

Commission ouverte

# IMMOBILIER

Responsable : Jean-François Péricaud



## SOUS-COMMISSION COPROPRIÉTÉ

Responsable : Patrick Baudouin

Lundi 17 octobre 2011

### Le syndic de copropriété

animée par Patrick Baudouin

Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase vous proposent de retrouver un compte-rendu de cette réunion.



La sous-commission «Copropriété» de la Commission de droit immobilier de l'Ordre des avocats du barreau de Paris tenait, le 17 octobre 2011, sous la responsabilité de Jean-François Péricaud, une réunion sur «Le syndic de copropriété» animée par Patrick Baudouin, avocat. Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase vous proposent de retrouver un compte-rendu de cette réunion.

Comme l'a rappelé l'intervenant, si l'assemblée générale de la copropriété est l'organe délibératif du syndicat des copropriétaires, c'est le syndic qui, sous le contrôle, et avec l'assistance du conseil syndical, en est l'organe exécutif.

Les pouvoirs du syndic sont définis essentiellement par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : [L4813AHQ](#)). Ses principales missions consistent, notamment, à assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ; administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, à faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; établir le budget prévisionnel et les comptes du syndicat ; constituer des provisions spéciales, représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice. D'autres pouvoirs lui sont conférés par d'autres dispositions légales et réglementaires, en dehors de ceux prévus à l'article 18, tels que, par exemple, la convocation et la tenue des assemblées générales, ou encore l'embauche et le congédiement du personnel.

D'une manière générale, le syndic est un professionnel rémunéré, mais il peut aussi s'agir d'un syndic bénévole ; l'expérience professionnelle démontre toutefois qu'il est préférable de recourir à un syndic professionnel, sauf dans le cas des toutes petites copropriétés.

Il faut rappeler que le syndic n'est pas un préposé du syndicat de copropriétaires ; il en est le mandataire, comme cela résulte du contrat de mandat passé entre le syndicat et le syndic.

Après un rappel de ces quelques généralités, Patrick Baudouin a choisi de centrer son intervention autour de deux rubriques : la durée des fonctions du syndic et la responsabilité du syndic.

## 1. La durée des fonctions du syndic

La question de la durée des fonctions du syndic soulève différentes problématiques.

### • La nomination du syndic

Il résulte de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : [L4812AHP](#)) que le premier syndic d'une copropriété peut, à la naissance de la copropriété, être désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties avant la tenue d'une première assemblée générale de copropriété, sachant que cette nomination doit impérativement être ratifiée par l'assemblée générale, dans le délai d'un an à compter de la prise de fonctions du syndic. Il convient de signaler un arrêt de la Cour de cassation ayant précisé que la limitation à un an de la durée des fonctions du syndic qui a participé à la construction de l'immeuble en qualité d'associé ou de dirigeant de la société promoteur s'impose, même après qu'il a perdu cette qualité, jusqu'à l'expiration de la garantie décennale (Cass. civ. 3, 2 décembre 2009, n° 08-20.073, FS-P+B N° Lexbase : [A3439EP3](#)).

Dans le cas d'une copropriété déjà existante, la désignation du syndic intervient à la majorité de l'article 25 de la loi (N° Lexbase : [L4825AH8](#)), et le cas échéant, de l'article 25-1 (N° Lexbase : [L54761GW](#)).

### • La cessation des fonctions du syndic

La cessation des fonctions de syndic peut intervenir dans différentes hypothèses.

*- Arrivée du terme du mandat du syndic*

En vertu de l'article 28 du décret de 1967 (N° Lexbase : [L5518IGH](#)), le mandat du syndic est, en principe, d'une durée maximale de trois ans.

Patrick Baudouin souligne que la durée du mandat du syndic doit être explicitée de manière très précise. En effet, plusieurs difficultés sont apparues du fait de formulations quelque peu ambiguës (telles que «*le mandat de syndic est renouvelé pour une durée d'un an, ou jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale de copropriété*») ; la jurisprudence a fini par considérer qu'il y avait lieu de considérer que le mandat de syndic prenait fin, en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an, ce même si l'assemblée générale suivante se tenait au-delà de ce terme (Cass. civ. 3, 12 mars 1997, n° 95-11.869 [N° Lexbase : A0341ACM](#)). La question est aujourd'hui résolue puisque l'article 29, dans sa rédaction issue du décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 ([N° Lexbase : L5520IGK](#)), précise que le contrat de syndic doit préciser la durée calendaire d'exercice des fonctions de syndic.

Par ailleurs, lors de l'assemblée générale, lorsque le syndic sollicite son renouvellement et qu'il n'est pas renouvelé, cela peut être problématique si l'ordre du jour n'a pas prévu l'élection d'un nouveau syndic, le syndicat des copropriétaires se retrouvant dépourvu de syndic. Il est très important d'anticiper cette situation ; la cour d'appel de Paris a, en effet, récemment souligné qu'en cas de non-renouvellement du syndic, l'assemblée ne pouvait s'auto-saisir de l'élection d'un nouveau syndic si cela ne figure pas à l'ordre du jour (CA Paris, Pôle 4, 2ème ch., 9 février 2011, n° 09/17735 [N° Lexbase : A0744GXT](#)).

#### *- Démission du syndic*

Maître Baudouin rappelle que le syndic ne peut démissionner que pour des motifs légitimes, sous peine de s'exposer à des dommages-intérêts vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

De même, il est important d'anticiper l'élection du nouveau syndic lorsque la démission intervient en cours d'assemblée, afin d'éviter que la copropriété se retrouve dépourvue de syndic et obligée de désigner un administrateur provisoire.

#### *- Révocation du syndic*

Inversement, le syndicat des copropriétaires doit justifier de motifs légitimes pour demander la révocation du syndic, à défaut de quoi il commet un abus entraînant l'attribution de dommages-intérêts.

#### *- Changement de la personnalité morale du syndic*

Il arrive assez fréquemment, dans le cadre de regroupements d'administrateurs de biens et d'opérations de fusions absorptions, que le syndic ayant été désigné fasse l'objet d'une opération de fusion absorption donnant lieu à une entité juridique nouvelle. Dans ce cas, l'assemblée générale doit se prononcer pour entériner le changement de personnalité morale du syndic.

#### *- Liquidation judiciaire du syndic*

Dans ce cas, la copropriété se trouve dépourvue de syndic et il y a lieu à désignation d'un administrateur provisoire.

#### *- Décision judiciaire entraînant la cessation des fonctions du syndic*

Est ici visée l'hypothèse de l'annulation de la décision d'assemblée générale ayant procédé à l'élection du syndic. Dans ce cas, la copropriété est considérée comme dépourvue de syndic, ce avec effet rétroactif. Les conséquences sont extrêmement graves et Patrick Baudouin invite ici les syndics à faire preuve d'une extrême prudence et leur recommande, dès lors qu'il existe un risque important d'annulation d'une assemblée au cours de laquelle a eu lieu sa désignation, de démissionner et de faire désigner un administrateur chargé de l'élection d'un nouveau syndic, afin d'éviter la remise en cause d'un certain nombre d'actes qu'il aura accomplis, ce qui peut avoir des conséquences très lourdes pour lui.

S'était greffée la question des annulations en cascade : jusqu'en 2005, les juridictions considéraient qu'à partir du moment où une assemblée, comportant l'élection du syndic, était annulée, toutes les assemblées successives devaient être annulées du fait que le syndic n'avait pas qualité pour convoquer. Cette jurisprudence a été abandonnée, et l'on considère désormais que les assemblées suivantes n'encourent l'annulation qu'à la condition de faire l'objet d'une contestation dans le délai de deux mois prévu par l'article 42, alinéa 2 (Cass. civ. 3, 12 octobre 2005, n° 04-14.602, FS-P+B+I+R [N° Lexbase : A8395DK7](#)).  
.../...

Il peut également s'agir du cas où le syndic n'a pas rempli son obligation d'ouverture d'un compte distinct ou séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965). Pour rappel, alors qu'il était prévu initialement que la question de l'ouverture d'un compte séparé soit soumise à l'assemblée générale, la loi «SRU» a inversé le principe en posant l'obligation d'ouverture, sans délai, d'un compte séparé au nom du syndicat, l'assemblée pouvant, toutefois, décider de dispenser le syndic de cette obligation, et ce pour une durée déterminée (décret du 27 mars 1967, art. 29-1 [N° Lexbase : L5519IGI](#)). La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat.

Plusieurs précisions jurisprudentielles méritent d'être rappelées à cet égard. Tout d'abord, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 9 avril 2008, a précisé que le syndicat des copropriétaires doit être titulaire d'un compte bancaire séparé ouvert à son nom, et nom à celui du syndic (Cass. civ. 3, 9 avril 2008, n° 07-12.268, FS-P+B+I [N° Lexbase : A8857D78](#)). Par ailleurs, dans un arrêt rendu le 1er décembre 2009, la Cour de cassation a considéré que le compte dont l'intitulé était composé du nom du syndic, suivi du nom de la copropriété, ne pouvait être considéré comme ouvert au nom du syndicat des copropriétaires, du fait de l'ambiguïté de l'intitulé (Cass. civ. 3, 1er décembre 2009, n° 08-21.227, F-D [N° Lexbase : A3462EPW](#)).

Il faut également souligner que la dispense obtenue par un syndic, ne vaut pas pour le syndic suivant, alors même que la désignation de ce nouveau syndic interviendrait dans le cadre du délai fixé pour la dispense d'ouverture de compte séparé.

La cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 16 février 2011, a également précisé qu'il doit s'agir d'un compte principal ouvert au nom du syndicat (CA Paris, Pôle 4, 2ème ch., 16 février 2011, n° 09/09933 [N° Lexbase : A1929GXQ](#) ; aussi, l'existence d'un compte ouvert au nom du syndic, avec un sous-compte au nom du syndicat ne peut satisfaire à l'obligation d'ouverture d'un compte séparé).

En revanche, la Cour de cassation, dans un arrêt du 10 février 2010, a considéré que le compte intitulé «Copropriété X» (et non «syndicat des copropriétaires X»), était valablement ouvert au nom du syndicat des copropriétaires (Cass. civ. 3, 10 février 2010, n° 09-66.139, FS-D [N° Lexbase : A7887ERK](#)).

Il convient, enfin, de relever que la sanction de la nullité du mandat du syndic n'est encadrée dans aucun délai. S'agissant des conséquences de la nullité, si cela remet tout en cause au sein de la copropriété, l'article 18 prend le soin de préciser que les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

#### • **Les incidences de l'expiration du mandat du syndic qui resterait en fonction**

Comme vu précédemment, cela peut viser l'hypothèse de l'annulation d'une assemblée générale ayant procédé à la nomination du syndic, et dans laquelle le syndic reste en fonctions tant que le jugement n'est pas prononcé ; il peut aussi s'agir du cas d'absence d'ouverture d'un compte bancaire séparé.

Dans ces hypothèses, il faut rappeler que la jurisprudence a abandonné, depuis 1987, la notion de syndic de fait (Cass. civ. 3, 3 juin 1987, n° 85-18.650 [N° Lexbase : A7951AAQ](#)) ; désormais, la jurisprudence considère que les actes accomplis par un syndic sont entachés de nullité et que le syndic se trouve dépourvu de qualité pour accomplir tout acte au nom de la copropriété.

Ainsi, par exemple, le syndic n'a plus qualité pour poursuivre le recouvrement des charges ; aussi, un copropriétaire débiteur assigné par un syndicat de copropriétaires représenté par un syndic qui, par exemple, n'aura pas procédé à l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat, peut opposer l'absence de qualité de syndic.

De même, le syndic n'a plus qualité pour intenter une action en justice. La Cour de cassation, dans un arrêt du 16 mars 2011, a ainsi retenu que la nullité de plein droit du mandat du syndic ne lui donnait plus qualité pour représenter le syndicat en justice et par conséquent pour former un pourvoi en cassation ; l'action a donc été jugée irrecevable (Cass. civ. 3, 16 mars 2011, n° 10-14.005, FS-P+B+I [N° Lexbase : A3257HBA](#)).

Il convient, également, de souligner que le syndic ne peut plus percevoir d'honoraires ; autrement dit, si son mandat se trouve annulé de plein droit (cas de l'absence d'ouverture du compte séparé), ou par décision judiciaire avec effet rétroactif à la date de l'assemblée qui est annulée, le syndicat des copropriétaires est en droit de lui réclamer la restitution des honoraires qu'il a pu encaisser (cf. Cass. civ. 3, 27 mars 2008, 4 arrêts, n° 07-10.191 [N° Lexbase : A6069D7W](#) n° 07-10.192 [N° Lexbase : L4815AHS](#)) prévoit qu'en cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de transmettre à son successeur, dans un premier délai d'un mois, un certain nombre de documents, et dans un délai de deux mois, la totalité des documents, comptes, et fonds. Il est ajouté que, après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical, pourra demander au président du TGI, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Ces dispositions appellent plusieurs remarques. Tout d'abord, il faut préciser que le syndic qui a cessé ses fonctions a l'obligation de transmettre les pièces à son successeur et qu'il ne dispose d'aucun droit de rétention, quand bien même il n'aurait pas été réglé de ses honoraires.

Ensuite, le syndic ne peut prétendre à aucune facturation supplémentaire.

Par ailleurs, l'article 33-1 du décret prévoit l'établissement d'un bordereau de transmission des pièces entre l'ancien et le nouveau syndic.

S'agissant de la charge de la preuve en cas de contestation sur la transmission des pièces, la jurisprudence apparaît assez fluctuante. Un arrêt de la Cour de cassation, en date du 5 décembre 2007, a ainsi retenu qu'il appartient à l'ancien syndic de démontrer qu'il n'a jamais été en possession des pièces réclamées par son successeur (Cass. civ. 3, 5 décembre 2007, n° 06-11.564, FS-D [N° Lexbase : A0292D39](#) ; ce qui soulève la difficulté de rapporter une preuve négative). Un arrêt en date du 14 janvier 2009 apparaît, en revanche, plus favorable à l'ancien syndic (Cass. civ. 3, 14 janvier 2009, n° 05-11.985, FS-D [N° Lexbase : A3367ECP](#)) ; il ressort, en effet, de cette décision que le syndic ne peut être tenu à transmission quand, en l'absence de faute, il certifie que les pièces sont introuvables et qu'il ne peut plus les retrouver. Mais, dans un arrêt du 29 mars 2011, la Cour de cassation semble revenir à la solution admise en 2007, en retenant qu'il appartenait à l'ancien syndic de démontrer qu'il avait remis l'ensemble des documents et fonds qu'il détenait pour le syndicat de copropriétaires (Cass. civ. 3, 29 mars 2011, n° 10-14.159, F-D [N° Lexbase : A4016HMP](#)).

Sur la question de l'archivage, il apparaît de plus en plus fréquemment, que les syndics recourent à une société d'archivage. La Cour de cassation, dans un arrêt du 1er mars 2011, a indiqué que, si le syndic peut effectivement recourir à une société d'archivage pour y entreposer, notamment, des archives dites « dormantes », il en supporte le coût de l'archivage, à moins qu'il justifie de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et d'un vote qui entérine la dépense (Cass. civ. 3, 1er mars 2011, n° 10-30.286, F-D [N° Lexbase : A3515G4X](#)).

Maître Baudouin a, enfin, relevé la nouveauté de la réforme de 2009 ayant prévu que l'on saisit ici le juge « *statuant comme en matière de référé* » ; or, nombreux sont les avocats qui commettent l'erreur de délivrer l'assignation devant le juge des référés, ce qui n'est plus recevable.

## 2. La responsabilité du syndic

Comme le rappelle Patrick Baudouin, la responsabilité civile du syndic peut être engagée sur le fondement du mandat passé entre le syndicat et le syndic ; il peut aussi s'agir d'une responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle entre les copropriétaires et le syndic ; il s'agit enfin d'une responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle entre les tiers et le syndic.

L'intervenant est revenu sur différentes hypothèses donnant lieu à l'engagement de la responsabilité du syndic.

Tout d'abord, le syndic peut engager sa responsabilité, faute de faire respecter le règlement de copropriété ; à titre d'exemple, lorsqu'un copropriétaire encombre les parties communes de l'immeuble, les copropriétaires peuvent engager sa responsabilité du fait de sa carence ou de sa négligence à intervenir.

.../...

En revanche, il faut souligner que le syndic n'est pas juge de la validité des dispositions du règlement de copropriété. Ainsi, par exemple lorsqu'un règlement de copropriété prévoit une répartition des charges qui n'est pas conforme aux règles d'ordre légal prévues par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 ([N° Lexbase : L4803AHD](#)), le syndic n'a pas le pouvoir d'appliquer des règles différentes de celles prévues par le règlement (l'application des règles conformes ne peut résulter que d'une décision judiciaire ou d'une modification par l'assemblée générale des copropriétaires). En revanche, il pourra lui être reproché de ne pas conseiller aux copropriétaires d'adapter le règlement aux dispositions légales.

Le syndic peut ensuite, engager sa responsabilité faute de faire exécuter des décisions de l'assemblée générale, par exemple, en cas d'absence d'exécution par le syndic des travaux votés par l'assemblée générale. Dans ce cas, il pourra éventuellement soulever l'absence de trésorerie, mais à condition qu'il ait fait preuve de diligence pour procéder aux appels de fonds.

A l'inverse le syndic peut voir sa responsabilité engagée, vis-à-vis des tiers, s'il commande des travaux sans disposer des fonds.

Il en est de même en cas de faute pour le syndic de suivre les travaux ou en cas d'absence de souscription d'une police dommages-ouvrage. Plusieurs décisions ont condamné le syndic pour n'avoir pas souscrit la police dommages-ouvrage à l'occasion de l'exécution des travaux.

Par ailleurs, le syndic peut voir sa responsabilité engagée en cas de négligence dans le choix d'une entreprise, faute de s'assurer par exemple qu'elle n'était pas susceptible de faire l'objet d'une liquidation judiciaire.

Il existe, également, un contentieux important concernant le défaut d'entretien de l'immeuble par le syndic et son manque de diligence. On retrouve, ici, notamment, le problème des infiltrations dans les immeubles anciens, ayant donné lieu à de nombreuses décisions retenant la responsabilité du syndic qui n'a pas agi suffisamment vite pour remédier aux infiltrations (cf. notamment, Cass. civ. 3, 18 novembre 2008, n° 07-18.782, F-D [N° Lexbase : A3451EBG](#)). Ne satisfait pas, non plus, à l'obligation d'entretien de l'immeuble, le syndic qui, dans une région montagneuse, n'a pas pris soin de procéder au désenneigement pour prévenir les accidents au sein de la copropriété (Cass. civ. 3, 23 juin 2010, n° 09-14.407, FS-D [N° Lexbase : A3307E3U](#)).

A noter, également, que, dans un arrêt du 9 mars 2011, la cour d'appel de Paris a considéré qu'il y avait lieu de retenir la responsabilité du syndic pour avoir manqué à son obligation de conseil sur l'entretien et la surveillance de l'immeuble auprès des copropriétaires, faute d'avoir fait procéder en temps voulu à des contrôles suffisants en matière de présence de termites, ce qui a engendré d'importants sinistres (CA Paris, Pôle 4, 2ème ch., 9 mars 2011, n° 09/18813 [N° Lexbase : A1827HAW](#)).

Le syndic doit également faire preuve de diligence s'agissant de la sécurité des personnes ; un arrêt du 26 avril 2006 a ainsi retenu la responsabilité du syndic pour ne pas avoir satisfait à son devoir d'assurer la sécurité des personnes au service de la copropriété, en l'occurrence le gardien de l'immeuble qui avait été victime d'une agression (Cass. civ. 3, 26 avril 2006, n° 05-10.837, FS-P+B+I [N° Lexbase : A1904DP9](#)).

Un autre cas de responsabilité particulièrement important et dangereux pour le syndic concerne l'engagement de travaux sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. En effet, si l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 donne pouvoir au syndic pour engager lui-même des travaux lorsqu'ils présentent un caractère urgent et nécessaire pour pourvoir à la conservation de l'immeuble, l'article 37 du décret de 1967 ([N° Lexbase : L5532IGY](#)) précise, toutefois, que le syndic, d'une part, doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale et, d'autre part, ne doit pas engager plus du tiers du montant du devis estimatif des travaux. Les syndics recourent souvent, à tort ou à raison, à ces dispositions.

De façon similaire, on retrouve le cas des travaux supplémentaires. Il s'agit de l'hypothèse dans laquelle des travaux ont été votés par l'assemblée générale, et où apparaissent en cours d'exécution des sujétions imprévues, nécessitant un dépassement du prix des travaux ; le syndic commet alors une faute s'il engage la dépense sans en référer à l'assemblée générale. Une récente affaire a ainsi donné lieu à la condamnation du syndic au paiement des travaux supplémentaires d'un montant de plus de 800 000 euros, qu'il avait engagés

sans consultation de l'assemblée générale, et réglé l'intégralité du devis sans se limiter au tiers du montant des travaux ; cette situation irrégulière a conduit l'assemblée générale à refuser d'approuver les comptes, et a causé un préjudice pour la copropriété du fait du prélèvement important dans la trésorerie (CA Paris, Pôle 4, 2ème ch., 12 octobre 2011 n° 10/08040 ; dans le même sens, pour des travaux supplémentaires non approuvés en assemblée : Cass. civ. 3, 11 mai 2010, n° 09-14.340, F-D [N° Lexbase : A1714EXR](#)).

La Cour de cassation a également retenu que le syndic qui abonde sur ses propres deniers le compte du syndicat des copropriétaires qu'il gère, et engage ainsi des travaux supplémentaires sans avoir l'accord de l'assemblée générale commet une faute sanctionnée par la non-restitution de ce solde (Cass. civ. 3, 18 novembre 2009, n° 08-20.595, FS-P+B [N° Lexbase : A7521ENU](#)) ; cet arrêt témoigne du principe d'exclusion de la gestion d'affaires dans les rapports entre le syndic et le syndicat des copropriétaires.

Le syndic peut également voir sa responsabilité engagée s'il n'intente pas les actions en justice nécessaires pour préserver les droits des copropriétaires. Ce cas de responsabilité apparaît fréquemment en matière de désordres de construction, lorsque le syndic n'agit pas avant l'expiration du délai de la garantie décennale ; le juge considère qu'il commet une faute, laquelle s'analyse dans la perte d'une chance de dénoncer dans le délai légal les non conformités et désordres apparents et d'en obtenir réparation de la part du vendeur ; il commet ainsi un manquement à son devoir de conseil (Cass. civ. 3, 8 septembre 2010, n° 08-22.062, FS-P+B [N° Lexbase : A5750E9T](#)). Sa responsabilité peut aussi être engagée s'il agit dans le délai, mais que son action est irrecevable à défaut d'habilitation (CA Paris, Pôle 4, 2ème ch., 24 novembre 2010, n° 09/11073 [N° Lexbase : A5613GLH](#) : *«l'irrecevabilité définitive de l'action en indemnisation de désordres des parties communes cause aux copropriétaires appelants qui en subissent les conséquences au prorata de leurs tantièmes de copropriété un préjudice direct et certain consistant en la perte d'une chance qui s'entend de la disparition actuelle et acquise d'une éventualité favorable»*).

Le syndic peut encore voir sa responsabilité engagée lorsqu'il ne poursuit pas le recouvrement des charges, en cas de défaut de souscription d'une assurance pour l'immeuble ou s'il ne satisfait pas à ses obligations comptables, notamment d'ouverture d'un compte séparé (cf. supra). Le syndic doit veiller à respecter la législation du droit du travail pour le personnel de l'immeuble, sous peine d'engager sa responsabilité.

En dernier lieu, Patrick Baudouin a relevé la responsabilité du syndic qui ne respecte pas les règles légales dans la tenue des assemblées générales de copropriété, et notamment sur les conditions de convocation. A cet égard, il a souligné la sévérité d'une décision de la troisième chambre civile de la Cour de cassation, en date du 21 octobre 2009, ayant retenu la responsabilité du syndic dans un cas de non-respect du délai de convocation, alors qu'il existait une incertitude jurisprudentielle sur lesdites règles de computation du délai (Cass. civ. 3, 21 octobre 2009, n° 08-19.111, FS-P+B [N° Lexbase : A7838EMA](#)). Les juges du fond avaient *«retenu qu'en présence d'incertitudes jurisprudentielles quant au calcul du délai de convocation, il ne pouvait être fait grief au syndic d'avoir adressé une convocation à un copropriétaire qui, selon la solution retenue pour le calcul du délai de quinzaine, était valable ou ne l'était pas»*. Mais l'arrêt a été censuré par la Haute juridiction, après qu'elle ait indiqué *«qu'il incombe au syndic de propriété de pourvoir au mieux aux intérêts de son mandant et de le préserver de tout risque connu»*. ■

Lexbase Hebdo - édition privée n°461 du 9 novembre 2011  
Copropriété - **N° LXB** : N8726BSY

par Anne-Lise Lonné-Clément,  
Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo - Édition privée