommes de loi (huissiers par exemple). Concrètement, cela signifie que si le syndicat envisage d'engager la responsabilité du syndic, il devra demander à celui-ci de mettre en place une procédure contre lui-même. Autant dire que très peu de gestionnaires pousseront l'abnégation et le professionnalisme jusqu'à ce point.

Cela signifie donc que vous avez intérêt à changer de syndic avant toute action contentieuse. D'ailleurs, si l'on veut effectuer une action à son encontre, c'est parce qu'une faute grave a été commise et qu'elle remet en cause le rapport de confiance entre lui et l'ensemble des copropriétaires. De fait, avant même de voir comment le syndicat pourrait agir en justice, vous devez réfléchir aux modalités de désignation d'un nouveau syndic. Une fois celui-ci élu, vous pourrez lui demander de s'occuper de la procédure à l'encontre de son prédécesseur. A noter que certains syndics poussent très loin le concept de solidarité professionnelle et refuse clairement d'engager la responsabilité de leurs homologues. Faites-en un critère de choix lors de vos démarches pour changer de syndic et évitez-les.

Responsabilité et *quitus*

Le *quitus*, qu'il faut distinguer de l'approbation des comptes, consiste pour l'assemblée générale à approuver les actes de gestion accomplis par le syndic au cours de son mandat. Il produit un effet exonératoire, mais uniquement sur les agissements portés à la connaissance du syndic. Dès que le *quitus* est accordé, il est impossible de contester les actes effectués par le syndic et dont les copropriétaires avaient connaissance, quand bien même excèderaient-ils les pouvoirs du syndic.

2. La prescription de l'action en responsabilité

La prescription décennale visée par la loi du 10 juillet 1965 concerne les actions entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Le syndic n'est pas concerné de sorte que les règles de prescription sont différentes. Ainsi, le délai pour agir est de cinq ans[19], que l'action soit introduite au nom du syndicat ou par un copropriétaire individuel.

3. La responsabilité du syndic envers le syndicat

Le syndic engage sa responsabilité du fait de l'exécution de son mandat. A ce titre, dès lors qu'il commet une faute causant un préjudice, soit au syndicat, soit à une personne déterminée, il est obligé de la réparer. Il appartient bien évidemment à la personne concernée d'apporter la preuve de la faute du syndic et de démontrer le lien de causalité qui existe entre les agissements en question et le dommage.

Comme nous allons le constater, les cas permettant d'engager la responsabilité du syndic sont extrêmement nombreux et couvrent l'ensemble des actes qu'il accomplit dans le cadre de sa gestion. Il s'agit donc de l'exécution des décisions de l'assemblée générale ou de sa carence dans l'administration de l'immeuble.

Est ainsi fautif le syndic qui :

- ne respecte pas les règles de convocation des assemblées générales, en omettant de joindre plusieurs documents obligatoires[20] ;
- fait voter des travaux de ravalement sans tenir compte du fait qu'ils concernent des parties communes spéciales et n'incombent donc pas à l'ensemble des copropriétaires, générant ainsi de gros problèmes de trésorerie[21] ;
- convoque tardivement un copropriétaire[22]. En revanche, le syndic n'est pas responsable de la réception tardive des convocations, due à la grève des services postaux, dès lors qu'elles ont été adressées dans un délai suffisant[23] ;
- ne convoque pas l'assemblée au moins une fois l'an[24] ;
- résilie le contrat d'assurances en cours, estimant que la couverture du syndicat était trop faible et le remplace par un contrat bien plus onéreux souscrit auprès d'une autre compagnie[25] ;
- décide de son propre chef de procéder à des travaux non urgents[26] ;
- engage une action en justice sans autorisation préalable[27] ;
- néglige de consulter l'assemblée générale avant d'autoriser un copropriétaire à effectuer des travaux affectant les parties communes de l'immeuble[28] ;
- prend une décision contraire à celle de l'assemblée générale[29] ;
- a engagé des dépenses qui excèdent le montant des travaux votés par l'assemblée générale sans lui demander son accord, la sanction étant alors la mise à sa charge du coût du dépassement[30] ;
- exécute si tardivement une résolution de l'assemblée générale qu'il en est résulté un préjudice pour le syndicat ou même un tiers[31] ;
- ne prend pas les mesures nécessaires pour faire cesser les infractions commises au règlement de copropriété[32].

Il existe bien d'autres exemples de situations où le syndic engage sa responsabilité. Comme nous l'avons dit, celle-ci peut être mise en cause pour tous les actes liés à la gestion de la copropriété. On trouvera donc, en sus des exemples cités ci-dessus, le cas où le syndic commet une faute dans la gestion du personnel de l'immeuble, tarde à accomplir les démarches nécessaires auprès d'un copropriétaire débiteur ou qui ne paye pas les fournisseurs du syndicat.

Syndics bénévoles : soyez vigilants !

La responsabilité du syndic peut être engagée, qu'il soit professionnel ou bénévole. Certes, la faute sera appréciée moins sévèrement dans ce dernier cas[33], mais la mise en cause du copropriétaire qui donne de son temps pour la gestion de la résidence est possible. C'est pourquoi il est préférable de choisir une personne qui dispose de connaissances portant sur la copropriété. De même, le conseil syndical a tout intérêt à soutenir le syndic et à l'assister dans le cadre de sa gestion. Enfin, renseignez-vous sur les assurances existantes permettant de couvrir un syndic bénévole.

4. La responsabilité du syndic envers un copropriétaire

Le syndic, en tant que représentant du syndicat, peut-il voir sa responsabilité engagée vis-à-vis d'un copropriétaire pris individuellement ? Assurément car, même s'il n'est lié à lui par aucun contrat, ses agissements ont pu causer un préjudice à une personne déterminée. Ainsi, la Cour de cassation a-t-elle clairement indiqué que « *le syndic, investi du pouvoir d'administrer et conserver l'immeuble en copropriété ainsi que de sauvegarder les droits afférents à l'immeuble, est responsable, à l'égard de chaque copropriétaire, des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission* »[34].

A titre d'exemple, la responsabilité du syndic a été retenue dans les cas suivants :

- mauvaise gestion du sinistre auprès de l'assureur de la copropriété dont la police couvrirait également les dommages causés aux parties privatives et qui a fait perdre au copropriétaire le bénéfice de la garantie offerte par le contrat[35] ;
- refus de réparer des erreurs grossières dénotant un comportement à la limite de la probité[36] ;
- maintien d'une opposition lors d'une vente pour la totalité de la somme alors que le syndic savait qu'une partie avait été acquittée[37] ;
- lorsque le syndic ne prend aucune initiative à la suite des réclamations répétées d'un copropriétaire particulièrement gêné par le bruit de véhicules circulant et stationnant sur une voie privée de la copropriété durant la nuit[38] ;
- lorsque, interprétant incorrectement le règlement de copropriété, il met à la charge d'un copropriétaire la réparation d'une toiture qui était partie commune[39] ;
- s'il fait preuve d'une animosité particulière à l'égard d'un copropriétaire en adressant à l'ensemble des membres du syndicat une lettre faisant état de « l'attitude d'obstruction » de ce copropriétaire[40] ;
- si le syndic adresse à un copropriétaire un décompte de charges erroné[41].

Qu'en est-il du quitus ?

Le *quitus* étant accordé par le syndicat, il n'a aucun effet dans le cadre d'un copropriétaire qui

aurait subi un préjudice en raison d'une faute du syndic. D'ailleurs, dans un registre similaire, on notera que le décret du 17 mars 1967 précise que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires[42].

5. La responsabilité pénale du syndic

Le syndic peut engager sa responsabilité pénale. Si cette possibilité apparaît davantage théorique pour un syndicat, elle est bien plus réelle avec un gestionnaire. Ainsi peut-il engager sa responsabilité dès lors qu'il commet un délit, tel qu'un vol ou une escroquerie. A titre d'exemple, a été déclaré coupable d'abus de confiance le syndic qui, ayant reçu des primes et ristournes des entreprises chargées de l'entretien des ascenseurs, avait conservé pour lui les sommes perçues au lieu de les verser au syndicat des copropriétaires[43].

Dans un autre domaine, il peut être reconnu coupable de travail dissimulé. Cela est d'autant plus intéressant car, juridiquement, la fonction d'employeur est assurée par le syndicat des copropriétaires. Tel avait été le cas dans une affaire où le syndic avait traité avec une entreprise en vue de faire exécuter des travaux, sans vérifier si elle s'était acquittée de ses obligations fiscales et sociales (en l'espèce, l'entreprise n'était pas immatriculée et n'avait effectué aucune déclaration d'embauche de ses ouvriers)[44].

III- LA RESPONSABILITÉ DES CONSEILLERS SYNDICAUX

Le conseil syndical n'ayant pas la personnalité morale, il ne peut faire l'objet d'un recours en responsabilité en cas de faute. En revanche, ses membres engagent leur responsabilité individuellement ou solidairement. Cependant, compte tenu du caractère bénévole de l'exercice de leurs missions, la responsabilité des conseillers syndicaux est rarement mise en cause dans le cadre d'une procédure devant les tribunaux, même lorsque de mauvais choix ont à l'évidence fait perdre de l'argent la copropriété. Il ne faut pas oublier que le conseil syndical n'a pas un devoir de conseil ou d'information au sens légal du terme tel qu'il existe pour un professionnel : il n'a qu'un rôle consultatif. En fait, la responsabilité des conseillers syndicaux peut être engagée lorsqu'ils ont agi dans un intérêt contraire la copropriété[45]. Il ne s'agit pas d'erreur d'appréciation mais d'une volonté délibérée de rechercher, dès le départ, un intérêt personnel plutôt que l'intérêt du syndicat. Malheureusement certains copropriétaires sont plus enclins à « accuser » les membres du conseil syndical que les façons de faire du syndic.

Ce n'est donc que dans la situation extrême où des agissements frauduleux pourraient leur être reprochés (exemple : utilisation du budget du conseil syndical à des fins personnelles, exonération de charges par le syndic pour service rendu...) qu'une assignation en responsabilité serait valablement envisageable, sur la base du préjudice financier causé à la copropriété. Plus bénin, mais aussi plus fréquent, en cas de négligence, laisser-faire ou discorde personnelles, la sanction la plus efficace est encore le non-renouvellement des copropriétaires concernés dans leurs fonctions.

Le conseil syndical doit-il souscrire une assurance en responsabilité civile pour exercer ses missions ?

Compte tenu de ce qui a été dit précédemment, les situations qui engagent la responsabilité du conseil syndical sont manifestement peu nombreuses. Il convient vraiment d'étudier de très près, au-delà du coût de souscription, le champ des garanties offertes par ce type d'assurance : le plus souvent, une simple extension de garantie de l'assurance responsabilité civile du syndicat suffit et ce, à des conditions plus intéressantes. Cependant, bien que cette souscription ne soit pas obligatoire, il convient de noter que la Recommandation n° 13 de la Commission relative la copropriété préconise ce type d'assurance.

[1] Article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

[2] CA Versailles, 27 sept. 2010, Synd. des copr. représenté par Sté Lavigne et Cie c/ SA d'aide à l'accession à la propriété des locataires AAAPL.

[3] CA Versailles, 1er févr. 2010, Sté Agence de la Mairie c/ Synd. des copr. du 14 bis boulevard de la République à la Garenne-Colombes.

[4] CA Paris, 9 sept. 2004, Synd. des copr. 32 rue Rosa Bonheur La Rochette à Melun c/ Hivart.

[5] Civ. III, 21 janv. 2004, Synd. des copr. du 6, promenade du belvédère à Torcy c/ MAAF assurances et a.

[6] CA Paris, 30 avr. 2003, Guitteau c/ Synd. des copr. du 57 rue Leredde à Paris.

[7] CA Besançon, 10 sept. 2002, Copr. Les Gentianes et a. c/ Moureaux.

[8] CA Paris, 21 oct. 2004, Synd. des copr. de l'immeuble sis 8 rue de Duras à Paris c/ Romion et a.

[9] CA Paris, 14 janv. 1999.

[10] CA Paris, 22 oct. 1993, Synd. copr. de l'imm. Président et Commodore c/ Szalka.

[11] Civ. III, 10 juill. 1984.

[12] Civ. III, 12 mai 1999, Synd. des copr. de l'ens. immob. Les Hauts de Bonporteau c/ Denerolle et a.

[13] Civ. III, 27 févr. 2007, Guibert et a. c/ Synd. des copr. de l'immeuble sis 41, rue de l'Orillon à Paris.

[14] Civ. III, 27 janv. 1997.

[15] CA Paris, 28 mai 2002, SA Azur Assurances c/ Synd. des copr. du 14, rue du Maille à Monthéry.

[16] Civ. II, 2 mai 1985, Synd. des copr. du 83, quai Louis-Ferber à Bry-sur-Marne c/ Salafia et a.

[17] CA Paris, 29 nov. 1979.

[18] CA Paris, 10 janv. 2008, Synd. des copr. de l'immeuble sis 18 Rue Cortambert à Paris c/ Yulzari.

[19] Article 2224 du Code civil.

[20] CA Limoges, 3 juill. 1973.

[21] CA Paris, 11 janv. 2012, Sté Sully G. c/ Synd. copr. du 55 rue Bichat.

[22] Civ. III, 21 oct. 2009, Synd. des copr. de la résidence Le Parc c/ Sté Nexity Saggel-gestion privée.

[23] Civ. III, 6 déc. 2005, Synd. des copr. de la Résidence Les Argonautes c/ Sté Domus et a.

[24] Civ. III, 7 févr. 1990, Marabuto c/ Cabinet Hoche Immobilier.

[25] CA Paris, 13 janv. 2000, Synd. des copr. 1-13, rue de la Noue à Bagnolet c/ Sté Thévenin et a.

[26] Civ. III, 3 juin 1987, SATIM c/ Synd. des copr. de la villa Sienne.

[27] Civ. III, 14 mai 1974.

[28] Civ. III, 28 mars 2006, Argoud c/ Synd. des copr. de l'ensemble immobilier "Le Clos du Roy" et a.

[29] CA Paris, 12 sept. 1994.

[30] CA Paris, 21 juin 1991.

[31] CA Paris, 17 mai 1995.

[32] Civ. III, 8 mars 1995, Synd. des coprop. rue Louis-Bertrand c/ Larue.

[33] L'article 1992 du Code civil dispose que la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire.

[34] Civ. III, 6 mars 1991, Synd. des copr. de l'immeuble 31, rue de Lorraine à Saint-Germain-en-Laye c/ Keller et a.

[35] CA Toulouse, 22 juin 2009, Sté SOGEM c/ Couzy.

[36] Civ. III, 17 mars 1976.

[37] Civ. II, 8 janv. 1997, Casellas c/ Garay et a.

[38] Civ. III, 21 déc. 1988, SARL Cogitte.

[39] CA Paris, 1^{er} avr. 1998.

[40] CA Versailles, 13 mai 1991.

[41] CA Paris, 27 mars 2003, Edery c/ Sté Logim.

[42] Article 45-1 du décret du 17 mars 1967.

[43] Crim., 12 nov. 1985.

[44] Crim., 24 mai 2005.

[45] Paris, 4 avril 2000.