

Les devoirs et obligations du syndic de copropriété

Le syndic est l'acteur majeur de la copropriété et sa nomination est obligatoire en présence d'une copropriété.

Lorsque la propriété d'un immeuble est divisée par étage, appartements, etc., la présence d'un syndic est rendue obligatoire par la *loi n°65-557 du 10 juillet 1965* régissant la copropriété.

C'est ainsi que l'article premier de cette loi indique « *la présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes* ».

Le syndic ne doit cependant pas être confondu avec le syndicat de copropriétaires ni même le conseil syndical.

En effet, le syndicat de copropriétaires rassemble l'ensemble des copropriétaires qui compose la copropriété.

Le conseil syndical, quant à lui, est composé de copropriétaires élus qui assistent et contrôlent le syndic dans sa gestion.

En sa qualité de représentant légal de la copropriété, le syndic est soumis à plusieurs obligations.

L'article 18 de la *loi n°65-557 du 10 juillet 1965* dresse la liste des obligations du syndic.

• Obligation financière et comptable

Le syndic doit assurer la gestion financière et comptable de la copropriété.

Pour ce faire, il doit notamment :

- ❖ **Établir le budget prévisionnel** en concertation avec le conseil syndical, tenir les comptes du syndicat et leurs annexes, les soumettre au vote de l'assemblée générale et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat
- ❖ **Ouvrir un compte bancaire au nom du syndicat des copropriétaires**

• Obligation Administrative

Le syndic doit veiller à la bonne administration de la copropriété. A cet égard, plusieurs obligations lui incombent, il doit ainsi :

- ❖ **Assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale**
- ❖ **Assurer l'information** des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale
- ❖ **Représenter le syndicat des copropriétaires en justice**

Néanmoins, le syndic ne peut pas de sa propre initiative engager une action judiciaire. En effet, il doit obtenir préalablement l'accord de l'assemblée générale. A cet égard, l'article 55 énonce « **Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale** ».

Cependant, l'article poursuit en relevant des exceptions à ce principe « *Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en oeuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article R. 136-2 du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat. Elle n'est pas non plus nécessaire lorsque le président du tribunal judiciaire est saisi en application des premiers alinéas des articles 29-1A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 ou du premier alinéa de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.*

Enfin, l'article rappelle que dans tous les cas « *le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.* »

❖ Gérer les archives du syndicat de copropriétaires

• **Obligation technique**

❖ **Administrer l'immeuble et pourvoir à sa conservation**

L'article 18 de la loi précitée indique que le syndic doit « **administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci** ».

Il s'agit ici d'un devoir important du syndic. Il revient en effet à ce dernier de pourvoir à l'administration courante de l'immeuble. Pour ce faire, il n'a pas besoin de l'accord de l'assemblée générale, sous réserve qu'il s'agisse d'une gestion courante.

Le syndic peut dans ce cadre :

- **Procéder à l'entretien des parties communes de l'immeuble** : assurer le nettoyage des parties communes, organiser l'enlèvement des débris
- **Assurer l'entretien des services collectifs et des éléments d'équipements communs** notamment en présence d'un ascenseur ou d'une chaudière.

Il est également important de noter qu'en cas « **d'urgence** » le syndic peut être amené à procéder à réaliser de sa propre initiative **des travaux nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble**.

Les travaux doivent donc nécessairement être réalisés en urgence, c'est-à-dire que sans intervention rapide cela entraînerait un préjudice imminent (Atias Ch., Les travaux urgents en copropriété immobilière, Administrer 1987, no 183, p. 2 et s). Il faut par ailleurs que les travaux réalisés permettent de sauvegarder l'immeuble ou la sécurité des personnes. Les juges ont ainsi pu estimer que le remplacement d'une chaudière ou l'achat d'extincteurs peuvent être considérés comme urgent.

Le syndic doit cependant en informer les copropriétaires et convoquer une Assemblée générale immédiatement. Il appartient ensuite à l'assemblée générale de ratifier les décisions du syndic. Il est à noter que même dans l'hypothèse où l'assemblée conteste les travaux, le syndicat reste tenu de procéder au règlement des entreprises ayant réalisé les travaux (à charge ensuite pour cette dernière de se retourner contre le syndic).

❖ **Veiller à ce que l'immeuble soit couvert par un contrat d'assurance**

Le règlement de copropriété peut prévoir l'obligation de s'assurer contre divers risques (dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile, etc.). Il revient ainsi au syndic de procéder à la souscription des contrats.

❖ Établir et tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble

- **La responsabilité du syndic**

Dans l'hypothèse où le syndic manquerait à ses obligations et causerait ainsi un préjudice au syndicat, sa responsabilité serait susceptible être engagée.

Il est cependant important de noter que la faute sera appréciée différemment en fonction de la nature du syndic : bénévole ou professionnel.

En effet, au titre de l'article 1992 du Code civil « *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* ».

La faute du syndic bénévole doit donc être appréciée moins sévèrement que celle du syndic professionnel.

Il appartient ainsi au juge de déterminer si le syndic a manqué ou non à sa mission.

Les juges ont ainsi pu estimer que le syndic a commis une faute dans sa gestion en cas de :

- Expiration du délai de la garantie décennale
- Défaut de souscription de contrat d'assurance
- Absence d'intervention ayant entraîné une surconsommation d'eau
- Défaut d'entretien des parties communes.

Un copropriétaire ayant subi un préjudice personnel suite à une faute de gestion du syndic, peut également engager une action à son encontre (Cass. 3e civ., 25 janv. 1994, no 92-16.203).

Il appartient au syndic d'accomplir l'ensemble des missions qui lui sont confiées de manière diligente, à défaut sa responsabilité pourra être recherchée.

Gaëlle SCHAEFFER
Juriste assurance