

Les responsabilités du syndic de copropriété (loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés)

Le syndic est un mandataire

Il est désigné par l'assemblée générale ordinaire (AGO) ou extraordinaire (AGE) des copropriétaires pour représenter le syndicat des copropriétaires et assurer la gestion de la copropriété.

C'est une personne (physique ou morale) qui agit au nom du syndicat des copropriétaires et qui doit lui rendre compte. Le syndicat des copropriétaires demeure responsable vis-à-vis des tiers de tous les actes effectués par le syndic qui est son employé.

Le syndic professionnel a l'obligation de souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle (RCP) afin que son client (le syndicat des copropriétaires) puisse être indemnisé des dommages subis du fait de sa gestion.

Le syndic bénévole, lui, est couvert par le contrat d'assurance (obligatoire) de responsabilité civile (RC) de la copropriété.

Le syndic (professionnel ou bénévole) est responsable des dommages causés par son fait, par sa négligence ou son imprudence (cette responsabilité s'étend aussi à ses employés, ses mandatés ou ses commissionnés).

Les différentes responsabilités

Le syndicat des copropriétaires, ou un seul copropriétaire, peut mettre en cause la RCP du syndic lorsque des actes effectués dans l'exercice de sa mission lui a porté préjudice. Il faut alors établir les éléments engageant la responsabilité du syndic (faute de gestion, défaut de conseil, préjudice pour la copropriété ou un copropriétaire, lien de causalité liant l'un à l'autre).

Pour demander réparation des dommages subis du fait du syndic, il faut lui adresser une lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) valant mise en demeure pour lui demander de faire jouer son assurance RCP en vue d'obtenir une indemnisation.

Ce courrier doit comprendre le détail des faits reprochés et être accompagné de justificatifs.

Si la démarche amiable n'aboutit pas, le syndicat des copropriétaires ou le copropriétaire peut saisir la justice.

Si la justice est saisie par le syndicat des copropriétaires, une décision de l'AGO est indispensable et il faudra **préalablement changer de syndic avant l'assignation en justice**, car le syndic ne peut pas s'assigner lui-même.

Si la justice est saisie par un copropriétaire, ce qui précède n'a pas lieu.

Le délai pour agir en RCP est de 30 ans, le tribunal compétent est celui du lieu de situation de l'immeuble :

- Tribunal d'Instance (TI) pour les litiges jusqu'à 10.000 € (avocat non obligatoire),
- Tribunal de Grande Instance (TGI) pour les litiges au-delà de 10.000 € (avocat obligatoire).

La responsabilité pénale concerne les actes commis par le syndic (son personnel, ses mandataires ou ses commissionnés) dans l'exercice de ses fonctions et qui relèvent du Code pénal (vol, escroquerie, blessure par imprudence ou négligence, ...).

L'approbation des comptes

Le syndic est chargé de tenir les comptes du syndicat des copropriétaires qui sont vérifiés par le conseil syndical.

Tout copropriétaire peut venir contrôler les comptes et leurs justificatifs (contrats, factures, avis d'imposition, relevés, ...). Les modalités de consultation **doivent être précisées sur la convocation** à l'AGO.

L'ordre du jour de l'AGO comporte une question relative à l'approbation des comptes qui doit être soumise à la majorité simple de l'article 24 de la loi.

En approuvant les comptes, l'AGO ratifie l'ensemble des opérations comptables et financières effectuées par le syndic, mais **pas les autres actes** effectués au nom du syndicat des copropriétaires.

Les comptes ainsi validés ne peuvent plus être révisés et **deviennent définitivement opposables** à tous les copropriétaires. Le syndic peut alors **réaliser la reddition des comptes** de l'exercice (répartition en tantièmes de la différence entre le total des charges constatées et les provisions pour charges appelées).

En cas de contestation par un copropriétaire, ce recours n'est pas suspensif.

Le refus de l'approbation des comptes

Si l'approbation des comptes est refusée par l'AGO, la reddition des comptes ne peut pas être réalisée et une nouvelle AGO se prononcera sur les comptes modifiés du même exercice. Dans ce cas, le quitus ne peut pas être donné au syndic. Dans l'intervalle les états datés établis par le syndic lors des mutations ne pourront pas prendre en compte les régularisations entre charges constatées et charges appelées.

L'approbation des comptes porte uniquement sur la gestion comptable et financière du syndic et non sur l'ensemble des actes de gestion de la copropriété qui, elle, s'apprécie lors du vote du quitus.

L'approbation des comptes peut faire l'objet de réserves qui limitent l'étendue de la décision de l'AGO.

La délivrance du quitus

En donnant le quitus, l'AGO approuve toute la gestion et **décharge le syndic de toute responsabilité** dans tous les domaines où il est intervenu en tant que mandataire : gestion comptable et financière, gestion du personnel, entretien de l'immeuble, préservation des intérêts du syndicat.

Le quitus porte uniquement sur les actes dont l'AGO a eu connaissance et dont elle a pu apprécier les conséquences. En cas d'erreur ou de faute du syndic découverte après le vote du quitus, le syndicat des copropriétaires devra **d'abord prouver** qu'il n'avait pas connaissance de ces faits lors de la prise de décision pour pouvoir ensuite mettre en cause la RCP (et/ou la responsabilité pénale) du syndic.

Il **n'existe aucune obligation de poser la question du quitus** lors de l'A.G.O. (le syndic professionnel est **obligatoirement assuré en RCP pour 30 ans**), les assureurs utilisent le prétexte du vote du quitus pour rejeter la prise en compte ultérieure d'un dommage au titre de la RCP du syndic.

Le refus du quitus n'entraîne pas la révocation du syndic car son mandat fait l'objet d'un contrat et d'un vote spécifique lors de l'assemblée générale ordinaire (AGO) ou extraordinaire (AGE).

Sa révocation et la nomination d'un nouveau syndic sont soumises à une résolution spécifique de l'AGO/AGE.

Le quitus présente un grand intérêt pour le syndic (sa responsabilité est dérogée y compris pour les actes accomplis en dépassant ses pouvoirs de mandataire) mais **n'en présente aucun pour les copropriétaires.**

D'où notre conseil : ne pas donner le quitus au syndic, cela protégera les intérêts de la copropriété en cas de découverte ultérieure de fautes ou erreurs (y compris après le départ du syndic ; son assurance RCP sera toujours là pendant les 30 ans qui suivent, elle !).