



LES ATELIERS DE LA FNACC



LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

Pascal Lecot



LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC : CADRE LÉGAL ET PORTÉE JURIDIQUE DE SES MISSIONS

Analyse des obligations du syndic, des fautes engageant sa responsabilité et des recours ouverts aux copropriétaires

INTRODUCTION



INTRODUCTION

Le syndic est, en vertu de la Loi du 10 juillet 1965, le « *chef d'orchestre* » de la copropriété

Qu'il soit bénévole ou professionnel, tout Syndicat des Copropriétaires est obligatoirement représenté par un **syndic**.

Il est élu par les copropriétaires réunis en AG sur la base d'un contrat de mandat (contrat type en vigueur depuis le 26 mars 2015).
Ses obligations vont bien au-delà du cadre du mandat, puisqu'il est aussi soumis à des obligations qui résultent directement de la loi.

La loi ELAN de 2018 et les réformes récentes ont d'ailleurs renforcé les obligations des syndicats tout en élargissant les possibilités de contestation face à des manquements persistants

Du fait de ces évolutions, il existe aujourd'hui un risque accru pour les syndicats de voir engager leur responsabilité tant civile que pénale à l'égard du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires pris individuellement.

Que le syndic soit un professionnel ou un bénévole, ils sont soumis aux mêmes obligations légales et réglementaires.

Cependant, l'appréciation de leur responsabilité respective diffère : **la jurisprudence tend à être plus exigeante envers le syndic professionnel** - eu égard à son expertise et aux moyens dont il dispose pour remplir sa mission - que vis-à-vis du syndic bénévole qui est un « profane ».

FONDEMENTS DE LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU SYNDIC

En qualité de mandataire, le syndic engage sa responsabilité **CONTRACTUELLE** à l'égard du syndicat des copropriétaires. Mais à l'occasion de l'exercice de ses fonctions, il peut également causer un préjudice direct et personnel à des tiers, qu'ils soient copropriétaires ou non. Le syndic engage alors sa responsabilité **DELICTUELLE** ou **EXTRA CONTRACTUELLE** à leur égard.

RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE VIS-À-VIS DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndic est le mandataire du syndicat et ses obligations sont régies par les art.1984 et suivants du code civil (cf. particulièrement les art.1991et suivants sur la responsabilité).

Le syndic est « **seul responsable de sa gestion** » par application de l'article 18 IV de L1965.

L'exécution fautive de son contrat de mandat comme l'inexécution de ses obligations légales sont des causes d'engagement de sa responsabilité dès lors qu'elle crée un **préjudice** au syndicat des copropriétaires.

Sa responsabilité pourra être recherchée par le syndicat représenté :

- soit par son **syndic**, ou plutôt son successeur, suite à autorisation d'agir votée en AG ;
- soit en cas de préjudice résultant d'une carence ou d'inaction, par le **président du CS** sur habilitation de l'AG, ou à défaut de CS, par certains copropriétaires représentant aux moins 1/4 des tantièmes de la copropriété (article 15 L1965).

ILLUSTRATIONS

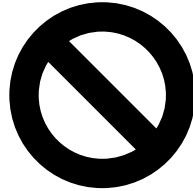


Fautes lors de la prise en main de la copropriété

Négligence dans la récupération des archives et des comptes ;

Immeuble neuf : prise de possession des parties communes sans signaler d'éventuelles réserves, recours tardifs dans le cadre des garanties constructeurs, absence de déclaration de sinistre en DO... ;

Défaut d'immatriculation de la copropriété.



Défaut de pouvoir ou d'autorisation préalable

Engagement sans autorisation préalable de l'assemblée des travaux sans que l'urgence ne le justifie.

Engagement des travaux votés à la majorité des articles 25 et 26 alors que le délai de contestation de l'art 42 al 2 L1965 n'était pas encore expiré.

Commande de travaux pour un montant dépassant celui décidé par l'AG .



Fautes/négligences dans l'organisation et les délibérations des AG

Absence de convocation de l'AG annuelle.

Non-respect des délais de convocation d'une AG.

Tempérament : si le non-respect de ce délai est, en revanche, imputable aux services postaux, bien que l'assemblée générale soit affectée d'une cause de nullité, le syndic n'en sera pas jugé responsable.

Omission ou absence des documents obligatoires à joindre à la convocation.

Tenue de l'AG dans un lieu non conforme au RDC.

Application de majorités inappropriées.

Rédaction en qualité de secrétaire de séance de résolutions défectueuses et empêchant l'exécution de la décision du syndicat (ex : irrecevabilité d'une action en garantie faute d'une résolution suffisamment explicite) ;

Défaut de conseil à l'égard du syndicat qui s'apprêterait à adopter en AG une décision contraire au RDC.

ILLUSTRATIONS



Carences dans la gestion administrative de la copropriété

Défaut de tenue du carnet d'entretien et de la fiche synthétique.

Défaut de souscription d'une assurance (MRI, DO,...).

Défaut de communication des pièces (cf. *nouvelle sanction issue de la loi ELAN*).

Négligence dans la conservation des archives.



Carence dans la gestion des contrats de la copropriété

Omission de transférer les contrats de fourniture souscrits initialement par la société de construction de l'immeuble.

Défaut de surveillance de la bonne exécution des contrats de prestation de services ou de fournitures d'énergie (Ex : en ne signalant pas aux copropriétaires la surconsommation d'eau causée par des fuites)



Carences dans le recouvrement des charges

- Défaut d'action en ne procédant pas au recouvrement des charges impayées

A noter : le fait de ne pas poursuivre immédiatement ne constitue pas de facto une faute du syndic, il faut également tenir compte des circonstances de fait et réserver au syndic le recours à une procédure amiable

- Faute dans la mise en œuvre de la procédure de recouvrement :

Défaut d'utilisation du nouvel article 19-2 de la loi,

Défaut de déclaration de la créance du syndicat en cas de redressement judiciaire du copropriétaire.

Obtention d'un titre non opposable à tous les copropriétaires...

Absence ou erreur en matière d'opposition au prix de vente ou absence d'hypothèque.

Absence de saisie sur loyers ou de saisie immobilière...

Défaut de transmission des documents justifiant des sommes dues par le copropriétaire.

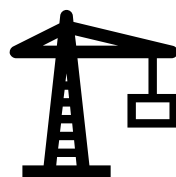
ILLUSTRATIONS



Non-respect du Règlement de copropriété

Le syndic doit faire respecter le RDC = sa responsabilité peut être recherchée s'il ne fait pas cesser les atteintes qui pourraient être portées au RDC.

Il doit lui-même respecter les stipulations du RDC = sa responsabilité peut être engagée s'il répartit les charges de copropriété entre les copropriétaires déferement de ce prévoit le règlement.



Fautes en matière de gestion ou suivi des travaux

Absence de mesures adéquates pour assurer l'entretien courant de l'immeuble qui relève de ses pouvoirs propres. *Ex : ne pas avoir fait déneiger une entrée d'immeuble de sorte que le verglas a entraîné des chutes.*

Défaut de réserve lors de la réception de travaux effectués qui étaient visiblement mal faits et qui ont causés un préjudice à un propriétaire n'ayant pas pu louer son appartement pendant plusieurs années.

Exécution de travaux dont le prix excède celui décidé dans le cadre d'une AG ou correspondant à des travaux supplémentaires non votés.

Défaut de proposition à l'AG de souscrire une assurance DO ou absence de vérification de la souscription d'une assurance par une entreprise chargée de travaux au bénéfice du syndicat.

Non réalisation des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

ILLUSTRATIONS

Fautes dans la gestion du personnel

Rappel : le syndic doit tenir compte des dispositions du RDC et des décisions prises par l'AG en matière de recrutement.

Le personnel employé par le syndic des copropriétaires est placé sous l'autorité du syndic qui l'engage mais seule l'assemblée a qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Conséquence : la responsabilité du syndic pourra donc être recherchée s'il **outrepasse** les pouvoirs qui lui ont été donnés par l'AG notamment en embauchant du personnel sans fixation préalable du nombre.

Important : en cas de dommage causé à un copropriétaire ou un tiers par un préposé, le Syndic ne pourra pas voir sa responsabilité recherchée = le syndicat est seul responsable de ce comportement.



Fautes dans la gestion du contentieux de la copropriété

Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice, tant en demande qu'en défense, contre des tiers ou même contre certains copropriétaires de l'immeuble.

Dans ce cas, il est soumis à une obligation d'information envers le syndicat, et pourra s'il ne la respecte pas, engager sa responsabilité (article 55 D1967). A ce titre, il devra notamment aviser chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance (article 59 D1967).



LES CAUSES EXONERATOIRES OU LIMITATIVES DE RESPONSABILITE

1/ Le syndic n'est tenu qu'à une **obligation de moyen renforcée** dans l'accomplissement de ses fonctions et l'exécution de ses missions.

Traduction : il doit mettre en oeuvre tous les moyens nécessaires pour atteindre l'objectif recherché. Si tel est le cas, l'absence de résultat ne saurait engager sa responsabilité.

EXEMPLES :

S'il veille au bon respect des stipulations du RDC mais que ses démarches ne parviennent pas à régler la situation.

Lorsque le syndicat décide l'engagement d'une procédure judiciaire et que celle-ci ne l'est pas, faute pour l'avocat mandaté par le syndic d'agir dans les délais

Lorsqu'un sinistre perdure à cause de l'inaction des copropriétaires ou à cause de la lenteur d'une procédure d'expertise qui ne lui est pas imputable.

2/ Si l'AG refuse qu'il exécute sa mission, comme l'engagement de travaux d'urgence qu'il a le pouvoir de décider.

3/ La connaissance par les copropriétaires d'une faute imputable au syndic tout en lui donnant quitus pour celle-ci en AG.

Rappel- Le quitus est une approbation formelle donnée par l'AG au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé. Mais il n'est libératoire de responsabilité que pour les actes effectivement portés à la connaissance des copropriétaires.

Conséquence - Un syndic qui aurait dissimulé certaines informations ne peut se prévaloir du quitus pour échapper à sa responsabilité.

Important - Le quitus ne protège pas le syndic contre les actions individuelles des copropriétaires pour des préjudices personnels. Un arrêt récent de la Cour de cassation a confirmé qu'un copropriétaire peut engager la responsabilité délictuelle du syndic pour un préjudice personnel, même s'il a donné quitus en AG.

4/ En l'absence de préjudice ou de lien de causalité entre la faute et le préjudice du syndicat

5/ Si les faits reprochés au syndic sont prescrits.

RESPONSABILITÉ DELICTUELLE VIS-À-VIS DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES ET DES TIERS

Il s'agit d'une responsabilité délictuelle ou extracontractuelle prévue aux articles 1240 et suivants du code civil.

Le syndic, en sa qualité de mandataire, engage la responsabilité de son mandant, **le syndicat des copropriétaires**, à l'égard des tiers ou de chaque copropriétaire.

IMPORTANT : en cas de condamnation, le SDC pourra toutefois engager une action récursoire contre son représentant car ce dernier est, selon l'article 18 IV L1965 : « *seul responsable de sa gestion* ».

Les tiers, qui doivent engager l'action contre le syndic à titre personnel et non en tant que représentant du syndicat sont ici tous ceux qui sont étrangers au contrat de syndic et il s'agit donc tant des copropriétaires pris individuellement que des autres tiers (prestataires du syndicat, voisins de l'immeuble).

Les copropriétaires peuvent invoquer directement des fautes à l'encontre du syndic, dès lors qu'ils justifient :

D'une **faute** du syndic,

D'un **préjudice** personnel,

Et d'un **lien de causalité** entre les deux.

LES FAITS GENERATEURS DE RESPONSABILITE-ILLUSTRATIONS



Défaut de pouvoir

Un syndic autorisant l'édification d'une véranda par un copropriétaire contraint ultérieurement de la démolir engage à son égard sa responsabilité extracontractuelle



Recouvrement des charges

L'action disproportionnée du syndic pour recouvrer une faible dette peut consister en un exercice fautif de ses fonctions causant un préjudice personnel au copropriétaire poursuivi. *La Cour de cassation a ainsi retenu la responsabilité d'un syndic poursuivant une saisie-vente d'un lot malgré le caractère modique de la dette au motif qu'il s'agissait d'un abus de droit.*

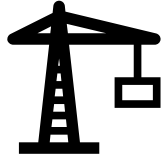


Règlement de copropriété

L'inaction du syndic à faire respecter le RCP peut engendrer un préjudice personnel pour des copropriétaires.

La violation des règles de répartition des charges constitue également une faute extracontractuelle pouvant causer un préjudice personnel à un copropriétaire.

LES FAITS GENERATEURS DE RESPONSABILITE-ILLUSTRATIONS



Travaux

La non-réalisation de travaux urgents peut engager la responsabilité contractuelle du syndic à l'égard du syndicat mais cette inaction peut également engager la responsabilité extracontractuelle du syndic à l'égard d'un copropriétaire s'il en subit un préjudice direct et personnel.

La non-réalisation de travaux peut également être une faute de nature extracontractuelle engageant la responsabilité du syndic si elle fait perdre à un copropriétaire la possibilité de bénéficier d'une subvention.



État daté

Le syndic est tenu d'une obligation d'information à l'égard des tiers acquéreurs de lots de copropriété lorsqu'il délivre l'état daté. A défaut de s'en acquitter, le syndic engage sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur, devenu copropriétaire par la suite :

Constitue une faute du syndic le fait, par exemple, d'omettre l'existence d'une procédure judiciaire en cours, ou d'en indiquer son objet car cette omission crée un préjudice à l'acquéreur consistant en une perte de chance de négocier le prix de vente du bien ;

L'absence d'information de désordres dans l'immeuble à l'occasion de l'établissement de l'état daté, telle que la nécessité de procéder à la réfection de la colonne électrique de l'immeuble a également pu être jugée comme une faute extracontractuelle pouvant engager la responsabilité du syndic à l'égard du futur copropriétaire.



Fournisseurs

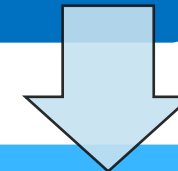
La Cour de cassation a pu retenir la responsabilité du syndic à l'égard d'un fournisseur non payé et non informé préalablement à son engagement de la situation financière obérée du syndicat des copropriétaires.

LES CAUSES EXONERATOIRES OU LIMITATIVES DE RESPONSABILITE

Lorsque le préjudice résulte non de la faute du syndic mais d'une décision du syndicat, telle que l'ajournement de travaux faute de pouvoir les financer.



Elle peut être partagée lorsqu'un copropriétaire contribue, en plus de sa propre faute, à retarder la réalisation de travaux.



L'inaction du syndic résultant d'un avis en ce sens du CS peut être une cause exonératoire de sa responsabilité extracontractuelle.

LA RESPONSABILITÉ PÉNALE DU SYNDIC

Elle peut être recherchée :

- Dès lors que le syndic commet personnellement une faute constitutive d'un délit ou d'un crime réprimé par un texte.
- Par le syndicat des copropriétaires comme par les tiers.

Quelles fautes pénales peut commettre un syndic ?

INFRACTIONS PÉNALES DE DROIT COMMUN

Délit d'homicide ou de blessures par imprudence

Chargé de l'entretien et de la conservation des parties communes, le syndic doit répondre de ces infractions en cas d'accidents corporels causés par le mauvais état d'une partie commune ou d'une défectuosité de fonctionnement d'un équipement collectif.

Toutefois, cette responsabilité ne peut être mise en cause que dans la mesure où l'accident est dû à une **faute personnelle avérée du syndic, c'est-à-dire un défaut de surveillance, une négligence (non-respect des règles de sécurité prévues par les règlements) ou une imprudence caractérisant un comportement répréhensible.**

Faute par négligence - Abstention de prescrire la vérification des connexions électriques, des aérations et alarmes de la ventilation mécanique contrôlée en dépit d'un arrêté de l'administration, ayant entraîné le décès de trois personnes.

Faute pour manquement à une obligation de sécurité - Le gérant d'un immeuble qui ne fait pas procéder de sa propre initiative au ramonage d'un logement avant l'arrivée d'un nouveau locataire commet un manquement à son obligation de sécurité qui a eu pour conséquence le décès du locataire par intoxication.

INFRACTIONS PÉNALES DE DROIT COMMUN

Délit de coups et blessures volontaires

Exemple : le fait de frapper un copropriétaire à l'occasion d'une assemblée « houleuse » de la copropriété

INFRACTIONS PÉNALES DE DROIT COMMUN

Délits spécifiques imputables à la gestion financière de la copropriété

- Le syndic doit être une personne de confiance : il doit exercer ses fonctions dans l'intérêt de son mandant, le syndicat des copropriétaires.

Le syndic est amené à collecter des fonds pour faire face aux dépenses du syndicat et a négocier les contrats et marchés avec des tiers.

Des abus sont parfois constatés dans ce genre d'opérations.

Détournement de fonds - Utilisation de fonds reçus des copropriétaires à des fins autres que celles pour lesquelles le syndic est mandaté.

Abus de confiance

- Conservation par le syndic des primes et ristournes des entreprises bénéficiaires de marchés avec le syndicat plutôt que d'en faire profiter ce dernier ;
- Rétention, pendant plus de deux ans après sa révocation, des comptes et documents comptables du syndicat qu'il détenait ;
- Virement sur le compte personnel du syndic non prof des fonds du syndicat sans être en mesure d'en justifier la cause ni l'emploi au profit du groupement (SDC).

INFRACTIONS À LA LÉGISLATION RELEVANT DE L'EXERCICE COURANT DE LA PROFESSION DE SYNDIC ET DONNANT LIEU À SANCTIONS PÉNALES



Réglementation du droit du travail et de la sécurité sociale

Le syndic a la charge d'engager et de congédier le personnel de la copropriété.

Il peut être condamné notamment au cas où il n'aurait pas vérifié qu'aucun emploi dissimulé n'était réalisé sur l'immeuble.

INFRACTIONS À LA LÉGISLATION RELEVANT DE L'EXERCICE COURANT DE LA PROFESSION DE SYNDIC ET DONNANT LIEU À SANCTIONS PÉNALES



Réglementation en matière administrative

L'inobservation de nombreux textes législatifs et réglementaires sur la santé et la sécurité publique, d'environnement, d'urbanisme et la construction est assortie de sanctions pénales variées.
Il s'agit de textes de portée générale auxquels chacun doit se conformer.
La responsabilité pénale présuppose un comportement fautif du syndic comme une **négligence**, une **carence**, voir un **refus** de se conformer aux prescriptions légales.
Par contre, elle est écartée si le syndic a été mis dans l'impossibilité de déférer aux prescriptions ou injonctions administratives en raison du refus du syndicat de lui fournir les autorisations ou les crédits nécessaires pour cela.

INFRACTIONS À LA LÉGISLATION RELEVANT DE L'EXERCICE COURANT DE LA PROFESSION DE SYNDIC ET DONNANT LIEU À SANCTIONS PÉNALES



Urbanisme

- Inobservation des règles relatives au permis de construire qui entraîne la condamnation au paiement d'une amende ;
- Inobservation des prescriptions inscrites dans un permis de construire délivré pour le ravalement de l'immeuble ;



Assurance travaux : dommage-ouvrage

Dans le domaine des travaux où l'assurance DO est obligatoire, son absence de souscription par le syndic est pénalement répréhensible.

Ref. - Article L. 243-3 du Code des assurances : « *Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement* »]

En pratique, les dispositions pénales relatives à l'assurance construction sont peu appliquées et les poursuites directes par le ministère public sont rarissimes.

Cependant, les syndics ne sont pas à l'abri des sanctions prévues : ainsi, un syndic de copropriété a déjà été condamné suite au dépôt de plainte d'un copropriétaire.



Droit pénal de l'environnement et de la santé

- **Législation sur le bruit** - Un syndic de copropriété a été condamné pour avoir laissé émettre des bruits provoqués par le fonctionnement de la chaufferie d'un immeuble, qui occasionnait ainsi une gêne pour le voisinage.

- **Législation en matière de santé publique** - Condamnation en cas de non-respect d'un règlement sanitaire préfectoral :

Aucune diligence pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble (murs sales, ordures ménagères, absence d'éclairage en partie commune).

Absence de création d'un local poubelle obligatoire.

INFRACTIONS À LA RÉGLEMENTATION PROFESSIONNELLE DES SYNDICS



Obligations

- Instituées par la loi du 2 Janvier 1970 – dite loi Hoguet – complétée par le décret du 20 Juillet 1972.

Sanctions pénales

- Absence de carte professionnelle ou non renouvellement > amende et si récidive > peine d'emprisonnement (L. 2 Janvier 1970, art. 16)
- Obligation de garantie financière (L. 2 Janvier 1970, art. 3-2°) – En cas d'absence > sanctions art. 14 et suivants L. 2 Janvier 1970
- Obligation assurance RCP (L. 2 Janvier 1970, art. 3-3°)

LES MÉCANISMES DE MISE EN CAUSE DE LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

LES MÉCANISMES DE MISE EN CAUSE

Le préalable : préparer méticuleusement son dossier

Pour optimiser les chances de succès le SDC (ou le copropriétaire) doit constituer un **dossier solide** comportant toutes les preuves des manquements de son syndic.

- Procès-verbaux d'assemblées, notamment les résolutions non respectées.
- Echanges écrits avec le syndic (mails, lr/ar, mise en demeure,...)
- Expertises/Audits contradictoires,
- Constat de commissaire de justice,
- Témoignages de copropriétaires,
- Relevés de comptes et factures en cas de litige financier.

La préparation inclut également la rédaction d'une requête détaillant chronologiquement les faits, l'identification précise des préjudices subis et la formulation de demandes indemnitaires ou autres.

Sans ces éléments, il sera difficile de prouver la faute du syndic à tout stade de vos démarches.

Et il est indispensable de conserver une copie de tous les courriers envoyés, les réponses reçues ainsi que de toutes les démarches engagées.

LES MÉCANISMES DE MISE EN CAUSE



Les démarches amiables préalables à toute action judiciaire

Dialogue direct : par téléphone ou courrier pour exposer au syndic le problème et solliciter une solution rapide

Parfois, un simple échange peut suffire à régler le problème. Si le syndic traîne des pieds, posez les choses par écrit de manière plus coercitives.

Lettre recommandée avec accusé de réception détaillant les manquements et rappelant au syndic ses obligations

Mise en demeure : si la première lettre reste sans effet, adressez une mise en demeure formelle indiquant ou rappelant vos griefs et annonçant votre intention d'engager d'autres actions à l'expiration du délai fixé dans le cadre de la MED.

Contacter une structure spécialisée comme l'ACC SUD OUEST qui vous accompagnera en cas de différends avec votre syndic en proposant notamment :

Des conseils juridiques pour comprendre les démarches.

Une assistance dans la rédaction de courriers.

Faire appel à un médiateur (payant) **ou un conciliateur** (gratuit) : intervention d'un tiers indépendant pour tenter de trouver un accord en facilitant le dialogue entre le SDC ou les copropriétaires et syndic et en proposant des solutions alternatives aux procès.

LES MÉCANISMES DE MISE EN CAUSE



Les démarches amiables préalables à toute action judiciaire

Mettre en cause l'assureur responsabilité civile de votre syndic : la responsabilité civile de votre syndic est couverte par une assurance que tout syndic a l'obligation de souscrire (*article 3 - 3° de la loi du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce*).

Le nom de l'assureur est porté à la connaissance du syndicat des copropriétaires tel que l'impose le contrat type mis en place depuis le 2 juillet 2015 dans son préambule.

ATTENTION ! Le n° de la police y figure rarement ; s'il ne figure pas non plus sur l'extranet, le CS doit le demander à son syndic.

En cas de faute de sa part dans l'exécution de sa mission, exigez de votre syndic qu'il fasse une **déclaration de sinistre** auprès de son assureur RC.

S'il refuse, le SDC (ou le copropriétaire victime) ne doit pas hésiter à déclarer **directement** à l'assurance de son syndic les manquements dans sa gestion.

Ce droit est retranscrit à l'article L 124-3 du code des assurances :

« Le tiers lésé dispose d'un droit d'action directe à l'encontre de l'assureur garantissant la responsabilité civile de la personne responsable.

L'assureur ne peut payer à un autre que le tiers lésé tout ou partie de la somme due par lui, tant que ce tiers n'a pas été désintéressé, jusqu'à concurrence de ladite somme, des conséquences pécuniaires du fait dommageable ayant entraîné la responsabilité de l'assuré. »

Cette déclaration **en lettre recommandée avec accusé de réception** doit être accompagnée de preuves non équivoques du manquement ou de la faute du syndic et le préjudice doit être certains et chiffré.

Malgré cela, il faut savoir que l'assurance n'est pas obligée de prendre en charge le sinistre.

LES MÉCANISMES DE MISE EN CAUSE



Les démarches amiables préalables à toute action judiciaire

Dernière option : les recours administratifs pour lutter contre les abus

La voie administrative, souvent négligée, offre pourtant des **leviers d'action** efficaces contre les syndics défaillants. La loi ELAN a considérablement renforcé les pouvoirs de contrôle des autorités administratives sur l'activité des syndics professionnels.

1/Le premier interlocuteur à privilégier est la **Direction Départementale de Protection des Populations (DDPP)**. Cette administration dispose désormais d'un service spécialisé dans les litiges de copropriété. Elle peut diligenter des enquêtes, contrôler la conformité des contrats de syndic et sanctionner les manquements aux obligations légales par des **amendes administratives** pouvant atteindre 15.000€ pour une personne morale.

La saisine s'effectue par courrier recommandé ou via la plateforme « **SignalConso** » et pour être recevable, la plainte doit identifier précisément les infractions aux textes réglementaires : non-respect du contrat type, facturation de prestations hors forfait illégales, pratiques commerciales trompeuses...

Statistiques 2023 : 67% des syndics mis en cause par cette voie proposent une **régularisation amiable** avant même la conclusion de l'enquête administrative, craignant les répercussions sur leur réputation professionnelle et leur carte professionnelle.

2/ Saisine du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI) : cet organisme, dont les pouvoirs ont été élargis depuis 2023, peut prononcer des sanctions disciplinaires allant jusqu'à l'interdiction temporaire d'exercer.

LES MÉCANISMES DE MISE EN CAUSE

Recours judiciaire contre un syndic défaillant

Lorsque les tentatives de résolution amiable ont échoué, l'étape suivante sera judiciaire et implique de **saisir le tribunal** compétent selon des procédures bien définies et de la nature du litige.

1/En matière de responsabilité civile, le **tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble** est généralement l'instance compétente pour traiter les litiges qui concernent la gestion de la copropriété par le syndic.

Selon la nature du litige, la procédure peut être :

En référé (urgence) : utile si le syndic met en danger la copropriété (ex. travaux urgents non réalisés).

Au fond : si des fautes de gestion sont prouvées.

La saisine du tribunal se fait en principe par **voie d'assignation** par commissaire de justice et la procédure nécessite le plus souvent la **représentation par avocat**.

QUEL DELAI POUR SAISIR LE TRIBUNAL JUDICIAIRE ?

Au visa de l'article 2224 du code civil, le délai pour agir en justice se prescrit au bout de **CINQ ANS** à compter du jour où le titulaire du droit a connu les faits lui permettant d'intenter son action.

LES MÉCANISMES DE MISE EN CAUSE

Recours judiciaire contre un syndic défaillant

2/ **En cas d'actes délictueux du syndic constitutifs d'infractions pénales**, il est impératif alors de déposer une plainte :

Au commissariat de police ou à la gendarmerie.

Auprès du procureur de la République.

Par constitution de partie civile auprès du juge d'instruction pour demander réparation.

Le tribunal compétent sera fonction de la gravité de la faute pénale :

Tribunal de police ;

Tribunal correctionnel ;

Cour d'assises.

Quel délai pour porter plainte ?

Les délais varient selon la qualification des faits : **dix ans** pour les crimes, **trois ans** pour les délits et **un an** pour les contraventions.

CONCLUSION - Il convient d'agir rapidement ! Tout retard pourrait compromettre la capacité à agir du SDC (ou du copropriétaire) : **passés les délais supra, toute action deviendra irrecevable.**

LES SANCTIONS

PLAN CIVIL

Le syndic peut être condamné à réparer les préjudices causés. Cette réparation prend généralement la forme de **dommages et intérêts** versés au syndicat ou aux copropriétaires individuellement lésés. Le paiement de ces indemnités est évalué selon l'ampleur du préjudice.

PLAN ADMINISTRATIF ET DISCIPLINAIRE

Les peines prononcées peuvent avoir des conséquences sur son activité professionnelle. Elles peuvent aller d'un simple **avertissement** jusqu'au retrait de sa **carte professionnelle**.

En 2023, la Chambre des Syndics a radié 17 gestionnaires pour manquements graves (source : Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière).

PLAN PENAL

Le syndic s'expose à des poursuites pouvant aboutir à des amendes, voire à des peines d'emprisonnement.

- 5 ans de prison et 375 000€ d'amende pour abus de confiance.
- 7 ans de prison et 750 000€ d'amende pour escroquerie aggravée.

AUTRES SANCTIONS

Outre ces sanctions formelles, le syndic subit généralement un préjudice réputationnel considérable. Dans un secteur où la confiance est primordiale, une condamnation pour manquement peut compromettre la pérennité de son activité.

CONCLUSION



Si un syndic ne fait pas son travail, il est possible de le remplacer et surtout d'obtenir réparation.

Résumé des démarches :

- Tenter un dialogue avec le syndic et mobiliser les copropriétaires
- Porter plainte en cas de faute grave
- Demander des sanctions et un remboursement en cas de préjudice financier
- Faire appel à un médiateur ou une association pour éviter la justice
- Saisir le tribunal si aucun autre recours ne fonctionne.

**Toujours bien choisir son syndic dès le départ.
Vérifiez sa transparence, sa réactivité et son sérieux
avant de signer.**



QUESTIONS - RÉPONSES



Retrouvez ce document en téléchargement en vous connectant à votre espace adhérent

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

L'ACC SUD-OUEST ET LES AUTRES ASSOCIATIONS
RÉGIONALES SONT À VOTRE DISPOSITION POUR VOUS
ASSISTER DANS VOS DÉMARCHES



• 05 57 22 87 36

• contact@accsudouest.org

• www.accsudouest.org

