

# SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ. – Missions

Guy Vigneron

Ancien adjoint au directeur juridique de la SNCF

Actualisé par Moussa Thioye

Professeur à l'université Toulouse Capitole, Membre de l'IEJUC, Doyen de la Faculté d'administration et communication

JurisClasseur Copropriété Fasc. 90-10 :

Première publication : 28 août 2025

- Le syndic est tenu d'exécuter les décisions de l'assemblée générale tout en attirant son attention sur d'éventuelles difficultés d'application (V. n° 8 à 18 ).
- En tant que mandataire du syndicat des copropriétaires, le syndic le représente dans tous les actes civils (V. n° 31 ) et les actions en justice (V. n° 35 ).
- Le syndic peut décider seul les travaux de maintenance prévus au budget prévisionnel et conclure les marchés correspondants (V. n° 42 ).
- Le syndic est tenu de veiller à la souscription par le syndicat d'une assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre (V. n° 49 ).
- Le personnel employé par le syndicat est engagé et congédié par le syndic (V. n° 61 ).
- Si des travaux nécessaires et urgents doivent être entrepris sans délai, le syndic doit, tout en engageant le chantier, informer immédiatement le conseil syndical et convoquer l'assemblée générale (V. n° 68 ).
- L'assemblée générale peut déléguer au syndic le pouvoir de conclure certains marchés hors maintenance dans la limite d'une enveloppe budgétaire fixée (V. n° 87 ).
- Le syndic détient et conserve l'ensemble des documents et archives du syndicat (V. n° 113 ).
- Parmi les nouvelles missions conférées au syndic par la loi ALUR figure l'obligation de procéder à l'immatriculation de certaines copropriétés et à l'actualisation des données relatives à cette immatriculation (V. n° 107 ).
- Le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte séparé pour chaque syndicat de copropriété qu'il administre (V. n° 129 ) ainsi que pour le fonds de travaux du syndicat (V. n° 132 ).

## **Introduction**

§ 1 Le syndic tient un rôle essentiel dans l'organisation et l'administration de la copropriété. Il constitue l'organe obligatoire et permanent chargé par la loi de mettre en oeuvre les décisions de l'assemblée générale et d'assurer l'ensemble des tâches nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété.

Les décisions importantes relèvent certes de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires (sur ses pouvoirs, V. *JCl. Copropriété, fasc. 86 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-30*). Mais celle-ci ne se réunit qu'à intervalles espacés - généralement une fois par an seulement -, ce qui l'empêche d'intervenir dans la gestion courante de l'immeuble. En outre,

comme tout organisme délibérant d'une personne morale, elle n'est pas en mesure de procéder elle-même à l'exécution de ses résolutions.

§ 2 Si la loi définit la mission du syndic, elle ne peut en fixer tous les éléments ; les exigences concrètes de gestion conduisent à une appréciation réaliste des textes pour déterminer l'étendue des fonctions du syndic.

Cela ne signifie pas que le syndic dispose d'un pouvoir discrétionnaire. D'une part, il ne peut empiéter sur les attributions du syndicat des copropriétaires et il doit lui rendre compte régulièrement de l'exécution de son mandat sans préjudice de sa responsabilité civile en cas de manquement constaté dans l'accomplissement de sa mission (V. *JCl. Copropriété, fasc. 91-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-26*). D'autre part, sa gestion est placée sous le contrôle du conseil syndical qui dispose à cet effet des moyens d'investigation nécessaires pour vérifier ses diligences dans l'administration de la copropriété (V. *JCl. Copropriété, fasc. 93 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-35*).

§ 3 Délimitation des missions du syndic dans le cadre du contrat de syndic  
Principalement énoncées par l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ("*indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la [...] loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale*"), les missions du syndic ont été modifiées et élargies par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite " loi ALUR ", afin d'améliorer la transparence dans la gestion des copropriétés et dans la gouvernance des syndicats. Celles-ci sont aujourd'hui multiples, diversifiées et complexes.

Comme le souligne l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, d'autres missions, plus spécifiques, sont confiées au syndic par des dispositions particulières de la loi elle-même et de son décret d'application du 17 mars 1967 (*par ex.*, l'inscription de l'hypothèque légale du syndicat et l'opposition au paiement du prix en cas de vente d'un lot, *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 19 et 20*. - Convocation et tenue des assemblées de copropriétaires, *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 7, 15 et 17*. - Notification du procès-verbal d'une assemblée, *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 18*).

Enfin, indépendamment des pouvoirs qu'il tient de la loi, le syndic peut se voir conférer par l'assemblée générale une délégation de pouvoirs, par application de l'article 25, a), de la loi (V. n° 87 à 94).

## **Attention**

Outre le contrat de syndic, le syndic peut, selon l'article 18-1 A, II, de la loi de 1965, conclure avec le syndicat de copropriétaires un contrat de prestation de services - contrat de louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise - ayant ainsi pour objet des services autres que ceux relatifs à sa mission de syndic : "*Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic.*"

#### § 4 Caractère impératif des textes

Depuis la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les articles 17 et 18 qui définissent les principales missions du syndic revêtent un caractère d'ordre public.

Dès lors, toute clause du règlement de copropriété se rapportant à la mission du syndic qui ne serait pas conforme aux prescriptions légales doit être réputée non écrite, par application de l'article 43 de la loi de 1965 (V. *JCl. Copropriété*, fasc. 76 ou *JCl. Construction - Urbanisme*, fasc. 93-10). La loi ALUR a cependant introduit une exception à ce caractère impératif pour les immeubles autres que d'habitation, lorsque le syndicat est composé exclusivement de personnes morales ; " *les copropriétaires peuvent décider, à la majorité définie à l'article 25, de déroger à l'article 18 et, le cas échéant, de définir avec le syndic, dans le cadre de son contrat, les missions du syndic, les honoraires de celui-ci, la durée du mandat, les modalités de fonctionnement du compte bancaire unique ou séparé et les modalités de perception des fonds* " (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18-1 AA).

Dans la pratique, le contrat de syndic intervenant avec le syndicat (V. *JCl. Copropriété*, fasc. 315) explicite la mission du syndic dévolue par la loi. Ce contrat doit respecter un contrat type défini en Conseil d'État (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18-1 A, I, al. 3. - D. n° 2015-342, 26 mars 2015, *définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* : JO 28 mars 2015, texte n° 20. - V. *JCl. Copropriété*, fasc. 88-30).

#### § 5 Particularités inhérentes aux copropriétés en difficulté

La loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a introduit dans la loi de 1965 les articles 29-1 et suivants ultérieurement modifiés à plusieurs reprises, notamment par la loi ALUR (*J. Lafond, La loi ALUR et les copropriétés en difficultés : Loyers et copr. 2014, hors-série, étude 5*), en vue du rétablissement de l'équilibre financier des copropriétés en difficulté. La mise en place de ces mesures peut avoir des répercussions sur les pouvoirs du syndic. Par exemple, en vertu de l'article 29-1, I, alinéa 2, lorsque le juge charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, il lui confie tous les pouvoirs du syndic.

#### § 6 Rappel de certaines interdictions faites au syndic

Afin d'éviter la survenance de situations où le syndic risquerait d'être à la fois juge et partie, la loi lui interdit notamment :

- de présider l'assemblée générale (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22, I, al. 4 et 5, 1°) ;
- d'être membre du conseil syndical (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 10) ;
- de recevoir mandat de représenter un copropriétaire à l'assemblée générale (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22, I, al. 4 et 5°, 1°).

Sur ces diverses interdictions, V. le *JurisClasseur Copropriété*, fascicules 84-10, 85 et 88-10 ou *JurisClasseur Construction - Urbanisme*, fascicules 95-10, 95-20 et 95-50.

Par ailleurs, le syndic, qu'il soit professionnel ou bénévole, ne peut se substituer un tiers pour accomplir sa mission (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, IV). Néanmoins, lorsqu'il est professionnel, il peut valablement se faire représenter par l'un de ses collaborateurs dont il reste

responsable dans l'accomplissement de sa mission (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 30*). De même, le syndic agissant pour le compte du syndicat, dans le cadre de son objet défini à l'article 14 de la loi, il n'a aucune qualité pour intervenir directement sur des parties privatives. Ainsi le syndic n'est pas tenu de relever les compteurs d'eau privatifs, ni d'entretenir les canalisations privatives (*Cass. 3e civ., 15 déc. 2016, n° 15-25.305, F-D : JurisData n° 2016-027293 ; Loyers et copr. 2017, comm. 58, obs. C. Coutant-Lapalus*).

Enfin, en dehors d'une délégation de pouvoir consentie dans les conditions prévues à l'article 25 de la loi (*V. n° 87 et s.*), le syndic n'a aucune qualité pour prendre une décision relevant de la seule compétence de l'assemblée générale (*V. JCl. Copropriété, fasc. 86 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-30*) ; il ne dispose que d'une mission d'exécution (*V. n° 8*). Ainsi, il lui est interdit d'autoriser un copropriétaire à entreprendre des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble visés à l'article 25, b de la loi (*CA Paris, 16e ch., sect. A, 5 mars 2003, n° 1997/16366 : JurisData n° 2003-211730 ; Loyers et copr. 2003, comm. 208, obs. G. Vigneron*), à utiliser privativement une partie commune, ou encore à consentir sur elle un droit réel au bénéfice d'un tiers. Tout excès de pouvoir du syndic engage sa responsabilité civile envers le syndicat et entraîne l'inopposabilité des droits qu'il aurait entendu accorder à un copropriétaire ou un tiers au syndicat des copropriétaires (*V. JCl. Copropriété, fasc. 90-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-11*).

## § 7 Dualité des pouvoirs et des missions du syndic

Le syndic tient ses pouvoirs du syndicat des copropriétaires dont il est le mandataire. À ce titre, il doit exécuter les décisions prises en assemblée générale et veiller au respect du règlement de copropriété. Mais le syndic dispose également d'un droit d'initiative propre que le syndicat n'est pas en mesure d'assumer lui-même. La double origine des pouvoirs du syndic n'implique pas une hiérarchie dans leurs conditions d'exercice.

La grande diversité des tâches qui entrent dans la mission du syndic ne permet pas de les appréhender de manière globale. Il paraît néanmoins possible de les regrouper comme suit :

- les missions générales du syndic à la fois organe d'exécution du syndicat, organe de représentation du syndicat et administrateur de l'immeuble ;
- les missions particulières du syndic en matière administrative, comptable et financière.

## **I. Missions générales du syndic**

### **A. Agent d'exécution du syndicat**

#### **1° Application des décisions de l'assemblée générale**

##### **a) Mesures à prendre par le syndic**

## § 8 Mission obligatoire

En application de l'article 18, I, alinéas 1er et 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic est chargé de procéder à l'exécution des décisions adoptées en assemblée générale. C'est pour lui une obligation, sans qu'il ait à se faire juge de l'opportunité ou de la régularité de ces décisions, sous peine d'engager sa responsabilité civile ( *Cass. 3e civ.*, 4 oct. 1995 : *D.* 1998, *somm.* p. 274. - *CA Paris*, 25 mars 1988 : *AJPI* 1990, p. 615 . - *CA Paris*, ch. 6, sect. C, 9 sept. 2008, n° 06/09821 : *JurisData* n° 2008-369989 ; *Loyers et copr.* 2009, *comm.* 23. - *CA Paris*, ch. 23, sect. B, 5 mars 2009, n° 07/05975 : *JurisData* n° 2009-376248 ; *Loyers et copr.* 2009, *comm.* 182).

*A fortiori*, le syndic ne saurait prendre des initiatives qui iraient à l'encontre des décisions adoptées par le syndicat ( *Cass. 3e civ.*, 13 avr. 1988 : *Loyers et copr.* 1988, *comm.* 247 ).

La mission du syndic suppose néanmoins que l'assemblée générale prenne de véritables décisions au sens de la loi, et non pas de simples positions de principe, des souhaits ou de simples échanges de vues qui ne comportent pas de conséquences juridiques (sur cette question, *V. JCl. Copropriété, fasc. 85 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-20*).

## § 9 Pouvoir exclusif

Le pouvoir de procéder à l'exécution des décisions adoptées par l'assemblée générale appartient exclusivement au syndic en exercice ( *Cass. 3e civ.*, 3 juin 1998, n° 98-14.484 : *JurisData* n° 1998-002543 ; *Loyers et copr.* 1999, *comm.* 228 ). Le conseil syndical n'a aucune qualité à cet égard ( *CA Paris*, 14 févr. 1996 : *Loyers et copr.* 1996, *comm.* 281 ). Il en est de même des copropriétaires considérés individuellement, car ils n'ont ni qualité, ni pouvoir pour agir aux lieu et place du syndic dans l'exercice de son mandat ( *Cass. 3e civ.*, 3 juin 1998, n° 98-14.484 : *JurisData* n° 1998-002543).

## § 10 Limites au caractère obligatoire

Si le syndic a l'obligation d'exécuter les décisions de l'assemblée générale, encore faut-il qu'il dispose des moyens nécessaires, notamment financiers, pour le faire. Ainsi, il ne saurait lui être fait grief de ne pas avoir entrepris les travaux décidés par le syndicat s'il a été mis dans l'impossibilité de conclure les contrats nécessaires parce que certains copropriétaires n'ont pas réglé leurs quotes-parts dans les appels de fonds correspondants ( *CA Paris*, 3 juin 1969 : *AJPI* 1969, p. 908 , *note J.-R. Bouyeure*. - *CA Bourges*, 9 janv. 2002, n° 01/00148 : *JurisData* n° 2002-185773).

## § 11 Devoir de conseil

L'obligation de procéder à l'exécution des résolutions de l'assemblée générale ne doit cependant pas dispenser le syndic de son devoir de conseil, en ce sens qu'il lui appartient d'attirer l'attention des copropriétaires sur les irrégularités dont pourraient être entachées certaines décisions car il est également de son devoir d'apporter les éclaircissements nécessaires aux membres du syndicat souvent moins bien informés que lui sur les conditions de légalité de leurs délibérations (*V. à ce sujet, JCl. Copropriété, fasc. 91-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-26*), voire, le cas échéant, indiquer aux copropriétaires les chances de succès ou d'échec d'une action judiciaire.

Il a été jugé, dans le cadre de ce devoir de conseil, que le syndic est tenu d'informer les copropriétaires qu'une décision est contraire aux stipulations du règlement de copropriété sous peine d'engager sa responsabilité (*CA Paris*, ch. 23, sect. B, 26 févr. 2004, n° 2003/09867 : *JurisData* n° 2004-234798 ; *Loyers et copr.* 2004, *comm.* 136, *obs. G. Vigneron*. - *CA Paris*, ch. 19, sect. A, 22 sept. 2004, n° 2002/21139 : *JurisData* n° 2004-251211 ; *Loyers et copr.* 2005,

*comm. 59, obs. G. Vigneron*). Il peut alors le faire consigner dans le procès-verbal d'assemblée générale.

## § 12 Modalités d'exécution

La mise à exécution des décisions d'assemblée générale laisse souvent une certaine latitude au syndic dans le choix de ses modalités, en particulier à propos de la passation des marchés. Par exemple, il peut se voir confier le soin de choisir par délégation les entreprises chargées de réaliser les travaux approuvés par l'assemblée générale, en accord, éventuellement, avec le conseil syndical. À cet égard, les termes exacts du procès-verbal de l'assemblée générale revêtent une grande importance puisqu'ils permettent de vérifier si le syndic a effectivement agi dans le cadre des décisions prises par le syndicat à la lumière des circonstances de fait dont il doit être également tenu compte.

Le syndic demeure un agent d'exécution. Aussi les contrats conclus par le syndic en application des décisions prises par l'assemblée générale engagent directement le syndicat et indirectement tous les copropriétaires pour le règlement des sommes dues aux tiers contractants (*V. JCl. Copropriété, fasc. 90-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-11*).

## **b) Date de mise à exécution des décisions**

§ 13 La question se pose de savoir à partir de quel moment le syndic peut procéder à l'exécution d'une décision d'assemblée. Il faut à tout le moins qu'il ait, au préalable, notifié cette décision aux copropriétaires opposants ou défaillants dans les conditions prévues par les articles 42, alinéa 2, de la loi de 1965 et 18 du décret de 1967 (*V. JCl. Copropriété, fasc. 87-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 98-20*), mais doit-il attendre l'expiration du délai de 2 mois ouvert à ces copropriétaires pour exercer éventuellement une action en nullité à l'encontre de la décision, laquelle deviendrait définitive en l'absence d'un tel recours ? Il convient, pour répondre à cette interrogation, de distinguer les décisions relatives aux travaux et celles qui sont indépendantes de la réalisation de travaux.

## § 14 Décisions relatives aux travaux

Depuis la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, en matière de travaux, sauf en cas d'urgence (*V. n° 69*), l'exécution par le syndic des décisions prises en assemblée générale est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de 2 mois ouvert aux copropriétaires opposants ou défaillants pour exercer une action en nullité, dès lors qu'il s'agit de travaux décidés en application des articles 25 et 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (*V. JCl. Copropriété, fasc. 86 et fasc. 94 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-30 et fasc. 97-10*). Par suite, les travaux de maintenance proprement dits (entretien et réparation), qui relèvent de l'article 24, peuvent être engagés par le syndic sans avoir à respecter le sursis institué à l'article 42. La même solution a été retenue à propos de l'installation des systèmes de fermeture de l'accès à l'immeuble au motif que les articles 26-1 et 26-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne sont pas visés par l'article 42 précité (*CA Paris, 26 sept. 1995 : Administrer juin 1996, p. 46*).

Cette disposition a pour objectif d'éviter que les travaux ne soient réalisés avant même qu'ils ne puissent être contestés par les copropriétaires opposants ou défaillants. Aussi, en théorie, lorsqu'un recours est formé, ce dernier n'ayant pas d'effet suspensif, l'obligation de suspendre l'exécution des décisions d'assemblée générale cesse mais, comme le souligne la doctrine, cette

latitude doit être utilisée avec prudence (*G. Vigneron et C. Coutant-Lapalus, Le syndic de copropriété : LexisNexis, 7e éd., 2021, n° 184. - J. Lafond, L'exécution des délibérations de l'assemblée de copropriété ayant décidé des travaux : Loyers et copr. 1997, étude 4* ).

#### § 15 Décisions indépendantes de la réalisation de travaux

En dehors des travaux, il se déduit de l'article 42 de la loi de 1965 que les autres décisions sont, *a contrario*, d'elles-mêmes exécutoires, sans que le syndic soit obligé d'en différer la mise en oeuvre. Par conséquent, dans une telle hypothèse, il convient d'admettre qu'à moins qu'il n'ait les doutes les plus sérieux sur la régularité d'une décision prise par l'assemblée générale, ou que l'opération approuvée par elle puisse être différée sans inconvénient notable pour la copropriété, le syndic se trouve en droit de prendre les mesures d'exécution des délibérations syndicales dès les formalités de notification rappelées ci-dessus réalisées.

§ 16 Plutôt que de courir le risque de voir remettre en cause les mesures qu'il aurait prises pour l'exécution d'une décision d'assemblée ultérieurement attaquée puis annulée en justice, avec toutes les difficultés en résultant, le syndic aurait évidemment intérêt à attendre quel que soit l'objet de la décision que celle-ci soit devenue définitive. Mais le syndic ne doit pas oublier que différer l'exécution de travaux de réparation ou d'entretien de l'immeuble serait susceptible d'en compromettre la conservation et d'alourdir leur coût au détriment de la collectivité du fait que les devis initiaux risquent d'être révisés en hausse. Pour lever l'incertitude, il peut être conseillé au syndic de demander à l'assemblée générale de décider elle-même la date de mise en exécution.

#### § 17 Décision de modifier le règlement de copropriété

Il a été jugé que la modification apportée au règlement de copropriété par une décision d'assemblée générale ne peut être publiée au service de la publicité foncière à la diligence du syndic que si aucun recours en annulation n'a été formé contre elle dans le délai de 2 mois à compter de la notification qui en a été faite ( *Cass. 3e civ., 16 févr. 1977 : Gaz. Pal. 1977, 1, somm. p. 169* ). Cette solution mérite d'être approuvée. En pareil cas, effectivement, l'urgence n'apparaît pas et, dans l'intérêt des tiers, les formalités de publicité de modification au règlement de copropriété ne peuvent être valablement accomplies qu'à la condition que ces modifications présentent un caractère définitif.

### c) Sanctions

#### § 18 Action en responsabilité civile

L'inexécution, la mauvaise exécution ou le retard dans l'exécution d'une décision prise en assemblée générale par le syndic est susceptible de fonder une action en responsabilité civile à son encontre ( *Cass. 3e civ., 4 oct. 1995 : D. 1998, somm. p. 274* ) dès lors que cette faute a occasionné un préjudice pour le syndicat des copropriétaires, pour un ou plusieurs copropriétaires ( *Cass. 3e civ., 17 févr. 2015, n° 13-25.698 : Ann. loyers 2015, p. 57, obs. J.-M. Roux* ) ou pour un tiers.

La responsabilité du syndic peut également être engagée lorsque le syndic exécute immédiatement une décision pour laquelle il aurait dû laisser s'écouler le délai de recours de 2 mois de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ( *V. n° 14. - Cass. 3e civ., 17 janv. 1997 : RD imm. 1997, p. 64, obs. P. Capoulade* ).

## **2° Application du règlement de copropriété**

§ 19 Officiellement chargé " d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété " (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, I, al. 1er et 2*), le syndic dispose des pouvoirs nécessaires, d'une part, pour faire respecter par chacun les obligations qu'il doit assumer en vertu du règlement, d'autre part, pour recouvrer les charges communes de la copropriété selon les dispositions prévues par le règlement.

### **a) Répression des infractions constatées**

§ 20 Modalités d'intervention du syndic

Il appartient au syndic d'intervenir pour que les copropriétaires et leurs ayants cause, y compris leurs locataires, se conforment aux prescriptions du règlement, notamment celles relatives à la jouissance de leurs lots et à la police de l'immeuble.

En cas d'infractions constatées (modification irrégulière de la destination des locaux privatifs, usage abusif ou appropriation d'une partie commune, exécution de travaux non autorisés, troubles de voisinage, etc.), le syndic doit intervenir en premier lieu auprès des intéressés - copropriétaires eux-mêmes ou leurs locataires - afin qu'ils mettent fin à ces infractions par des mises en demeure et des injonctions. En cas d'insuccès, il lui appartient alors d'en poursuivre la répression par la voie judiciaire ( *Cass. 3e civ., 26 févr. 1975 : AJPI 1976, p. 219 . - V. JCl. Copropriété, fasc. 77 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 93-20*). Mais contrairement au recouvrement des charges (*V. n° 23* ), le syndic ne peut poursuivre un copropriétaire en justice pour violation du règlement qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale (*V. JCl. Copropriété, fasc. 101-10*).

§ 21 Si le syndic peut intervenir directement pour prohiber des comportements contraires aux clauses du règlement de copropriété, il doit néanmoins s'abstenir de prendre des mesures constituant un abus de pouvoir.

Ainsi, le syndic est fondé à interdire le stationnement dans la cour de l'immeuble à des personnes qui entendent garer leurs véhicules à des emplacements autres que ceux qui leur étaient destinés et non prévus initialement à cet effet ( *CA Paris, 8e ch., 2 févr. 1993, n° 92/8665 : JurisData n° 1993-020551*) ou à faire enlever du matériel entreposé irrégulièrement dans les parties communes ( *CA Rennes, 21 janv. 1993 : JurisData n° 1993-043648*). Il peut également dans l'exercice de ses pouvoirs de police faire procéder à l'enlèvement des véhicules des copropriétaires (qui se trouvaient en vacances à l'étranger) en stationnement dangereux dans un square réservé au passage sans restriction.

Le syndic ne pourrait, en revanche, sans l'accord de l'assemblée générale, faire exécuter des travaux ou installations destinés à empêcher des stationnements irréguliers, tels que des bornes scellées dans le sol d'une cour ( *CA Paris, 27 févr. 1985 : RD imm. 1985, p. 189, obs. Cl. Giverdon*). Les pouvoirs de police du syndic doivent par conséquent être exercés avec une certaine prudence. Les cas d'action d'office restent limités. Si les mises en demeure restent infructueuses, il devra en référer à l'assemblée générale pour que celle-ci prenne les mesures nécessaires.



## § 22 Responsabilité du syndic

À défaut pour le syndic d'avoir pris des initiatives pour faire cesser des infractions persistantes au règlement de copropriété, tel l'encombrement des parties communes, ce dernier engage sa responsabilité civile (*Cass. 3e civ.*, 8 mars 1995, n° 93-13.742 : *JurisData* n° 1995-000467 ; *Bull. civ. III*, n° 75 ; *AJPI* 1995, p. 798, note P. Guitard ; *Loyers et copr.* 1995, comm. 299, obs. G. Vigneron).

En outre, si, devant des infractions répétées de nature à compromettre la destination de l'immeuble ou la jouissance normale des droits de chacun, le syndic négligeait d'intervenir, l'état de carence au sens de l'article 49 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pourrait être établi (*V. JCl. Copropriété, fasc. 88-20 ou Construction - Urbanisme, fasc. 96-20*). Tout copropriétaire serait alors fondé à demander la désignation d'un administrateur *ad hoc* habilité à intervenir aux lieu et place du syndic défaillant (*Cass. 3e civ.*, 29 mai 2002, n° 00-17.296 : *Administrer août-sept. 2002*, p. 66 ).

## b) Recouvrement des charges communes

### § 23 Contenu de l'obligation

Il appartient au syndic de procéder au recouvrement des charges communes auprès de chaque copropriétaire sur la base de la répartition convenue dans le règlement de copropriété. Cette mission est particulièrement importante car une copropriété ne peut correctement fonctionner que si chaque copropriétaire s'acquitte des charges communes.

Seul le syndic régulièrement désigné est habilité à poursuivre le recouvrement des charges, à l'exclusion, par conséquent, du syndic dont le mandat est nul ou venu à expiration (*Cass. 3e civ.*, 7 juill. 1999, n° 97-19.799 : *JurisData* n° 1999-002794 ; *Bull. civ. III*, n° 163 ; *Loyers et copr.* 1999, comm. 270. - *Cass. 3e civ.*, 8 mars 2000, n° 97-17.517 : *JurisData* n° 2000-000848. - *Cass. 3e civ.*, 27 sept. 2000, n° 98-20.895 : *JurisData* n° 2000-006035).

Les conditions dans lesquelles le syndic doit recouvrer les charges communes sont exposées au *JurisClasseur Copropriété, fascicules 74 et 75 ou JurisClasseur Construction - Urbanisme, fascicules 92-50 et 92-51*. Il sera simplement rappelé ici :

- que le syndic doit tout mettre en oeuvre pour obtenir des copropriétaires le paiement de leurs quotes-parts de charges, sous peine d'engager sa responsabilité civile à l'égard du syndicat ;
- que le syndic, après avoir mis en demeure les intéressés, peut poursuivre en justice les copropriétaires défaillants sans l'autorisation de l'assemblée générale (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 55*) ;
- que l'action en recouvrement se prescrit dans le délai de 5 ans (10 ans avant la loi ELAN) prévu à l'article 42, alinéa 1er, de la loi (*V. Cass. 3e civ.*, 11 mai 2000, n° 98-17.026 : *JurisData* n° 2000-001941 ; *Loyers et copr.* 2000, comm. 281, obs. G. Vigneron. - *Cass. 3e civ.*, 1er mars 2006, n° 05-11.522 : *JurisData* n° 2006-032436. - *Cass. 3e civ.*, 9 févr. 2010, n° 09-12.366 : *JurisData* n° 2010-051588). Cette action doit être exercée devant le tribunal du lieu de situation de l'immeuble et non devant celui du lieu du domicile du défendeur (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 60*).

§ 24 En cas de vente de lot, le syndic doit informer le notaire rédacteur de l'acte de la situation comptable du vendeur. Les différentes informations que le syndic doit transmettre sont listées à l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Cette disposition n'implique pas que le syndic indique dans l'état daté un courrier d'EDF attirant l'attention du syndicat sur la mise en conformité de l'installation électrique dès lors que l'assemblée générale n'avait pas encore donné suite à ce courrier (*Cass. 3e civ., 14 oct. 2014, n° 13-21.087 : JurisData n° 2014-031784 ; Loyers et copr. 2015, comm. 24, obs. G. Vigneron*). Au vu de l'avis de mutation qui lui est notifié, le syndic peut former opposition au paiement du prix de cession dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi de 1965 si le copropriétaire cédant demeure redevable de charges échues à la date de la notification de la vente (*V. JCl. Copropriété, fasc. 75 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-51*).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le syndic doit également, dans un délai d'un mois à compter de la notification, délivrer au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant : ou bien que les personnes dénommées dans la notification ne sont pas copropriétaires de l'immeuble objet de la mutation ; ou bien, si l'une des personnes est copropriétaire, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer au syndic restée infructueuse pendant plus de 45 jours (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 20, II*). Dans l'hypothèse où le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 45 jours, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Il appartient enfin au syndic de mettre en oeuvre l'hypothèque légale spéciale dont bénéficie le syndicat à l'égard de ses créances exigibles à la date de la vente du lot (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 19-1*).

#### § 25 Intérêts de retard

Sauf stipulations contraires du règlement de copropriété, le retard dans le paiement des sommes visées à l'article 35 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 produit des intérêts au taux légal au profit des créanciers, ici le syndicat des copropriétaires, à compter de la mise en demeure du copropriétaire défaillant ou, à défaut, de l'assignation (*Cass. 3e civ., 12 janv. 2000, n° 98-13.379 : JurisData n° 2000-000351 ; Loyers et copr. 2000, comm. 149, obs. G. Vigneron*).

#### § 26 Clauses pénales

Le règlement de copropriété peut contenir une clause prévoyant, dans les conditions prévues par l'article 1231-5 du Code civil (*ancien art. 1152*), la réparation au profit du syndicat du préjudice occasionné par l'inexécution d'obligations à la charge d'un copropriétaire.

Le syndic, qui n'est ni partie au règlement de copropriété ni cocontractant de l'un en particulier des membres du syndicat, ne peut se prévaloir dans son propre intérêt d'une telle clause sans méconnaître le principe de l'effet relatif des contrats (*C. civ., art. 1199*). Ce n'est donc qu'en qualité de représentant légal du syndicat, et en agissant exclusivement et clairement pour le compte de ce dernier, que le syndic pourrait, en exécution d'une clause pénale insérée dans le règlement de copropriété, réclamer à un copropriétaire des dommages-intérêts forfaitaires (*V. également JCl. Copropriété, fasc. 75 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-51*).

#### § 27 Carence du syndic

À défaut pour le syndic de faire procéder au recouvrement des charges, un tiers créancier du syndicat peut demander la désignation par le président du tribunal judiciaire (anciennement de

grande instance) d'un administrateur *ad hoc* ayant pour mission de régler les dettes du syndicat et de procéder aux appels de fonds nécessaires auprès des copropriétaires (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 49*). Parallèlement, tout copropriétaire peut demander la désignation d'un administrateur *ad hoc* en cas de carence du syndicat à exercer les droits et actions du syndicat des copropriétaires (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, V*).

#### § 28 Frais de recouvrement

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement dite " loi ENL ", l'article 10-1, a), prévoit que les "*frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur*" sont imputables au seul copropriétaire concerné.

Cette disposition n'autorise toutefois pas le syndicat à demander une rémunération supplémentaire pour ces prestations qui relèvent des missions courantes (*V. annexe 1, D. n° 2015-342, 26 mars 2015, définissant le contrat type de syndicat de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*).

#### § 29 Exécution des décisions de justice

Une fois prononcée la condamnation judiciaire au paiement des charges, le syndicat peut, en principe de sa propre initiative, recourir aux voies d'exécution de droit commun.

Néanmoins lorsqu'il souhaite faire procéder à une saisie immobilière en vue de la vente du lot du copropriétaire débiteur, le syndicat doit y être autorisé en assemblée générale à la majorité de l'article 24 (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 55, al. 2*). Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la voix du copropriétaire saisi n'est pas prise en compte dans le décompte des voix et ce dernier ne peut recevoir de mandat pour voter sur cette question (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 19-2, al. 5*).

### **B. Agent de représentation du syndicat**

§ 30 En vertu de l'article 18, I, alinéas 1er et 5, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat est chargé de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Il est le seul qualifié pour assurer cette mission qui ne peut dès lors être exercée par le conseil syndical, le président du conseil syndical (*V. en matière d'actions en justice, Cass. 3e civ., 9 déc. 1998, n° 97-12.455 : JurisData n° 1998-004746 ; Bull. civ. III, n° 237 ; RD imm. 1999, p. 154, obs. P. Capoulade*) ou encore par un ou plusieurs copropriétaires.

#### **1° Actes civils**

##### § 31 Principe

En tant que mandataire légal du syndicat des copropriétaires, le syndicat est habilité à conclure et à signer au nom et pour le compte du syndicat tous les actes et toutes les conventions sous réserve de l'accord préalable de l'assemblée générale lorsque ce dernier est requis.

Les contrats ainsi conclus engagent le mandant, à savoir le syndicat des copropriétaires qui est tenu d'exécuter les engagements souscrits par le mandataire (*C. civ.*, art. 1988. - *Cass. com.*, 23 nov. 2010, n° 09-72.555 : *JurisData* n° 2010-002211 ; *Loyers et copr.* 2011, comm. 27, obs. G. Vigneron ; *Inf. rap. copr. mai 2011*, p. 12, obs. M.-F. Ritschy). Il convient toutefois que le syndic ait précisé qu'il agissait *ès qualités*, pour le compte du syndicat. À défaut, les tiers avec lesquels le syndic a contracté sont en droit de le considérer comme le débiteur de l'engagement souscrit (*Cass. 3e civ.*, 11 mars 1998, n° 96-18.339 : *JurisData* n° 1998-001207 ; *RD imm.* 1998, p. 296, obs. P. Capoulade. - *Cass. 3e civ.*, 9 nov. 1994, n° 92-20.446 : *Bull. civ. III*, n° 187 ; *RD imm.* 1995, p. 162, obs. P. Capoulade. - *CA Lyon*, 13 mars 2001, n° 1999/05886 : *JurisData* n° 2001-151365 ; *Loyers et copr.* 2002, comm. 23, obs. G. Vigneron. - *Cass. 3e civ.*, 12 mai 2004, n° 02-17.793 : *JurisData* n° 2004-023637 ; *Loyers et copr.* 2004, comm. 154, note G. Vigneron ; *AJDI* 2004, p. 746, obs. M. Thioye).

### § 32 Exception

Il est un contrat pour lequel le législateur a justement écarté le pouvoir du mandataire qu'est le syndic, il s'agit du contrat de syndic. Pour la signature de celui-ci, le syndicat est représenté par la personne désignée à cet effet par l'assemblée générale et il s'agit, le plus souvent, du président du conseil syndical (*V. JCl. Copropriété*, fasc. 88-30).

### § 33 Illustrations

De très nombreux actes juridiques relèvent du pouvoir de représentation du syndic. Sans prétendre à l'exhaustivité, quelques illustrations de ces actes juridiques peuvent être données. Il en est ainsi des contrats de maintenance, des contrats d'assurance, des contrats de fourniture, des actes d'acquisition, d'aliénation ou encore des contrats de location de places de stationnement adaptées (*D. n° 2017-688*, 28 avr. 2017, art. 3 : *JO* 30 avr. 2017).

En ce qui concerne la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et leurs modificatifs, le législateur a pris soin de préciser que le syndic est chargé de représenter le syndicat sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire (*L. n° 5-557*, 10 juill. 1965, art. 18, I, al. 1er et 5). Cette précision, dont l'utilité peut être discutée, évitera le recours à une résolution, souvent exigée des notaires, visant à habilitier le syndic à signer ces actes.

### § 34 Dépassement de pouvoirs

Il peut arriver que le syndic agisse alors qu'il n'y était pas autorisé ou bien parce qu'il n'avait plus la qualité de syndic ou bien parce qu'il a agi au-delà des pouvoirs qui lui sont confiés. L'acte est alors en principe inopposable au syndicat des copropriétaires même si, traditionnellement, le syndicat des copropriétaires pouvait se trouver lié par ces engagements en vertu de la théorie du mandat apparent (*Cass. 3e civ.*, 12 mai 2004, n° 02-17.793 : *JurisData* n° 2004-023637 ; *Bull. civ. III*, n° 94 ; *Loyers et copr.* 2004, comm. 154, obs. G. Vigneron. - *Contra*, *Cass. 3e civ.*, 30 mai 2012, n° 11-11.993 : *Administrer oct.* 2012, p. 61, obs. J.-R. Bouyeure). Néanmoins, depuis un revirement spectaculaire de jurisprudence intervenu en 2008, la théorie du mandat apparent est considérée comme ne pouvant aucunement tenir en échec les règles impératives édictées par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 qui, rappelons-le, régissent aussi les activités de gestion immobilière et, notamment, les fonctions de syndic de copropriété (*V. Cass. 1re civ.*, 31 janv. 2008, n° 05-15.774 : *JurisData* n° 2008-042512 ; *Bull. civ. I*, n° 30, p. 24 ; *D.* 2008, p. 485, obs. Y. Rouquet ; *JCP N* 2008, n° 19, 1197, obs. S. Piédelièvre ; *AJDI* 2008, p. 879, obs. M. Thioye. - *Cass. 1re civ.*, 5 juin 2008, n° 04-16.368 : *JurisData* n° 2008-044197 ; *Bull. civ. I*, n° 163 ; *D.* 2008, p. 1693, obs. Y. Rouquet ; *AJDI* 2008, p. 882, obs. M. Thioye. -

*Cass. 1re civ., 11 déc. 2008, n° 08-10.162 : JurisData n° 2008-046235 ; AJDI 2009, p. 380, obs. M. Thioye. - Cass. 1re civ., 28 avr. 2011, n° 10-14.894 : JurisData n° 2011-007604 ; AJDI 2011, obs. M. Thioye).*

Par ailleurs, lorsque le syndic excède ses pouvoirs, sa responsabilité civile peut être engagée. Tel est le cas, par exemple, lorsque ce dernier signe au nom du syndicat des copropriétaires et sans autorisation de l'assemblée générale un avenant de reconduction du contrat de location d'un emplacement sur le toit de l'immeuble pour installer une antenne de téléphonie mobile pour une durée d'une année supplémentaire dans l'attente de la ratification par l'assemblée générale d'un nouveau contrat de 9 ans (*CA Paris, Pôle 4, 2e ch., 9 mars 2011, n° 09/18590 : JurisData n° 2011-003796 ; Loyers et copr. 2011, comm. 280, obs. G. Vigneron*). Le syndic peut, dans de telles situations, devoir supporter les avances de fonds effectuées au profit de l'entreprise (*CA Paris, 23e ch., sect. B, 11 janv. 2001, n° 1999/15400 : JurisData n° 2001-134348 ; Loyers et copr. 2001, comm. 163, obs. G. Vigneron*). Il est toutefois fait exception à cette règle lorsque le syndicat des copropriétaires a ratifié l'acte effectué en dépassement des pouvoirs (*C. civ., art. 1161*).

## **2° Actions en justice**

§ 35 En sa qualité de mandataire du syndicat, le syndic le représente en justice dans toutes les procédures où ledit syndicat est impliqué, que ce soit en demande ou en défense. Le syndicat ne peut valablement être représenté par une autre personne juridique, que ce soit le président du conseil syndical (*Cass. 3e civ., 9 déc. 1998, n° 97-12.455 : JurisData n° 1998-004746 ; Bull. civ. III, n° 237*), un copropriétaire (*CE, 11 sept. 2006 : Inf. rap. copr. 1997, p. 9*) ou encore un avocat choisi par l'assemblée générale (*Cass. 3e civ., 5 avr. 1995, n° 93-12.511 : JurisData n° 1995-000815 ; Bull. civ. III, n° 97 ; Loyers et copr. 1995, comm. 347, obs. G. Vigneron*). Lorsqu'il représente le syndicat en tant que demandeur à l'action, le syndic doit clairement indiquer dans l'assignation qu'il intervient en tant que représentant légal du syndicat (*Cass. 3e civ., 12 juill. 1995, n° 93-12.508 : JurisData n° 1995-002080 ; Bull. civ. III, n° 176. - Cass. 3e civ., 27 juin 2001, n° 00-11.514 : JurisData n° 2001-010434*).

Si le syndic est assigné par erreur personnellement alors que la demande vise en réalité le syndicat, l'action est irrecevable (*Cass. 3e civ., 11 oct. 2005, n° 04-15.952 : JurisData n° 2005-030265 ; Administrer janv. 2006, p. 46, obs. J.-R. Bouyeure ; AJDI 2005, p. 284, obs. P. Capoulade. - Cass. soc., 14 janv. 1987, n° 84-45.869 : Bull. civ. V, n° 20 ; Administrer août-sept. 1987, p. 53, obs. J.-M. Gélinet*). Tel n'est pas le cas lorsque le syndic est assigné "ès qualités" : la Cour de cassation considère qu'il n'est pas assigné en son nom personnel, mais en qualité de représentant du syndicat, même si cette mention n'est pas expressément portée dans l'assignation (*Cass. 3e civ., 31 mars 2016, n° 15-10.409, F-D : JurisData n° 2016-006027 ; AJDI 2016, p. 773, obs. N. Le Rudulier*).

L'intervention en justice du syndic est subordonnée à l'autorisation de l'assemblée générale se prononçant à la majorité de l'article 24 (*Cass. 3e civ., 3 déc. 2015, n° 14-10.961 : JurisData n° 2015-027104 ; Loyers et copr. 2016, comm. 48, obs. G. Vigneron. - Cass. 3e civ., 20 oct. 2016, n° 15-23.233 : JurisData n° 2016-024104 ; Loyers et copr. 2016, comm. 266, obs. G. Vigneron et C. Coutant-Lapalus*), même lorsque l'action vise un copropriétaire qui a violé les clauses du

règlement de copropriété ou un tiers qui a porté atteinte aux droits du syndicat. L'absence d'indication dans le corps de la résolution de la juridiction devant être saisie ne remet pas en cause la clarté et la précision de la décision d'engager une procédure contre les copropriétaires ayant procédé à des constructions sans autorisation. Une telle résolution satisfait aux exigences de l'article 55 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (*Cass. 3e civ., 23 sept. 2014, n° 13-18.130*).

Certaines exceptions sont prévues à l'article 55, ci-reproduit intégralement, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. L'action en recouvrement des charges notamment ne requiert pas d'autorisation d'assemblée générale (*V. n° 23. - JCl. Copropriété, fasc. 90-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-1 ou JCl. Copropriété, fasc. 101-10*) :

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

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.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

#### § 36 Information des copropriétaires

Afin de permettre aux copropriétaires d'agir s'ils l'estiment nécessaire, le syndic a l'obligation d'aviser chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance à l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement d'un syndicat ou dans lequel le syndicat est partie (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 59*). Cette obligation ne s'étend pas à l'obligation de communiquer aux copropriétaires les pièces de la procédure ( *Cass. 3e civ., 6 mars 2000, n° 00-20.949 ; JurisData n° 2000-013336 ; Bull. civ. III, n° 55 ; AJDI 2002, p. 535, obs. C. Giverdon ; Loyers et copr. 2002, comm. 157, obs. G. Vigneron ; Rev. loyers 2002, p. 360, obs. Th. Dubaele*).

Le défaut d'information des copropriétaires ne retire pas au syndic sa qualité pour agir ( *CE, 16 déc. 1994 ; D. 1995, IR p. 49*), mais peut être à l'origine d'un préjudice réparable sur le fondement de la responsabilité civile.

#### **C. Agent d'administration de l'immeuble**

§ 37 L'article 18, I, alinéas 1er et 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 confère au syndic un pouvoir d'initiative propre en le chargeant " *d'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* ".

La portée du texte n'aurait pas généré de difficultés s'il n'entraînait pas en concurrence avec l'article 14 de la loi fixant pour sa part au syndicat la mission d'assurer " *la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes* ".

Se pose ainsi le partage des compétences entre l'assemblée générale, émanation du syndicat, et le syndic son mandataire, dans le domaine de l'administration de l'immeuble, que les deux textes en cause, ainsi que les articles 24 et suivants sur les pouvoirs de l'assemblée générale (V. *JCl. Copropriété, fasc. 86 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-30*), ne permettent pas de résoudre clairement.

§ 38 Les commentateurs, la pratique et la jurisprudence sont parvenus à établir une ligne de partage des rôles en tenant compte de diverses considérations.

Une interprétation trop large de l'article 18 de la loi risquerait d'entraîner un empiétement des prérogatives du syndic sur celles de l'assemblée générale, organe délibérant du syndicat. À l'inverse, une interprétation trop restrictive aboutirait à un blocage de la gestion de la copropriété car elle exigerait des délibérations beaucoup plus fréquentes de l'assemblée, solution irréaliste si l'on pense aux difficultés pratiques de tenir des réunions plus d'une fois par an et aux frais supplémentaires élevés qu'elles impliqueraient.

Au vu de ces constatations, il a donc été admis que le syndic est habilité, en dehors des travaux urgents et nécessaires qui font l'objet de mesures particulières (V. *n° 69*), à accomplir seul tous les actes entrant dans la gestion courante de l'immeuble pour faire face aux nécessités concrètes de la vie quotidienne. Cette analyse a été consacrée par la loi SRU du 13 décembre 2000 et le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 relatifs aux travaux de maintenance financés par le budget prévisionnel.

§ 39 Le pouvoir d'initiative du syndic dans le sens indiqué ne signifie d'ailleurs pas que l'assemblée générale se trouve dépouillée de son contrôle sur la gestion du syndic.

D'une part, le syndic, en tant que mandataire du syndicat, doit lui rendre compte annuellement de sa gestion, laquelle, si elle est approuvée par l'assemblée générale par le biais de *quitus*, entraîne la ratification des actes accomplis par le syndic (V. *JCl. Copropriété, fasc. 91-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-25*).

D'autre part, sa gestion reste placée sous la surveillance du conseil syndical pourvu pour ce faire de pouvoirs de contrôle importants (V. *JCl. Copropriété, fasc. 93 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-35*). Ainsi, le syndic ne peut conclure les contrats et marchés dont le montant atteindrait le seuil fixé par l'assemblée générale à partir duquel la consultation préalable du conseil syndical est obligatoire (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 2).

Enfin, le syndic ne peut en tout état de cause agir que dans la mesure où il dispose des crédits prévus au budget prévisionnel arrêté par l'assemblée générale ; et ce d'autant que la loi ne l'autorise pas à consentir des avances de fonds au syndicat.

§ 40 En l'absence d'une délimitation précise des pouvoirs du syndic pour la gestion de l'immeuble, il est recommandé au syndic, en présence d'opérations qui, en raison de leurs particularités, seraient susceptibles de ne pas être considérées comme entrant dans la gestion courante de la copropriété, de les soumettre à l'assemblée générale ou, à tout le moins, au conseil syndical pour avoir son avis sur la procédure à suivre.

§ 41 Les pouvoirs d'initiative du syndic en matière d'administration de l'immeuble s'exercent dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, de l'exécution des travaux nécessaires et urgents et de pouvoirs qui lui sont délégués par l'assemblée générale.

## **1° Gestion courante de l'immeuble**

### **a) Généralités**

#### **§ 42 Travaux de maintenance**

Le syndic peut conclure seul les contrats et marchés relatifs à l'entretien quotidien de l'immeuble (nettoyage des parties communes, achat des produits nécessaires à cet entretien, des produits et fournitures divers, des approvisionnements pour le fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement commun, combustible...). Entrent également dans cette catégorie les marchés portant sur la réalisation des menues réparations, c'est-à-dire celles qui répondent à la notion de réparations locatives. Il n'en demeure pas moins que le mandataire du syndicat est seul engagé à l'égard de l'entreprise dont la prestation n'a pas été payée (*Cass. 3e civ., 27 avr. 2017, n° 15-24.468 : JurisData n° 2017-008189 ; Loyers et copr. 2017, comm., 150, obs. C. Coutant-Lapalus*).

En revanche, si les travaux d'entretien et de réparation s'avèrent plus conséquents, le syndic ne peut plus agir d'office ; il doit se faire autoriser par l'assemblée générale à moins qu'ils revêtent un caractère d'urgence (*Cass. 3e civ., 15 mai 2002, n° 00-19.467 : JurisData n° 2002-014324 ; Bull. civ. III, n° 100* ).

§ 43 Les pouvoirs du syndic en matière d'entretien ont été confirmés par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 qui a introduit dans le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 un nouvel article 45 définissant les travaux de " maintenance " dont le coût doit être financé directement par le budget prévisionnel (*G. Vigneron, Les travaux de maintenance depuis le décret du 27 mai 2004 : Loyers et copr. 2005, étude 6*). Il s'agit des travaux d'entretien courant exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.



Sont également assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs. Or ces vérifications périodiques peuvent être nombreuses du fait des équipements concernés (ascenseurs, piscine, désamiantage, diagnostic technique, etc.).

L'assemblée générale ayant approuvé le budget prévisionnel, le syndic peut conclure les contrats et les marchés directement entre les entreprises sans avoir en principe à solliciter une autorisation préalable de l'assemblée générale.

§ 44 Les autres travaux " *hors maintenance* " définis à l'article 44 du décret de 1967 ne doivent pas figurer dans le budget prévisionnel. Par conséquent, ils relèvent de la compétence de l'assemblée générale et non du pouvoir d'initiative du syndic. Il est donc particulièrement important de distinguer ces deux catégories de travaux.

§ 45 L'article 45 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 englobe dans la maintenance le remplacement d'éléments d'équipement communs lorsque son coût est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien correspondant. Le texte vise ainsi les contrats de fournitures (notamment le combustible) assortis de l'entretien des installations concernées, donc du remplacement des pièces nécessaires à leur fonctionnement.

Faut-il en conclure que le syndic pourrait toujours traiter directement avec les fournisseurs ? La réponse doit être plus nuancée. La jurisprudence antérieure avait tendance à considérer que l'autorisation de l'assemblée générale était nécessaire lorsque le contrat de fourniture du combustible pour le chauffage devait être conclu pour une longue durée ( *CA Versailles, 28 juin 1988 : D. 1988, IR p. 263. - CA Paris, 29 mars 2000, n° 1999/10619 : JurisData n° 2000-111154 ; Loyers et copr. 2000, comm. 212, obs. G. Vigneron*). La solution demeure à notre avis d'actualité.

#### § 46 Fonctionnement des services collectifs

Le syndic a en charge le fonctionnement normal des services collectifs, notamment le chauffage et l'ascenseur pour lesquels il souscrit les contrats de maintenance nécessaires. La réglementation générale en vigueur lui impose d'ailleurs certaines obligations afin que la sécurité des résidents de l'immeuble ne soit pas menacée.

Il intervient à ce titre, sous réserve que soit observée la réglementation en vigueur relative aux économies d'énergie, les périodes de chauffage pouvant être fixées par le règlement de copropriété ou décidées par l'assemblée générale ou encore prévues dans le contrat passé entre le syndicat et l'entreprise assurant l'exploitation du chauffage. Dans les immeubles qui ne bénéficient pas des services d'un concierge, il est fréquent que le syndic délègue à une personne habitant l'immeuble (président ou membre du conseil syndical par exemple) la tâche de faire face aux situations d'urgence pouvant, le cas échéant, se présenter la nuit ou les jours fériés, étant

*multirisques : Inf. rap. copr. mai 2014, p. 25* ). précisé que le syndic répond alors de celui qu'il s'est substitué dans la gestion (*Rép. min. n° 32364 : JOAN 9 sept. 1996, p. 4847* ).

Mais il n'est pas dans les pouvoirs du syndic de modifier unilatéralement les périodes de chauffage, donc de l'arrêter au cours de ces périodes car il porterait atteinte aux droits des copropriétaires relativement à la jouissance de leurs lots ( *CA Pau, ch. 1, 10 oct. 1991 : JurisData n° 1991-045991* ).

§ 47 Le syndic doit en même temps vérifier que les approvisionnements sont convenablement assurés pour la bonne marche des services collectifs.

Ainsi, il lui appartient de veiller à ce que les commandes de fuel correspondent à des consommations habituelles ; en cas de consommation anormalement élevée, révélée par les livraisons, il lui incombe de s'assurer sans délai, par une vérification de compteurs, de la cause de cette consommation excessive (*CA Paris, 19e ch., sect. B, 18 juin 1998, n° 95/25632 : JurisData n° 1998-021475*).

#### § 48 État parasitaire

Le syndic n'a pas à demander l'autorisation de l'assemblée générale pour faire établir un état trimestriel parasitaire à l'occasion de la vente d'un lot (*Cass. 3e civ., 4 janv. 2006, n° 04-19.771 : JurisData n° 2006-031489 ; Loyers et copr. 2006, comm. 68, obs. G. Vigneron*).

### **b) Assurances**

#### § 49 Devoir de souscription d'une assurance contre les risques de responsabilité civile

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 9-1*). Par cette formule issue de la loi ALUR, le législateur a souhaité que l'obligation d'assurance figure expressément au sein de la loi, mais cette obligation pesait déjà sur le syndic qui est tenu de " *pourvoir à la conservation de l'immeuble* ". Le syndicat doit ainsi être assuré contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, recours des voisins et autres dommages causés aux tiers ; sa responsabilité doit être également assurée du fait de ses préposés et des choses qu'il a sous sa garde (*V. N. Bernard, L'assurance et la copropriété : Inf. rap. copr. 1993, p. 312 s. - M.-H. Martial, La copropriété et l'assurance*

La mise en oeuvre de cette obligation impose au syndic de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre, après une mise en concurrence des entreprises concernées. Le syndic devra donc annexer à la convocation à l'assemblée générale les contrats d'assurance proposés. Pour autant, la souscription d'une assurance étant devenue obligatoire pour les syndicats de copropriétaires, en cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat en application de l'article L. 112-1 du Code des assurances (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, I*). Il reviendra alors au syndic de choisir l'entreprise qui assurera l'immeuble. Dans l'hypothèse où une société d'assurance refuserait de garantir le syndicat des copropriétaires, le syndic pourra s'adresser au bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1 du Code des assurances lequel imposera le contrat et fixera la prime (*V. D. n° 2015-518, 11 mai 2015, relatif au Bureau central de tarification*).

Un auteur (*G. Gil : Ann. loyers 2017, p. 125*) s'est fort justement interrogé sur l'emploi du verbe pouvoir lorsque le syndic intervient à la suite d'un refus de l'assemblée générale. La volonté du législateur est de conforter le caractère obligatoire de l'assurance de responsabilité civile. Dès lors pourquoi ne pas avoir énoncé qu'en cas de refus de l'assemblée générale, le syndic " doit " souscrire cette assurance. Il nous semble toutefois qu'il convient de se détacher de la lettre du texte et de considérer qu'il s'agit d'une obligation pour le syndic qui, à défaut d'avoir souscrit cette

assurance, peut voir sa responsabilité civile engagée comme l'ont déjà admis les tribunaux avant la loi ALUR (V. *JCl. Copropriété, fasc. 91-20* ou *JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-26*. - *Cass. 3e civ.*, 20 juill. 1994, n° 92-12.717 : *JurisData* n° 1994-002069 ; *Loyers et copr. 1994, comm. 384* ; *RDI 1994, p. 700*, obs. P. Capoulade et Cl. Giverdon).

#### § 50 Devoir de souscription d'une assurance dommages-ouvrage

L'article L. 242-1 du Code des assurances impose l'obligation, pour le propriétaire de l'ouvrage, de souscrire, avant l'ouverture du chantier pour l'exécution de travaux de construction, une assurance de dommages obligatoire garantissant le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages dont les constructeurs sont responsables au sens de l'article 1792-2 du Code civil (A. Valdès, *Le syndic et l'assurance dommages-ouvrage : Inf. rap. copr. 1996, p. 12 s.* - B. Stemmer et A. Vidal-Naquet, *Le syndic et l'assurance dommages-ouvrages : JCP N 2002, p. 1548*. - G. Gil, *Le syndic et l'assurance. Diligence de souscription, vigilance dans le contrôle : Ann. loyers 2017, p. 117*).

Dès lors que le syndicat est conduit à faire exécuter des travaux de construction, il doit faire statuer l'assemblée générale sur la nécessité de souscrire ce type d'assurances. En l'absence de définition légale des travaux de construction, le syndic doit s'informer auprès du maître d'oeuvre ou de l'architecte de l'immeuble pour savoir si les travaux envisagés doivent faire l'objet d'une assurance dommages-ouvrage. Il en est ainsi, par exemple, des travaux d'étanchéité d'une terrasse (*CA Paris, 23e ch., sect. B, 18 mai 2000, n° 1998/23113 : JurisData* n° 2000-115548 ; *Loyers et copr. 2000, comm. 258, obs. G. Vigneron*).

§ 51 Dans sa recommandation n° 18 (V. *JCl. Copropriété, fasc. 30*), la Commission relative à la copropriété indique :

- que l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage incombe au maître de l'ouvrage [...] puis à la collectivité des copropriétaires constituant le syndicat considéré comme maître de l'ouvrage lorsque les travaux envisagés entrent dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil ;
- que le syndic, représentant légal du syndicat, a la qualité de mandataire du maître de l'ouvrage au sens et pour l'application de l'article L. 242-1 du Code des assurances ;
- que le syndic soumet à l'assemblée générale, qui décide à la majorité de l'article 24, les conditions du contrat d'assurance dommages-ouvrage et, le cas échéant, de tous autres contrats d'assurance qui apparaîtraient nécessaires ;

et recommande :

- que le syndic informe les copropriétaires, lors de l'assemblée générale devant statuer sur les travaux, du caractère obligatoire de cette assurance.

§ 52 Le syndic a donc l'obligation de proposer à l'assemblée générale la souscription de l'assurance dommages-ouvrage si les travaux à entreprendre par le syndicat entrent dans la catégorie des travaux de construction, sous peine d'engager sa responsabilité (*Cass. 3e civ.*, 25 janv. 1994, n° 92-16.203 : *JurisData* n° 1994-000620 ; *Defrénois 1994, p. 876*, obs. Ph. Dubois

; *Loyers et copr.* 1994, *comm.* 169 ; *Inf. rap. copr.* 1994, *p.* 11 . - *CA Paris*, 18 mai 2002 : *Loyers et copr.* 2002, *comm.* 258. - *CA Paris*, 23<sup>e</sup> ch. B, 23 sept. 2004, n° 03/21305 : *JurisData* n° 2004-251206 ; *Administrer* mai 2005, *p.* 49 , *obs.* J.-R. Bouyeure ; *Constr.-Urb.* 2004, *comm.* 229, *obs.* M.-L. Pagès de Varenne).

En revanche, il ne pourra pas être poursuivi au plan pénal si l'assemblée générale refuse de souscrire l'assurance ( *T. corr. Paris*, 25 avr. 1991 : *Administrer* janv. 1991, *p.* 63 . - A. Valdès, *Le syndic et l'assurance dommages-ouvrage* : *Inf. rap. copr.* 1996, *p.* 14 ). Dès lors que la loi, contrairement à ce qui est prévu pour l'assurance de responsabilité civile (V. n° 49 ), ne l'autorise pas à passer outre ce refus.

En principe, compte tenu de leur importance, les travaux soumis à l'assurance obligatoire relèvent de la compétence du syndic. Si, exceptionnellement, le syndic est habilité à les décider lui-même (cas des travaux nécessaires et urgents, V. n° 69 ), il lui appartient de souscrire directement le contrat.

### § 53 Autres obligations

La mission du syndic ne se limite pas à la souscription des assurances imposées par la loi, elle se poursuit tout au long de la vie de la police, que ce soit par le paiement des primes (V. n° 56. - *CA Nancy*, 2<sup>e</sup> ch., 27 oct. 2011, n° 09/01953 : *JurisData* n° 2011-034419. - *CA Bordeaux*, 1<sup>re</sup> ch. civ., sect. A, 23 mars 2016, n° 14/04332 : *JurisData* n° 2016-006328) ou les déclarations de sinistres auprès de l'assureur (*CA Paris*, 23<sup>e</sup> ch., sect. B, 20 sept. 2007, n° 05/23227 : *JurisData* n° 2007-343707 ; *Loyers et copr.* 2008, *comm.* 145, *obs.* G. Vigneron).

### § 54 Affectation des indemnités d'assurance

Le syndic auquel les indemnités d'assurance sont versées doit les affecter en fonction des stipulations du règlement de copropriété ou des décisions prises par l'assemblée générale. Ou bien elles seront utilisées pour l'exécution de travaux de remise en état des parties communes ou éléments d'équipement collectif endommagés ou bien elles seront réparties entre les copropriétaires au *prorata* de leurs tantièmes de copropriété (en cas de reconstruction, V. *JCl. Copropriété*, fasc. 97 ou *JCl. Construction - Urbanisme*, fasc.97-20).

Dans sa recommandation n° 18 sur le contrat d'assurance dommages-ouvrage, la Commission relative à la copropriété souligne que l'indemnité versée est destinée au paiement des travaux de réparation, que le syndic doit en informer les copropriétaires et conserver la preuve de l'emploi de l'indemnité à la remise en état de l'ouvrage (V. *JCl. Copropriété*, fasc. 30 ). Il doit par conséquent s'abstenir d'utiliser ces indemnités pour le règlement des dépenses courantes de la copropriété alors que les dommages ayant justifié l'indemnisation n'ont pu être réparés faute de financement du syndic ( *Cass. 3<sup>e</sup> civ.*, 25 mars 1997 , *cité par* M. F. Ritschy : *Inf. rap. copr.* 1998, *p.* 12 . - *Cass. 3<sup>e</sup> civ.*, 21 nov. 2001, n° 00-14.728 : *JurisData* n° 2001-011767 ; *Bull. civ. III*, n° 132 ; *RDI* 2002, *p.* 129 , *obs.* G. Leguay ; *RGDA* 2002, *p.* 412 , *obs.* A. d'Hauteville ; *D.* 2001, *p.* 3583 ; *Resp. civ. et assur.* 2002, *comm.* 77, *note* H. Groutel ; *Lamy Assurances* 2002, n° 81, *p.* 1, *note* J.-P. Karila ; *RDI* 2002, *p.* 129 , *obs.* G. Leguay, posant l'affectation obligatoire de l'indemnité d'assurance à la réparation en nature de l'ouvrage assuré).

### § 55 Devoir de vérification

Le rôle du syndic ne se limite pas aux assurances que le syndic des copropriétaires est légalement tenu de souscrire, il doit également vérifier que toute personne physique ou morale

qui intervient sur l'immeuble a souscrit les assurances requises sous peine d'engager sa responsabilité civile. Ainsi, en laissant des travaux de surélévation de l'immeuble se réaliser sans avoir au préalable exigé la production des attestations d'assurance qui aurait permis au syndicat d'être indemnisé de la défaillance de l'entreprise et du copropriétaire à l'origine des travaux, le syndic a commis une faute à l'origine d'une perte de chance pour le syndicat (*Cass. 3e civ., 3 nov. 2016, n° 15-21.705 : JurisData n° 2016-022915 ; Ann. loyers 2017, p. 117, note G. Gil ; Loyers et copr. 2017, comm. 26, obs. C. Coutant-Lapalus. - CA Rouen, 1er ch. civ., 1er juill. 2016, n° 14/06064 : JurisData n° 2016-011420*).

### **c) Règlement des dettes du syndicat**

§ 56 Le syndic procède au règlement des dettes du syndicat trouvant leur origine dans les contrats et marchés approuvés par l'assemblée générale ou relevant de sa compétence dans le cadre des crédits dont il dispose (budget prévisionnel ou provisions votées au titre des travaux décidés par le syndicat).

Il doit par conséquent s'assurer qu'il dispose des crédits suffisants pour satisfaire aux engagements du syndicat étant donné qu'il n'a pas à faire des avances de fonds (*V. n° 152 à 154*).

Il lui appartient de procéder aux appels de fonds en temps utile. Il doit évidemment éviter de procéder au règlement erroné des factures à des entreprises pour des travaux non encore exécutés sous peine d'engager sa responsabilité (*Cass. 3e civ., 8 avr. 1998, n° 92-20.286 : Administrer nov. 1998, p. 51, obs. P. Capoulade*). Sa responsabilité ne peut toutefois être engagée lorsque le syndic refuse de payer le solde de travaux à la suite d'un refus de l'assemblée générale de s'acquitter de cette somme (*Cass. 3e civ., 31 mars 2016, n° 15-14.759 : Ann. loyers 2016, p. 82, obs. J.-M. Roux*).

§ 57 Les contrats et marchés doivent être conclus par le syndic agissant *ès qualités* pour le compte du syndicat ; s'il omettait de préciser cette qualité, il serait personnellement tenu au paiement des travaux et fournitures prévus dans ces conventions (*V. JCl. Copropriété, fasc. 90-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-11*).

§ 58 La nécessité pour le syndic de couvrir les dépenses du syndicat en fonction des fonds qui lui sont octroyés génère parfois des difficultés pour l'exécution des marchés de travaux.

Si les prix convenus font l'objet de révision ou d'actualisation acceptée par l'assemblée générale, le syndic peut effectivement procéder au règlement du supplément de prix résultant des clauses de la convention.

§ 59 La situation est en revanche différente lorsque l'entreprise exécute des travaux supplémentaires non prévus au contrat ; en effet, ce supplément entraîne l'établissement d'un modificatif au marché initial pour lequel le syndic doit obtenir l'accord de l'assemblée générale, qui lui permettra ensuite de régler valablement le complément du prix dû à l'entreprise (*CA Paris, ch. 8, sect. B, 20 févr. 1986 : JurisData n° 1986-022232*).

De même, le syndic ne peut de sa propre initiative décider de traiter avec une nouvelle entreprise des travaux aux frais du syndicat en raison de la défaillance de la première entreprise désignée

dès lors que les conditions, notamment financières, obtenues sont moins avantageuses pour les copropriétaires. Le syndic pourrait alors être tenu de prendre en charge l'excédent de dépenses en résultant pour le syndicat ( *CA Paris, 21 juin 1991 : Loyers et copr. 1991, comm. 135* ).

§ 60 Les créanciers du syndicat disposent des moyens juridiques nécessaires pour obtenir de leur débiteur le paiement de leur dû si le syndic négligeait d'y procéder. Ainsi, ils peuvent pratiquer une saisie-attribution entre les mains du syndic ( *CA Paris, 30 juin 1983 : Administrer mai 1984, p. 47* . - *CA Paris, 28 sept. 1995 : Loyers et copr. 1996, comm. 85* ), ou demander la désignation d'un administrateur *ad hoc* sur le fondement de l'article 49 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ( *V. JCl. Copropriété, fasc. 88-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-20* ) ou même agir directement à l'encontre des copropriétaires eux-mêmes par la voie de l'action oblique ( *V. JCl. Copropriété, fasc. 75 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-51* ).

#### **d) Gestion du personnel du syndicat**

##### **§ 61 Principes**

L' article 31 du décret du 17 mars 1967 indique que " *le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur* ", tout en précisant que " *l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois* ".

Il appartient donc à l'assemblée générale de fixer le nombre et la catégorie des emplois permettant ensuite au syndic d'y pourvoir ( *Cass. 3e civ., 26 mai 1994, n° 92-16.395 : Bull. civ. III, n° 109 ; Loyers et copr. 1994, comm. 407 ; RD imm. 1994, p. 499, obs. P. Capoulade* . - *Cass. 3e civ., 13 déc. 1995, n° 94-12.372 : JurisData n° 1995-003753 ; Bull. civ. III, n° 109 ; Loyers et copr. 1996, comm. 147* ). Par conséquent, a outrepassé ses pouvoirs le syndic de copropriété qui décide seul d'embaucher, pour le compte du syndicat des copropriétaires, deux salariés gardiens ( *CA Paris, 11 avr. 2012, n° 10/10966 : JurisData n° 2012-007754 ; Loyers et copr. 2012, comm. 224* ). Il en est de même du syndic qui conclut un contrat de gardiennage impliquant l'augmentation du nombre des emplois par l'embauche de nouveau personnel, que seule l'assemblée générale peut décider ( *CA Paris, 17 févr. 1995, n° 93/02822 : JurisData n° 1995-020520 ; Loyers et copr. 1995, comm. 394* ).

S'il ne peut créer ou supprimer des emplois, le syndic dispose pour le reste d'un très large pouvoir d'initiative pour recruter ou licencier le personnel du syndicat et déterminer les conditions de son travail, ce qui ne l'empêche pas, s'il le souhaite, de consulter l'assemblée générale sur ses intentions ( *CA Paris, 7 nov. 1979 : D. 1980, IR p. 100* ).

##### **§ 62 Qualité d'employeur**

Il n'en demeure pas moins que le syndic n'agit qu'en qualité de mandataire du syndicat qui est le véritable employeur ( *Cass. soc., 19 oct. 2011, n° 09-68.272 : JurisData n° 2011-022293 ; Bull. civ. V, n° 235 ; JCP S 2011, 1569, note C. Leborgne-Ingelaere ; Loyers et copr. 2012, comm. 24, obs. G. Vigneron* . - *CA Paris, 30 nov. 1993 : Loyers et copr. 1994, comm. 86* ).

Il s'ensuit que le syndicat est seul débiteur des cotisations de sécurité sociale ( *CA Lyon, 5 nov. 1986 : Administrer févr. 1987, p. 45* ) sauf si le syndic a, par erreur, souscrit une déclaration

d'employeur sous son nom personnel sans préciser qu'il agit pour le compte du syndicat ( *Cass. soc.*, 5 oct. 1989 : *Bull. civ. V*, n° 569 ) et qu'une saisie-attribution des salaires d'un gardien est à tort pratiquée entre les mains du syndic pris en son nom personnel ( *CA Paris*, 5 avr. 1990 : *D. 1990, IR p. 120* ).

Le syndic n'a aucune qualité pour se substituer au syndicat ou être substitué à lui quand un litige survient entre employeur et salarié ( *CA Paris*, 15 mai 1992 : *JurisData* n° 1992-021065 ; *Loyers et copr. 1992, comm. 359* ).

#### § 63 Exécution du contrat de travail

Le personnel du syndicat est placé sous l'autorité du syndic, lequel est seul habilité à lui donner des instructions pour l'exécution de son travail. Par suite, les copropriétaires ne sauraient intervenir directement auprès des préposés du syndicat ou exiger d'eux des services personnels ( *CA Rouen*, 1re ch. civ., 30 janv. 2013, n° 12/02281 : *JurisData* n° 2013-003998 ; *Loyers et copr. 2013, comm. 194, obs. G. Vigneron* ). Ils ne pourraient qu'agir à l'encontre du syndic pour mettre en cause sa responsabilité s'ils sont en mesure de démontrer la défaillance des préposés dans l'accomplissement de leur contrat de travail ou l'embauche des employés à des conditions de rémunérations supérieures aux barèmes officiels et non approuvées par l'assemblée générale ( *Cass. 3e civ.*, 26 mai 1994, n° 92-16.395 : *Loyers et copr. 1994, comm. 407* . - *CA Versailles*, 28 mars 1997 : *JurisData* n° 1997-044265. - V. aussi *CA Paris*, 19 févr. 1997 : *RD imm. 1997, p. 620* ).

§ 64 Le syndic embauche le personnel du syndicat dans le cadre du Code du travail et de la convention collective applicable aux gardiens et concierges ( *Cl. Saint-Didier, Gardiens, concierges. La nouvelle classification : Inf. rap. copr. sept. 2016, p. 14* ) ; il doit verser les cotisations sociales afférentes aux rémunérations versées.

Le syndic doit, au besoin, remplacer un précédent contrat à temps partiel par un contrat de gardiennage à temps complet dès lors que cette substitution est imposée par l'intervention d'une nouvelle convention collective ( *Cass. 3e civ.*, 16 févr. 1994, n° 92-10.386 : *JurisData* n° 1994-000137 ; *Bull. civ. III*, n° 24 ; *Administrer juill. 1994, p. 30, obs. J.-M. Gelin* ; *D. 1996, somm. p. 165* ).

§ 65 Le contrôle à exercer par le syndic sur les concierges et gardiens concerne en particulier l'exécution du contrat de travail. Ainsi est en faute le syndic qui rémunère un préposé du syndicat pour des prestations qui ne correspondent pas à l'activité mentionnée sur le bulletin de salaire ( *CA Paris*, ch. 23, sect. B, 21 avr. 2005, n° 04/12843 : *JurisData* n° 2005-270691 ). Ce contrôle ne peut toutefois pas s'étendre à leurs autres activités professionnelles ou privées ne découlant pas de ce contrat. Aucune faute ne peut donc être reprochée au syndic du seul fait que le concierge ait mis le garage d'un copropriétaire à la disposition de tiers puisqu'en l'espèce le contrat de travail n'est pas en cause ( *CA Paris*, ch. 19, sect. B, 6 avr. 1994, n° 91/16028 : *JurisData* n° 1994-020652 ).

#### § 66 Rupture du contrat de travail

Le syndic est seul qualifié pour mettre fin au contrat de travail et procéder au licenciement d'un préposé en se conformant aux prescriptions du Code du travail et aux dispositions de la convention collective ( *CA Paris*, 19 févr. 1997 : *RD imm. 1997, p. 620* ) sous réserve qu'il soit pourvu d'un mandat valable ( *CA Chambéry*, 5 nov. 1999 : *RD imm. 1999, p. 508* ). Par conséquent, sauf clause contraire du règlement de copropriété, l'autorisation d'une assemblée

générale des copropriétaires n'est pas nécessaire pour licencier un salarié du syndicat (*Cass. soc.*, 12 oct. 2011, n° 10-10.090 : *JurisData* n° 2011-021724 ; *Loyers et copr.* 2011, *comm.* 331). Ainsi peut-il procéder au licenciement pour faute grave d'un concierge qui met sa chambre de service à la disposition d'un tiers moyennant le versement d'une indemnité à son profit ( *Cons. prud'h.* Paris, 12 juill. 1996 : *Administrer déc.* 1996, p. 40 ). De même peut-il exiger la permanence d'un concierge dans sa loge 2 heures par jour. La défaillance régulière et répétée du salarié à remplir cette obligation importante malgré plusieurs mises en garde et avertissements, constatée par le syndic et par un huissier de justice, constitue un grief suffisamment grave pour justifier en soi l'existence d'une cause réelle et sérieuse de licenciement (*CA Paris, Pôle 6, ch. 6*, 18 mars 2015, n° 13/05980 : *JurisData* n° 2015-006206 ; *Loyers et copr.* 2015, *comm.* 84, *obs.* G. Vigneron).

En revanche, il ne peut valablement licencier un gardien en raison des défaillances de celui-ci dans l'exécution de son contrat de travail alors que le préposé a été victime d'un harcèlement moral résultant des interventions intempestives et vexatoires du président du conseil syndical, dont les effets ont été ressentis sur la qualité du travail fourni par l'intéressé (*CA Paris, Pôle 6, ch. 4*, 28 juin 2016, n° 14/06998 : *JurisData* n° 2016-013411 ; *Loyers et copr.* 2017, *comm.* 241, *obs.* G. Vigneron et C. Coutant-Lapalus).

En présence d'une clause du règlement de copropriété imposant l'aval de l'assemblée générale avant le licenciement, cette procédure doit être respectée. Son inobservation rend sans cause réelle et sérieuse le licenciement (*Cass. ass. plén.*, 5 mars 2010, n° 08-42.843 : *JurisData* n° 2010-002068 ; *Bull. civ. ass. plén.*, n° 1 ; *D.* 2010, p. 710 ; *D.* 2011, p. 207, *obs.* C. Atias ; *JCP G* 2010, 606, *note D. Corrignan-Carsin* ; *JCP S* 2010, 1187, *note C. Puigelier*).

Par conséquent, bien que le syndic n'ait pas à obtenir l'accord de l'assemblée pour procéder au licenciement, il est parfois prudent de le solliciter (*J. Lafond et J.-M. Roux, G. Gil et P.-E. Lagrault*, *Code de la copropriété* : *LexisNexis*, 2024, *comm. ss l'article 31 du décret de 1967, spéc. p. 783 et 784*, n° 4). En effet, rien n'interdit aux copropriétaires réunis en assemblée générale de désavouer l'initiative du syndic et de décider, avec ou sans conditions, la réintégration du salarié licencié, le syndic devant alors s'exécuter face à la décision souveraine des copropriétaires et procéder à la réintégration de celui-ci (*CA Versailles*, 20 févr. 2012, n° 10/09340 : *JurisData* n° 2012-003544 ; *Loyers et copr.* 2012, *comm.* 178, *note J.-M. Roux*).

Enfin, la Cour de cassation a confirmé récemment que le syndicat de copropriétaires n'est pas une entreprise (*Cass. soc.*, 1er févr. 2017, n° 15-26.853 : *JurisData* n° 2017-001395 ; *JCP G* 2017, 454, n° 9, *obs.* H. Périnet-Marquet ; *JCP S* 2017, 1100, *note Th. Lahalle* ; *Loyers et copr.* 2017, *comm.* 90, *obs.* A. Lebatteux. - *Cass. soc.*, 10 oct. 1990, n° 87-45.366 : *JurisData* n° 1990-702987). Il n'a, dès lors, pas à respecter, lorsqu'il met fin au contrat de l'un de ses salariés, en l'occurrence un concierge, les dispositions relatives au licenciement économique.

## § 67 Conséquences de la rupture du contrat de travail

Le préposé dont le contrat de travail a pris fin devient un occupant sans titre de son logement de fonction ; le syndic est en droit de poursuivre son expulsion devant le juge des référés sans avoir à demander l'autorisation préalable de l'assemblée générale (*D.* n° 67-223, 17 mars 1967, *art. 55*. - *CA Paris*, 23e ch., 25 mai 1993, n° 90/19736 : *JurisData* n° 1993-022320).



Le gardien qui se maintient dans les lieux après l'expiration du contrat de travail peut être condamné à payer au syndicat non seulement une indemnité d'occupation mais aussi une somme équivalant à celle que la copropriété a déboursée pour faire entretenir l'immeuble par une entreprise de nettoyage ( *CA Paris*, 16 nov. 1979 : *D.* 1981, *IR* p. 100. - *CA Paris*, ch. 23, sect. B, 25 janv. 2007, n° 05/19075 : *JurisData* n° 2007-324395).

## **2° Exécution de travaux nécessaires et urgents**

### **a) Fondement des pouvoirs du syndic**

§ 68 En dehors des travaux d'entretien courant et des menues réparations qu'il peut faire exécuter de sa propre initiative (*V. n° 42 et 43*), le syndic ne peut normalement entreprendre des travaux de réparation ou de réfection de parties communes de l'immeuble sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de l'assemblée générale, compétente en la matière en application des dispositions de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (*V. JCl. Copropriété, fasc. 86 ou JCl.*

*Construction - Urbanisme, fasc. 95-30*) bien que ces travaux constituent le plus souvent des actes d'administration qu'un mandataire dans le cadre d'un mandat général peut accomplir sans autorisation préalable en droit commun du mandat (*C. civ., art. 1988*). En effet, de tels travaux entraînent le plus souvent des dépenses élevées pour la collectivité, il est dès lors pertinent que celle-ci soit en mesure d'en apprécier l'opportunité avant de permettre au syndic de les réaliser.

§ 69 Des circonstances imprévues peuvent toutefois rendre indispensables et urgentes des réparations à l'immeuble, qu'il n'est pas possible de différer dans l'attente d'une décision de l'assemblée générale. C'est pourquoi, dans l'intérêt même de la copropriété, l'article 18, I, alinéas 1er et 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 habilite le syndic, en cas d'urgence, à faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (*C. Atias, Les travaux urgents en copropriété immobilière : Administrer oct. 1987, p. 2 s.* - *J.-M. Roux, Les travaux urgents et le syndic de copropriété : Administrer juin 2006, p. 23 et s.*).

Le syndic qui ne satisfait pas à cette obligation engage sa responsabilité civile (*Cass. 3e civ., 10 janv. 2012, n° 10-26.207 : JurisData n° 2012-000254 ; Administrer mars 2012, p. 53, obs. J.-R. Bouyeure ; Inf. rap. copr. mai 2013, p. 15, obs. M.-F. Ristchy ; Loyers et copr. 2012, comm. 88*).

§ 70 La situation est différente lorsque des travaux sont prescrits par l'Administration pour des motifs de salubrité, de sécurité publique ou d'urbanisme. Le syndic a alors l'obligation d'en référer à l'assemblée générale pour qu'elle se prononce sur les mesures à adopter dans le cadre de la réglementation concernée. Mais le syndic ne peut sauf caractère urgent et nécessaire de ces travaux intervenir avant la décision d'assemblée prise à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En présence de l'injonction de procéder au ravalement de l'immeuble, le syndic est habilité à demander à des architectes des devis des travaux nécessaires dont les honoraires devront être supportés par le syndicat ( *CA Paris*, ch. 23, sect. A, 18 juin 1997, n° 95/10489 : *JurisData* n° 1997-021734 ; *Loyers et copr. 1997, comm. 326* ). En revanche, le syndic ne peut décider seul de commander à un architecte une étude rémunérée (*Cass. 3e civ., 15 mai 2002, n° 00-19.467 :*

*JurisData n° 2002-014324 ; Bull. civ. III, n° 100 ; Administrer août-sept. 2002, p. 56 , obs. P. Capoulade ; AJDI 2002, p. 772 , obs. P. Capoulade ; Loyers et copr. 2002, comm. 243).*

## **b) Conditions d'exercice des pouvoirs du syndic**

§ 71 Pour l'application de l'article 18, I, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, deux conditions doivent être remplies :

- des travaux s'avèrent indispensables pour la conservation de l'immeuble ;
- ces travaux revêtent un caractère d'urgence.

Il s'agit d'une question de fait, qu'il appartient au syndic d'apprécier ou, en cas de litige, aux juges du fond. La tâche est délicate car il n'est pas toujours évident de savoir si les travaux répondent aux caractéristiques définies par la loi. Le syndic dispose par conséquent d'un pouvoir d'appréciation assez étendu pour décider s'il peut commander seul des travaux de réparation, ou s'il doit au préalable requérir l'autorisation de l'assemblée générale. Il doit exercer ce pouvoir avec modération, car s'il se dispense d'obtenir l'accord de son mandant pour entreprendre des réparations ni urgentes ni indispensables, il excéderait les limites de son mandat, engagerait sa responsabilité civile (*Cass. 3e civ., 14 juin 2000, n° 98-21.561 : JurisData n° 2000-002555 ; Administrer. oct. 2000, p. 77, obs. J.-R. Bouyeure ; Loyers et copr. 2000, comm. 242, obs. G. Vigneron*) et s'exposerait à devoir rembourser au syndicat les sommes que celui-ci aurait dû acquitter auprès des entrepreneurs à l'égard desquels il serait le débiteur officiel (*V. JCl. Copropriété, fasc. 90-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-11*). À l'inverse, s'il n'a pas cru devoir intervenir, préférant attendre une décision de l'assemblée générale, il engage sa responsabilité si, entre-temps, des dommages sont provoqués par l'état défectueux des parties communes (*V. JCl. Copropriété, fasc. 91-20 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-26*), d'autant que le syndicat est lui-même responsable des dommages imputables au mauvais état d'entretien de l'immeuble (*V. JCl. Copropriété, fasc. 80 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 94-30*).

## **§ 72 Illustrations de travaux nécessaires et urgents**

La jurisprudence fournit un certain nombre d'exemples de travaux jugés nécessaires et urgents au sens de la loi :

- les travaux destinés à pallier une grave insuffisance de chauffage ( *CA Paris, 30 nov. 1981 : D. 1982, IR p. 145*), comme la réparation ou le remplacement d'une chaudière ( *TGI Paris, 12 oct. 1974 : D. 1976, IR p. 72*) ;
- les travaux destinés à remédier au défaut d'étanchéité d'une toiture-terrasse (*Cass. 3e civ., 12 janv. 1994, n° 91-10.704 : JurisData n° 1994-000619 ; Loyers et copr. 1994, comm. 167*) ou d'une terrasse (*CA Versailles, 17 févr. 2014, n° 12/04412 : JurisData n° 2014-002860 ; Loyers et copr. 2014, comm. 160, obs. G. Vigneron*) ;
- la réfection de mur séparant les caves pour prévenir un risque d'écroulement ( *CA Paris, 8e ch., 3 déc. 1996 : JurisData n° 1996-023828*) ;
- la réfection des souches de cheminée menaçant ruine ( *TGI Paris, 7 janv. 1976 : D. 1976, IR p. 319*) ;

- la remise en état de canalisations d'eau ( *Cass. 3e civ.*, 23 juin 1971 : *Inf. rap. copr.* 1973, p. 15 . - *CA Paris*, 5 avr. 2001, n° 2000/02705 : *JurisData* n° 2001-140719 ; *Loyers et copr.* 2001, *comm.* 214. - *CA Paris*, 5 avr. 2002, n° 2001/17883 : *JurisData* n° 2002-173805 ; *Loyers et copr.* 2002, *comm.* 214 ) ;
- la réparation de descentes d'eau pluviales à l'origine de dégâts des eaux (*CA Versailles*, 1er févr. 2010, n° 08/06579 : *JurisData* n° 2010-002373 ; *Loyers et copr.* 2010, *comm.* 175 ) ;
- l'exécution des travaux confortatifs dans un but de sécurité ( *TGI Paris*, 25 juin 1980 : *Gaz. Pal.* 1981, 2, *somm.* p. 236 ; *Rev. loyers* 1981, p. 273 ) ;
- le remplacement d'un compresseur de relevage des eaux usées destiné à les rejeter dans l'égout public ( *TGI Paris*, 6 mars 1976 : *D.* 1976, *IR* p. 319 ) ;
- l'installation d'une barrière automatique à l'entrée de l'immeuble afin de mettre un terme au stationnement anarchique de voitures entraînant une situation dangereuse au regard de la sécurité ( *TGI Versailles*, 21 févr. 1979 : *RD imm.* 1980, p. 119 ) ;
- le débordement et la réparation d'un collecteur d'égout ( *CA Paris*, 1er juin 1981 : *D.* 1982, *IR* p. 146 ) ;
- la réfection du gros oeuvre gravement endommagé (*Cass. 3e civ.*, 6 févr. 2002, n° 00-17.324 : *JurisData* n° 2002-012814 ; *Bull. civ. III*, n° 33 ).

### § 73 Illustrations de travaux non nécessaires ou non urgents

D'une manière générale, répondent à la notion de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ceux indispensables au maintien de la sécurité des personnes et des biens, ceux touchant à la salubrité ou la solidité de l'immeuble et qu'il y a urgence à entreprendre.

Tel n'est pas le cas :

- des travaux de peinture ( *CA Paris*, 19e ch., *sect. A*, 24 nov. 1992, n° 90/13465 : *JurisData* n° 1992-023805 ; *Loyers et copr.* 1993, *comm.* 117 ) ;
- du remplacement d'une canalisation d'eaux usées considéré comme non nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble ( *CA Paris*, 19e ch., *sect. A*, 9 janv. 1995, n° 91/20665 : *JurisData* n° 1995-020459 ) ;
- de l'achat d'extincteurs s'il n'est pas justifié par la nécessité d'assurer la sauvegarde de l'immeuble (*Cass. 3e civ.*, 15 nov. 1995, n° 93-17.844 : *JurisData* n° 1995-003213 ; *Loyers et copr.* 1996, *comm.* 92 ) ;
- de la réfection de menuiseries dont l'urgence n'est pas démontrée ( *CA Paris*, *ch. 23, sect. A*, 5 oct. 1994, n° 93/7041 : *Loyers et copr.* 1995, *comm.* 135 ) ;
- de la pose de tirants d'ancrage dans le sol de la copropriété ( *CA Paris*, 25 juin 2002 : *Administrer* févr. 2003, p. 54 ) ;
- de remplacement d'un adoucisseur d'eau (*CA Paris*, *ch. 23, sect. B*, 11 janv. 2001, n° 1999/15400 : *JurisData* n° 2001-134348 ; *Loyers et copr.* 2001, *comm.* 163 ) ;
- de l'implantation de bornes métalliques en sous-sol ( *CA Paris*, *ch. 23, sect. A*, 12 sept. 1994, n° 93/5961 : *Loyers et copr.* 1995, *comm.* 40 ).

### § 74 Atermoiements de l'assemblée générale

Une situation délicate surgit lorsque le syndic, estimant les conditions de l'article 18, I, de la loi non remplies, saisit l'assemblée générale pour décider la réalisation de travaux alors que celle-ci

ne prend pas position, et que leur report à une échéance indéterminée peut s'avérer gravement préjudiciable à la collectivité et faire apparaître leur urgente nécessité.

S'il a été admis que le syndic pouvait passer outre le refus de l'assemblée générale lorsque les travaux étaient urgents et nécessaires ( *Cass. 3e civ.*, 29 oct. 1969 : *Bull. civ. III*, n° 689 ; *Gaz. Pal.* 1970, I, p. 229 , note M. Morand), les tribunaux tendent désormais à considérer, dans une telle hypothèse, que la responsabilité civile du syndic ne peut être engagée s'il ne fait pas effectuer les travaux refusés en assemblée générale (*Cass. 3e civ.*, 6 févr. 2002, n° 00-17.324 : *JurisData* n° 2002-012814 ; *Bull. civ. III*, n° 33 ; *Administrer* mai 2002, p. 48 , obs. J.-R. Bouyeure ; *Loyers et copr.* 2002, comm. 138, obs. G. Vigneron ; *Rev. loyers* 2002, p. 235 , obs. P. Déchelette-Tolot).

Les tribunaux écartent également cette responsabilité lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a décidé de différer des travaux pourtant urgents sous prétexte que les intéressés ne sont pas en mesure d'en assumer le financement (*Cass. 3e civ.*, 15 mai 1991, n° 89-10.614 : *JurisData* n° 1991-003131 ; *Administrer* févr. 1992, p. 48 , obs. E.-J. Guillot ; *Defrénois* 1992, art. 353303, p. 813, obs. H. Souleau ; *Loyers et copr.* 1991, comm. 356 . - *CA Paris*, ch. 7, sect. A, 15 mai 2001, n° 1998/18028 : *JurisData* n° 2001-144790).

### **c) Formalités à observer par le syndic**

§ 75 L'article 37 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 prescrit les mesures suivantes :

- le syndic doit informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale ;
- il peut, en vue de l'ouverture du chantier, demander le versement de provisions aux copropriétaires.

### **§ 76 Devoir d'information**

Si le syndic est tenu d'informer les copropriétaires de la réalisation de travaux urgents et nécessaires, aucune forme particulière n'est prévue dans les textes pour procéder à cette information. Il en résulte que cette information peut s'effectuer par la convocation que le syndic doit adresser aux copropriétaires pour la réunion de l'assemblée puisque cette convocation contiendra nécessairement l'ordre du jour, donc la question des travaux de réparation.

Mais rien ne s'oppose, semble-t-il, à ce que cette information soit, avant même la convocation de l'assemblée, portée à la connaissance des copropriétaires par simple affichage dans l'immeuble ou dépôt d'un avis dans les boîtes aux lettres (*C. Atias, Les travaux urgents en copropriété immobilière : Administrer* oct. 1987, p. 2 ).

Le syndic ne peut se dispenser de cette obligation d'information au motif que le conseil syndical était tenu au courant et qu'il souhaitait ne pas multiplier les frais de convocation ; sa carence à cet égard est constitutive d'une faute engageant sa responsabilité ( *CA Paris*, ch. 23, sect. A, 7 févr. 1996, n° 94/6365 : *JurisData* n° 1996-020339 ; *Loyers et copr.* 1996, comm. 282 ).

#### § 77 Convocation de l'assemblée générale

L'obligation de convoquer aussitôt l'assemblée générale est impérative, sinon les travaux seraient irréguliers et le syndic ne serait plus en droit de procéder à des appels de fonds ( *Cass. 3e civ.*, 12 févr. 2003, n° 01-12.871 : *JurisData* n° 2003-017777 ; *Loyers et copr.* 2003, *comm.* 144, *obs.* G. Vigneron ; *Administrer mai* 2003, p. 50 ). En effet, l'assemblée générale des copropriétaires peut refuser de ratifier *a posteriori* les dépenses engagées par le syndic qui se serait abstenu de convoquer une assemblée générale des copropriétaires immédiatement et, partant, le syndic engagerait sa responsabilité personnelle vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

Mais quand il convoque d'urgence une assemblée générale dans les termes de l'article 37 du décret, le syndic n'est pas tenu de respecter les délais normaux de convocation. Il suffit que le délai appliqué permette aux copropriétaires de connaître la date de la réunion ( *CA Paris*, *ch.* 23, *sect. B*, 28 mai 1998, n° 97/01381 : *JurisData* n° 1998-021127 ; *Loyers et copr.* 1998, *comm.* 280 ). Ainsi, le syndic peut valablement ne soumettre aux copropriétaires les devis des travaux à effectuer d'urgence, quel qu'en soit d'ailleurs le montant, que le jour de la réunion ( *TGI Paris*, 25 juin 1980 : *Rev. loyers* 1981, p. 273 . - *JCl. Copropriété*, *fasc.* 84-20).

#### § 78 Demande de provisions

Avant même la réunion de l'assemblée générale, le syndic peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de ladite assemblée, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux ( *D.* n° 67-223, 17 mars 1967, *art.* 37, *al.* 2). Le syndic peut de la sorte demander aux copropriétaires l'avance des fonds correspondants avant même que l'assemblée générale se prononce sur l'initiative prise par lui. En revanche, Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement ( *D.* n° 67-223, 17 mars 1967, *art.* 37, *al.* 3).

§ 79 Si le marché à passer pour l'exécution de travaux urgents excède le seuil financier fixé par l'assemblée générale pour la consultation obligatoire du conseil syndical, il semble que celle-ci résultera suffisamment de la saisine du conseil pour avis prévue par l'article 37 du décret de 1967 en vue du premier appel de fonds destiné à permettre l'ouverture du chantier et son premier approvisionnement.

#### § 80 Décision de l'assemblée générale

L'assemblée générale qui se prononce sur les travaux à la majorité relative de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 peut entériner l'initiative du syndic. Sa ratification équivaut à l'approbation du marché intervenu. Ainsi, la Cour de cassation considère qu'a violé l' article 37 du décret du 17 mars 1967 la cour d'appel qui a débouté des copropriétaires de leur demande de suppression d'ouvrages exécutés dans le cadre de ce texte, alors qu'elle avait constaté que l'assemblée générale avait ratifié ces travaux près de 2 ans après leur réalisation ( *Cass. 3e civ.*, 20 sept. 2011, n° 10-30.794 : *JurisData* n° 2011-019722 ; *Loyers et copr.* 2011, *comm.* 332).

§ 81 L'assemblée générale est seule qualifiée pour se prononcer sur l'exécution des travaux. Par conséquent, l'autorité judiciaire ne saurait se substituer à elle pour prescrire des mesures afférentes à des travaux urgents au motif qu'ils ont été préalablement exécutés par le syndic en méconnaissance de l'article 37 du décret de 1967 ( *CA Paris*, *ch.* 23, *sect. B*, 4 nov. 2004, n° 04/01069 : *JurisData* n° 2004-256809 ; *Loyers et copr.* 2005, *comm.* 60, *obs.* G. Vigneron).

Par ailleurs, la décision prise en assemblée générale est affectée de nullité s'il est établi qu'il n'y avait pas d'urgence et que, par conséquent, le délai de convocation de 21 jours aurait dû être respecté (CA Aix-en-Provence, ch. 4, sect. A, 9 nov. 2012, n° 11/15236 : *JurisData* n° 2012-030699 ; *Loyers et copr.* 2013, comm. 226).

§ 82 La ratification ne peut résulter de la seule approbation des comptes (*Cass. 3e civ.*, 17 janv. 2007, n° 05-17.119 : *JurisData* n° 2007-036928 ; *Bull. civ. III*, n° 3 ; *AJDI* 2007, p. 483, obs. P. Capoulade ; *Loyers et copr.* 2007, comm. 65, obs. G. Vigneron ; *Rev. loyers* 2007, p. 150, note T. Dubaele). Elle doit résulter d'une décision expresse de l'assemblée générale (*Cass. 3e civ.*, 1er févr. 2005, n° 03-19.787 : *JurisData* n° 2005-026823 ; *Loyers et copr.* 2005, comm. 100 ; *Administrer* mai 2005, p. 43, obs. J.-R. Bouyeure).

Lors de cette ratification, l'assemblée générale peut décider, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer les travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (*L.* n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14-2-1, I, al. 7).

§ 83 Si, en revanche, l'assemblée générale ne ratifie pas les mesures prises par le syndic, il n'en reste pas moins que le syndicat se trouve engagé à l'égard des entreprises avec lesquelles son représentant légal a contracté, la vérification de ses pouvoirs par les tiers pour négocier la réalisation de tels travaux ne paraissant pas s'imposer en l'occurrence (*V. JCl. Copropriété*, fasc. 90-20 ou *JCl. Construction - Urbanisme*, fasc. 96-11).

Mais la copropriété pourrait se retourner contre le syndic afin qu'il supporte, en définitive, le coût des travaux exposé par lui sans autorisation préalable. Encore faudrait-il qu'une instance soit engagée contre lui à cette fin et que le dépassement de pouvoir soit démontré, car le seul refus de ratification par l'assemblée générale ne serait pas suffisant pour constituer le syndic de plein droit débiteur du syndicat, son mandant.

§ 84 L'obligation imposée au syndic d'obtenir l'accord de l'assemblée générale doit sans doute lui permettre d'obtenir les crédits nécessaires pour la complète exécution des travaux, indépendamment de la provision exigée (*V. n° 78*) et, par conséquent, de mettre en recouvrement les quotes-parts de charges incombant aux copropriétaires.

Mais il faut reconnaître qu'en cas de refus de l'assemblée générale de ratifier les mesures déjà prises par le syndic, ce dernier se trouvera déjugé et menacé de ne pouvoir exiger les versements pour le financement des travaux quoique les tiers, c'est-à-dire les entreprises, aient une action directe contre le syndicat pour paiement des travaux (*Cass. 3e civ.*, 12 févr. 2003, n° 01-12.871 : *JurisData* n° 2003-017777. - *Cass. 3e civ.*, 20 janv. 1999, n° 97-16.735 : *JurisData* n° 1999-000209 ; *Loyers et copr.* 1999, comm. 112).

§ 85 Travaux réalisés à l'initiative de certains copropriétaires  
Des copropriétaires peuvent être tentés de faire exécuter des travaux qu'ils estiment indispensables sur des parties communes sans attendre l'intervention du syndic jugée, à tort ou à raison, comme risquant de ne pas être suffisamment prompte, travaux dont ils demandent ensuite au syndicat le remboursement.

Pour obtenir ce remboursement, le copropriétaire devra démontrer qu'il y avait bien urgence manifeste à entreprendre des travaux intéressant la sécurité ou l'habitabilité de l'immeuble, permettant de considérer ces propriétaires comme gérants d'affaires au sens de l'article 1372 du Code civil, devenu l'article 1301 (*Cass. 3e civ., 29 oct. 1986, n° 85-14.693 : JurisData n° 1986-701813 ; Bull. civ. III, n° 141 ; JCP G 1987, IV, 10 ; Administrer avr. 1987, p. 32 ; Loyers et copr. 1987, comm. 53* ).

§ 86 En revanche, des copropriétaires qui ont fait effectuer des travaux de réfection d'une partie commune ne sont pas fondés à réclamer au syndicat le remboursement des sommes réglées par eux à l'entreprise en se fondant sur les règles de la gestion d'affaires dès lors que, les travaux n'étant pas urgents, ils avaient la faculté de demander au syndicat d'y procéder ( *Cass. 3e civ., 18 mars 1987 : Rev. loyers 1987, p. 284 . - Cass. 3e civ., 23 nov. 1994, n° 92-20.490 : JurisData n° 1994-002793 ; Loyers et copr. 1995, comm. 132* ).

### **3° Exercice des pouvoirs délégués par l'assemblée générale**

#### **a) Justification**

§ 87 Afin de ne pas alourdir la gestion de la copropriété, l'article 25, a, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 permet à l'assemblée générale de déléguer certains de ses pouvoirs au syndic lui permettant de prendre lui-même des initiatives pour la gestion de la copropriété (sur les domaines exclus de la délégation, *V. JCl. Copropriété, fasc. 86 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-30*). Mais il ne peut s'agir que d'une délégation limitée à une décision relevant de l'article 24 de la loi, c'est-à-dire aux mesures de gestion courante de l'immeuble (*V. JCl. Copropriété, fasc. 86 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-30*). Par ailleurs, l'article 21 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précise que cette délégation doit mentionner " *expressément l'acte ou la décision déléguée* " et " *ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic* ".

À compter de la loi ALUR et avant la suppression de la règle par l'ordonnance du 30 octobre 2019 , il était également autorisé, lorsque le syndicat comportait au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, de déléguer les pouvoirs concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges.

§ 88 Le syndicat peut dès lors charger le syndic de régler des problèmes qui, bien que relevant normalement de sa compétence, peuvent sans inconvénients particuliers être traités directement dans le cadre de l'administration générale de l'immeuble. On peut citer comme exemples la détermination des conditions d'installation des plaques professionnelles lorsque le règlement de copropriété autorise l'exercice de professions dans l'immeuble, l'encadrement des modalités de stationnement et de circulation sur les cours et voies d'accès, ou encore le choix des couleurs de peinture à utiliser sur les façades et volets.

Il s'agit de mesures à prendre pour répondre aux nécessités de la vie courante des copropriétaires qui ne peuvent, au plan pratique, être différées dans l'attente de la prochaine assemblée générale

dont, au demeurant, l'ordre du jour est souvent suffisamment chargé pour ne pas l'alourdir encore par des questions ne présentant finalement qu'un intérêt secondaire.

§ 89 Le domaine principal de la délégation se situe en matière de contrats et marchés qui doivent être conclus pour l'entretien, la réparation et la réfection des parties communes et éléments d'équipement collectif ; là encore, il est évident que l'assemblée générale n'est pas en mesure de les examiner tous, au risque d'entraîner un véritable blocage de la gestion de la copropriété. Aussi est-il d'usage de déléguer au syndic le pouvoir de négocier et conclure certains contrats dans les limites que fixe l'assemblée des copropriétaires, étant rappelé qu'il dispose déjà des pouvoirs de conclure les contrats relevant de la maintenance (*V. n° 42 et 43* ).

## **b) Illustrations**

### § 90 Travaux hors budget prévisionnel

Lorsqu'il s'agit d'entreprendre des travaux importants de réparation ou de réfection de parties communes et éléments d'équipement commun (réfection de la toiture, ravalement...) et des travaux d'amélioration proprement dits, générateurs de dépenses élevées pour le syndicat, une approbation des frais à exposer par la collectivité est en toute hypothèse indispensable.

§ 91 Si le syndic est en mesure de soumettre à l'assemblée générale les offres recueillies par lui auprès de plusieurs entreprises pour qu'elle choisisse celle chargée de réaliser les travaux ou prestations de service (application de l'article 11, 3°, du décret énonçant les documents à notifier aux copropriétaires), la décision prise par elle est exécutoire. Le syndic peut alors conclure le contrat avec l'entreprise sélectionnée et en suivre l'exécution.

§ 92 Un problème se pose en cas de supplément de travaux ou de prix non prévus dans le marché initial. S'agissant d'une modification aux conditions précédemment approuvées, le syndic devrait saisir l'assemblée générale pour la faire accepter ( *CA Paris, ch. 23, sect. A, 5 oct. 1994 : JurisData n° 1994-023084 ; Loyers et copr. 1995, comm. 135* ).

À défaut, il devrait supporter la différence entre les dépenses effectivement engagées et le montant des travaux votés par l'assemblée générale ( *CA Paris, ch. 23, sect. A, 5 oct. 1994 : JurisData n° 1994-023084 ; Loyers et copr. 1995, comm. 135* ). Mais il paraît possible d'admettre que si la différence est de faible importance alors que les travaux supplémentaires étaient techniquement justifiés, le recours à une nouvelle saisine de l'assemblée ne s'impose pas.

§ 93 Le syndic peut être confronté à une autre situation où le calendrier du chantier ne permet pas de faire approuver le marché en temps utile parce qu'une nouvelle réunion de l'assemblée générale en cours d'exercice ne serait guère envisageable (par exemple en raison des frais de convocation et de réunion lorsque le syndicat comprend un nombre important de copropriétaires).

La méthode consiste en ce cas pour le syndic à obtenir de l'assemblée le vote d'un crédit évaluatif pour l'exécution de travaux déterminés avec délégation, soit à lui-même soit au conseil syndical, du pouvoir de sélectionner les entreprises et de conclure le marché correspondant dès lors que son montant n'excède pas son coût prévisionnel (*V. également Rép. min. : JOAN 6 mars 1995, p. 1293* , rappelant la possibilité de déléguer au conseil syndical le droit d'approuver les contrats portant sur des travaux d'entretien de l'immeuble).



§ 94 D'autres travaux ne peuvent être entrepris qu'après des études techniques de faisabilité nécessitant généralement le recours à un maître d'oeuvre chargé de préparer les plans et cahier des charges, de lancer les appels d'offres et de recueillir les propositions des entreprises, etc. (par exemple lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, de l'installation d'un ascenseur ou d'un nouveau système de chauffage, etc.). L'assemblée générale ne peut alors être saisie pour approuver les marchés qu'une fois achevée cette phase préparatoire.

Le syndic peut recourir au processus suivant. L'assemblée est tout d'abord invitée à donner son accord pour confier l'étude des travaux à un maître d'oeuvre ( *CA Paris, 23e ch., sect. A, 18 juin 1997, n° 95/10489 : JurisData n° 1997-021734 ; Loyers et copr. 1997, comm. 326 . - V. également la recommandation n° 16 de la Commission relative à la copropriété : JCl. Copropriété, fasc. 30* ). À ce stade, le coût de l'opération n'est pas encore fixé ; la décision du syndicat ne constitue pas encore un engagement définitif. Celui-ci résultera d'une nouvelle délibération où le syndic présentera, en concertation avec le conseil syndical, les propositions des entreprises sélectionnées par le maître d'oeuvre pour le choix de celle dont le marché sera approuvé.

## **II. Missions particulières du syndic**

§ 95 Parallèlement aux missions générales conférées au syndic, des missions plus spécifiques lui incombent. Ces missions, dont certaines reposent également sur l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ont pris au fil du temps une importance de plus en plus grande. Elles peuvent être regroupées en trois catégories :

- les missions administratives ;
- les missions comptables ;
- les missions financières.

### **A. Missions administratives**

§ 96 Le fonctionnement d'une copropriété implique une organisation administrative précise, notamment pour l'élaboration des décisions à prendre par le syndicat des copropriétaires et leur mise à exécution (pour de plus amples développements sur les conditions de réunion et de délibérations des assemblées, V. *JCl. Copropriété, fasc. 84-20 et 85 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-20*) ainsi que l'établissement et la conservation des documents concernant la vie du syndicat.

#### **1° Missions liées à l'assemblée générale**

##### **§ 97 Convocation**

Sachant que les décisions du syndicat sont, en principe, prises en assemblée générale des copropriétaires (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17*), le syndic régulièrement désigné est, en règle ordinaire, chargé de convoquer l'assemblée générale (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 7, al.*

2). Il ne dispose pas en ce domaine d'un pouvoir exclusif puisque, sous certaines conditions, le président du conseil syndical (*JCl. Copropriété, fasc. 84-20*) ou un copropriétaire peut procéder à cette convocation (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 8, al. 2 et 3*).

Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10 juillet 1965 ou le présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale. (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 7*).

La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale et le conseil syndical. (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 8*).

Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations. (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17-1 AA, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 23*).

Chaque copropriétaire peut [dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires] convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre. (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-18, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 34*).

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 [lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euro(s)], les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion. (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-12, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 34*).

La validité de la convocation réalisée par le syndic requiert que celui-ci ait qualité pour agir et soit ainsi en exercice. Tel n'est pas le cas lorsque son mandat est expiré (*Cass. 3e civ., 12 sept. 2006, n° 05-15.987 : JurisData n° 2006-034939 ; Loyers et copr. 2006, comm. 205, obs. G. Vigneron*) au jour de la convocation (*CA Paris, Pôle 4, 2e ch., 19 juin 2013, n° 12/03967 : Administrer oct. 2013, p. 48, obs. J.-R. Bouyeure*) ou lorsqu'il est nul faute de carte professionnelle (*Cass. 3e civ., 2 juill. 2008, n° 06-17.202 : JurisData n° 2008-044655 ; Bull. civ. III, n° 117 ; Loyers et copr. 2005, comm. 202, obs. G. Vigneron*).

Une telle convocation doit être effectuée au moins une fois chaque année (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 7, al. 1er*). Il est toutefois possible que le règlement de copropriété en prévoie plus. Par ailleurs le syndic est également dans l'obligation de procéder à la convocation de l'assemblée générale lorsque la demande lui en est faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de l'ensemble des copropriétaires (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 8, al. 1*). Notons aussi que, depuis le 31 décembre 2020, l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, créé par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 (*Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019 : JO 31 oct. 2019, texte n° 3*), dispose que " tout copropriétaire peut solliciter [ou, plus exactement, "exiger"] du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations " (*V. G. Vigneron et C. Coutant-Lapalus, Le syndic de copropriété : LexisNexis, 7e éd., 2021, n° 192 : " pour préserver son effectivité, il faut [...] considérer que les copropriétaires ont la faculté non pas de solliciter mais bel et bien d'exiger du syndic la tenue d'une assemblée générale spécifique "*).

Notons que le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 a inséré dans l'article 9, alinéa 2, du décret de 1967 de nouvelles dispositions selon lesquelles :

Sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de la convocation, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de

l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

Il convient de préciser que, même si cette formalité d'affichage n'est pas prescrite à peine d'irrégularité de la convocation et, donc, de nullité de l'assemblée générale, il sera toutefois envisageable de mettre en oeuvre la responsabilité du syndic dont les manquements, à ce propos, auraient causé un préjudice au syndicat ou à un ou des copropriétaires.

(Pour de plus amples informations sur la convocation, à laquelle il faut désormais joindre un formulaire de vote par correspondance, V. G. Vigneron et C. Coutant-Lapalus, *Le syndic de copropriété : LexisNexis*, 7e éd., 2021, n° 192 s.).

#### § 98 Tenue de l'assemblée générale

Le syndic est de droit secrétaire de la séance, à moins que l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne désigne un autre secrétaire. Il convient toutefois de préciser que la fonction de secrétaire ne peut se cumuler avec celle de président de l'assemblée (*Cass. 3e civ.*, 6 nov. 2002, n° 01-10.800 : *JurisData* n° 2002-016235 ; *Bull. civ. III*, n° 216 ; *JCP G* 2002, IV, 3069 ; *Loyers et copr.* 2003, *comm.* 14, *obs.* G. Vigneron).

Aucun texte ne précise qui a qualité pour rédiger le procès-verbal d'assemblée générale. En pratique cette mission incombe au syndic, mais rien ne s'oppose à ce que cette mission soit attribuée à une autre personne, par exemple à un membre du bureau.

Les fonctions de secrétaire de séance conduisent le syndic, d'une part, à établir la feuille de présence des copropriétaires qui indique le nom et le domicile de chaque copropriétaire ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose (*D. n° 67-223*, 17 mars 1967, *art. 14, al. 1er*) et, d'autre part, à dresser les procès-verbaux (signés en fin de séance ou dans les 8 jours suivant la tenue de l'assemblée par le président, le secrétaire et le ou les scrutateurs) des délibérations de chaque assemblée (*D. n° 67-223*, 17 mars 1967, *art. 17*). Ces fonctions de secrétaire de séance, lorsqu'elles sont dévolues au syndic, ne le confinent toutefois pas dans un rôle purement matériel ; il lui appartient d'apporter au cours des débats de l'assemblée générale les éclaircissements nécessaires aux copropriétaires souvent moins bien informés que lui sur les questions inscrites à l'ordre du jour ( *CA Paris*, 4 avr. 1991 : *Administrer janv.* 1992, p. 64 ).

#### § 99 Notification des procès-verbaux d'assemblée générale

La notification du procès-verbal d'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants est effectuée par le syndic régulièrement désigné (*D. n° 67-223*, 17 mars 1967, *art. 18*). Est nulle la notification effectuée par un copropriétaire (*CA Versailles*, 21 oct. 2013, n° 12/01330 : *JurisData* n° 2013-024453 ; *Loyers et copr.* 2014, *comm.* 131, *obs.* G. Vigneron : *notification qui ne reproduisait pas les résultats du vote et l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965*). Il a été jugé en revanche que la notification était valable bien que réalisée par un syndic dont le mandat a, par la suite, été annulé (*Cass. 3e civ.*, 8 juin 2011, n° 10-15.484 : *JurisData* n° 2011-011065 ; *Bull. civ. III*, n° 100 ; *Administrer nov.* 2011, p. 37, *obs.* J.-R. Bouyeure ; *Loyers et copr.* 2011, *comm.* 251, *obs.* G. Vigneron).

Cette notification doit être effectuée dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Aucune sanction spécifique n'est prévue en cas d'inobservation de ce délai. Cependant, si le non-respect de cette obligation légale venait à occasionner un préjudice à l'un des

copropriétaires, la responsabilité civile du syndic pourrait être engagée. Par ailleurs, le syndic a intérêt à notifier le plus rapidement possible les procès-verbaux d'assemblées générales car, tant que cette notification n'a pas eu lieu, le délai de recours de l'article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne court pas.

#### § 100 Information des occupants

Il convient de noter, en premier lieu, que le syndic est, afin d'améliorer la transparence au sein de la copropriété, dans l'obligation d'informer l'ensemble des occupants de l'immeuble, notamment les locataires, mais pas uniquement, des décisions prises en assemblée générale (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, I, al. 1er et 9*).

Les modalités d'exécution de cette obligation ont été précisées par le décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 (*JO 17 déc. 2015, texte n° 61*). Les occupants doivent être informés des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges dues. Une liste non exhaustive de ces décisions est dressée. Figurent ainsi les décisions relatives à la maintenance et à l'entretien de l'immeuble, aux travaux de toute nature et aux actes techniques concourant à la préparation de ces travaux tels que les diagnostics, les audits, les études techniques ainsi que les décisions relatives à la présence du personnel ou des prestataires. Il est précisé que, lorsque ces décisions comprennent des informations à caractère personnel, il est procédé à l'anonymisation de leur contenu.

Parallèlement, il est faite interdiction au syndic de porter à la connaissance des occupants les décisions de l'assemblée générale concernant une saisie immobilière ou une procédure contentieuse opposant un ou plusieurs copropriétaires au syndicat ainsi que les prestations de gestion confiées au syndic ou pour lesquelles il est mandaté.

La doctrine s'est interrogée sur le sens à donner aux termes " immeubles " et " occupants ". Lorsqu'un immeuble soumis au statut de la copropriété comprend plusieurs bâtiments, ce sont, nous semble-t-il, les occupants de " chaque bâtiment " qui doivent avoir connaissance de ces informations notamment lorsque l'information est affichée (*V. en ce sens, J. Lafond et J.-M. Roux, G. Gil et P.-E. Lagravelle, Code de la copropriété : LexisNexis, 2024, comm. ss l'article 18, I, de la loi de 1965, spéc. p. 298, n° 42*). Une application littérale du texte conduirait toutefois à admettre qu'un seul affichage dans l'immeuble suffit. Quant à la qualification " d'occupants ", elle se posera principalement lorsque le syndic ne dispose pas d'emplacement pour afficher les informations. Sont bien évidemment concernés les locataires, les occupants à titre gratuit bien que les informations liées aux charges présentent pour eux peu d'intérêt et les personnes bénéficiant d'un droit au maintien dans les lieux, mais qu'en est-il des occupants sans droit ni titre ? De prime abord, leur statut ne devrait pas faire naître de droit à l'information. Pour autant, il s'agit bien de personnes qui occupent les lieux, pour lesquelles les décisions liées à la réalisation de travaux, par exemple, ont un impact et qui ne sont pas exclues expressément par le décret de 2015. Enfin, faut-il informer les copropriétaires occupants ? Le décret du 15 décembre 2015 ne distingue pas selon qu'il s'agit d'occupants copropriétaires ou d'occupants non copropriétaires, mais au regard de la finalité de ces dispositions, à savoir informer ceux qui n'ont pas connaissance de certaines décisions prises en assemblée générale, il semble pertinent de limiter l'application de celles-ci aux occupants non copropriétaires (*C. Coutant-Lapalus, Une information renforcée des habitants d'immeuble en copropriété : Loyers et copr. 2016, alerte 9*).

Il convient de noter, en second lieu, que le syndic est aussi chargé d'informer les copropriétaires et les occupants de la copropriété qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure relevant de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du Code de la construction et de l'habitation (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, I, al. 1er et 11, mod. par L. n° 2024-322, 9 avr. 2024, visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement*).

## **2° Missions liées à l'établissement, à la conservation et à la communication de documents nécessaires à la vie de la copropriété**

### **§ 101 Dématérialisation des documents en présence d'un syndic professionnel**

En vertu de l'article 18, I, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le syndic professionnel est tenu de proposer, depuis le 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Le législateur a néanmoins pris soin de préciser que cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical. Faisant écho à texte, l'actuel article 33-1-1 modifié du décret du 17 mars 1967 dispose que :

L'espace en ligne sécurisé mentionné au dernier alinéa du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 est accessible aux membres du conseil syndical et aux copropriétaires au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires. Les documents mis à disposition par le syndic dans cet espace sont téléchargeables et imprimables.

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, dont la liste minimale est définie par décret sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

Les articles 18, I, de la loi de 1965 et 33-1-1 du décret de 1965 renvoyant à un décret pour préciser la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé, ce contenu minimal a été indiqué par le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019, modifié par le décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, ci-reproduit :

**Art. 1. -** La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble, mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé **accessible à l'ensemble des copropriétaires**, est la suivante :

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales annuelles ayant été appelées à connaître des comptes et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9° Le contrat de syndic en cours.

**Art. 2. -** La liste minimale des **documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition** par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- 3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

**Art. 3. -** La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé **accessible aux seuls membres du conseil syndical**, pour l'exercice de leurs missions d'assistance et de contrôle définies à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, est la suivante :

- 1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- 2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- 3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;
- 4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

- 5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Il convient de rappeler que, selon l'article 18, I, de la loi de 1965, une "*décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi*" peut, le cas échéant, décharger le syndic professionnel de son obligation de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés. En effet, la crainte d'un détournement de ces données, notamment à des fins commerciales, et/ou le coût généré par l'installation de ce système peuvent conduire l'assemblée générale à refuser une telle installation.

Rappelons enfin que, dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du contrat, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit d'une somme forfaitaire définie dès la conclusion du contrat, soit de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée. Dans l'hypothèse inverse, le Conseil d'État a jugé que le contrat type ne faisait pas obstacle à ce que le forfait se trouve majoré, ce qui permet alors aux syndics d'être effectivement rémunérés pour toutes les prestations qu'ils réalisent (*CE, 9e et 10e ch. réunies, 5 oct. 2016, n° 390465 : JurisData n° 2016-021172 ; Loyers et copr. 2016, alerte 87, focus C. Coutant-Lapalus*).

#### **a) Liste des copropriétaires de l'immeuble**

§ 102 Il importe que le syndic connaisse l'identité exacte de tous les copropriétaires de l'immeuble afin de lui permettre de remplir correctement sa mission, notamment pour les convocations aux assemblées générales, la notification des décisions prises et le recouvrement des charges communes.

À cet effet, l'article 32 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 prévoit que le syndic établit et tient à jour la liste de tous les copropriétaires, avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits réels sur ces lots.

§ 103 Contenu de la liste des copropriétaires

La liste que le syndic doit établir et tenir à jour comprend :

- l'identification de tous les copropriétaires avec indication de leur domicile réel ou élu et de leur état civil ; lorsque le copropriétaire est une personne morale, sa dénomination et son siège social ainsi que l'organe qui la représente légalement ou statutairement, doivent être indiqués ; depuis la loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs, le syndic doit être informé de l'existence d'une mesure de protection ; à cette fin, le tuteur ou, selon le cas, le curateur, le mandataire spécial, le mandataire de protection future, lorsque son mandat prend effet, ou le mandataire *ad hoc* notifie cette information au syndic qui porte cette mention sur la liste des copropriétaires ; cette obligation devrait s'appliquer aux personnes habilitées dans le cadre d'une mesure



- d'habilitation familiale lorsque la gestion du lot de copropriété a été confiée à ce protecteur (*C. civ., art. 494-1 et s.*) ; sont également tenus par cette obligation d'information du syndic, l'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, le mandataire commun en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété et le mandataire qui a reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété ;
- l'identification de chaque lot correspondant ;
  - l'identification des " titulaires de droits réels " sur un lot (usufruitier, bénéficiaire d'un droit d'habitation, coïndivisaires...).

En ce qui concerne les associés d'une société copropriétaire de lots, ils doivent être convoqués par le syndic à la réunion de l'assemblée générale (*JCl. Copropriété, fasc. 84-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-10*). Pour ce faire, le représentant légal de la société doit communiquer au syndic les nom et domicile, réel ou élu, de chacun de ses associés, et l'informer de toute modification des renseignements ainsi communiqués (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 12*).

#### § 104 Actualisation de la liste des copropriétaires

Pour permettre au syndic de tenir cette liste à jour, les intéressés doivent l'informer des changements intervenus dans la situation juridique des lots. L'article 6 du décret de 1967 prévoit en conséquence que tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi de 1965.

Le défaut de notification au syndic du transfert de propriété intervenu rend cette dernière inopposable au syndicat des copropriétaires (*V. JCl. Copropriété, fasc. 68-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 91-50*). Il peut ainsi exiger le paiement des charges (*Cass. 3e civ., 3 oct. 1972, n° 71-10.926 : JurisData n° 1972-000487 ; Bull. civ. III, n° 487, JCP G 1972, II, 17259, note E.-J. Guillot*) ou convoquer à l'assemblée générale (*Cass. 3e civ., 22 mai 1990, n° 88-16.191 : JurisData n° 1990-702175 ; Inf. rap. copr. 1990, p. 314, obs. P. Capoulade*) le copropriétaire demeuré inscrit sur la liste des copropriétaires.

#### § 105 Communication de la liste des copropriétaires

Il est certain que le conseil syndical peut prendre connaissance et copie de la liste des copropriétaires, en application même de l'article 21 de la loi de 1965 (*V. JCl. Copropriété, fasc. 93 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-35*).

La question s'est posée en revanche de savoir si un copropriétaire peut également obtenir une copie de cette liste, alors que les textes sont muets sur ce point. Pour répondre négativement,

certaines se sont retranchés derrière la notion de confidentialité ; la divulgation des informations contenues dans la liste ne serait concevable que dans la mesure où elle serait indispensable à la protection des droits et libertés de la personne qui les demande ( *CA Versailles, 13 juin 1988 : Administrer mai 1990, p. 50, obs. A. Lambert-Ramey. - CA Paris, 14e ch., sect. B, 13 juin 1997, n° 96/11278 : JurisData n° 1997-021739 ; Loyers et copr. 1997, comm. 325* ). Selon cette opinion, le copropriétaire qui ne justifie pas être mandaté par le conseil syndical ne peut se prévaloir de l'article 21 de la loi pour demander la communication de la liste des copropriétaires, aucun autre texte de la loi ne lui accordant un tel droit. Cependant, deux réponses ministérielles ont considéré que le syndic pouvait délivrer copie de la liste des copropriétaires au copropriétaire qui en fait la demande et à ses frais (*Rép. min. : JOAN 29 sept. 1973, p. 3910 . - Rép. min. : JOAN 2 avr. 1990, p. 1544 ; Loyers et copr. 1990, comm. 242* ) et, dans sa recommandation n° 20 , la Commission relative à la copropriété a pour sa part souligné que cette communication devait s'effectuer dans le respect de la vie privée au besoin en sollicitant l'autorisation du ou des copropriétaires concernés.

§ 106 La Cour de cassation a de son côté décidé que la feuille de présence étant une pièce annexe au procès-verbal de l'assemblée générale avec lequel elle se trouve conservée dans le registre des procès-verbaux, un copropriétaire est en droit d'en réclamer copie au syndic (*Cass. 3e civ., 4 janv. 1996, n° 94-12.167 : JurisData n° 1996-000004 ; Bull. civ. III, n° 3 ; Loyers et copr. 1996, comm. 139 . - Cass. 3e civ., 28 févr. 2006, n° 05-12.992 : JurisData n° 2006-032508 ; Administrer mars 2006, p. 49 ; Loyers et copr. 2006, comm. 109, obs. G. Vigneron. - D. n° 67-23, 17 mars 1967, art. 14 , mod. précisant que la feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée*).

## **b) Immatriculation de la copropriété**

### **§ 107 Obligation d'immatriculer**

Il incombe au syndic, *ès qualités*, de satisfaire aux formalités d'immatriculation pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au statut de la copropriété auprès du registre national d'immatriculation des copropriétés, tenu par l'agence nationale de l'habitat (Anah) (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, I, al. 1er et 8. - D. n° 2016-1167, 26 août 2016. - V. N. Le Rudulier, L'immatriculation des copropriétés : AJDI 2016, p. 822 . - Fl. Bayard-Jammes, L'immatriculation des syndicats de copropriétaires : Inf. rap. copr. nov. 2016, p. 27* ).

La doctrine considère qu'en présence d'un syndicat secondaire, celui-ci doit également être immatriculé (*V. J.-M. Roux, La transparence, L'information des tiers : Inf. rap. copr. mai 2017, p. 25* ).

### **§ 108 Contenu de l'obligation**

Le syndicat de copropriétaire est tenu, *via* son syndic (mais, pour les immeubles mis en copropriété, il revient au notaire chargé de publier au fichier immobilier et au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de faire la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires), de déclarer certaines données ainsi que toute modification les concernant :

- le nom, l'adresse et la date de création du syndicat (devenue dans l'[arrêté du 10 octobre 2016](#) relatif au traitement de données à caractère personnel intitulé " *Registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires* " pris en application des [articles R. 711-1 à R. 711-21 du Code de la construction et de l'habitation](#) (CCH), la date du règlement de copropriété telle qu'elle figure sur ce document) ;
- le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ;
- le nom du syndic.

Il devra également préciser :

- si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux [articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à l'[article L. 615-6 du CCH](#) ;
- si le syndicat fait l'objet d'un arrêté pris en application du chapitre unique du titre 1er du livre V du CCH.

À noter que cette obligation a dû être réalisée avant le 31 décembre 2016 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, avant le 31 décembre 2017 pour les copropriétés comprenant plus de 50 lots et avant le 31 décembre 2018 pour les autres copropriétés. La [loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017](#) relative à l'Égalité et à la citoyenneté avait précisé que les lots comptabilisés pour déterminer la date d'immatriculation étaient les lots à " *usage de logement, de bureaux ou de commerces* " (V. [L. n° 2017-86, 27 janv. 2017, art. 133](#)).

§ 109 Figurent également au Registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires les principales données concernant la copropriété devant permettre :

- de connaître la situation financière de la copropriété ;
- de connaître les caractéristiques techniques des immeubles constituant la copropriété, notamment celles prévues dans les diagnostics obligatoires ;
- aux services de l'État et aux collectivités territoriales de mettre en oeuvre les dispositifs de repérage et d'accompagnement des copropriétés en difficulté ;
- d'informer de l'existence d'un dépôt de plainte ou d'une condamnation sur le fondement de l'[article 225-14 du Code pénal](#) ou de l'[article 3-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) ou d'un refus d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur le fondement de l'[article L. 635-3 du CCH](#), si le syndic en a connaissance.

#### § 110 Modalités de communication

Le dépôt du dossier d'immatriculation, les modifications qui y sont apportées, ainsi que la transmission des données prévues à L. 711-2 du CCH sont dématérialisées. La transmission de ces données doit s'effectuer *via* le site internet [www-registre-copropriétés.gouv.fr](http://www-registre-copropriétés.gouv.fr) pour les représentants légaux du syndic et *via* le site [www-registre-copropriétés-notaires.gouv.fr](http://www-registre-copropriétés-notaires.gouv.fr) pour les notaires.

Préalablement à la transmission de ces informations, le syndic est tenu de créer un compte de télédéclarant auprès du teneur de registre ([CCH, art. R. 711-1 et s.](#)). Il dispose d'un accès sécurisé à ce compte qui sera supprimé si aucune formalité n'est réalisée pendant une période de 12 mois consécutifs ([CCH, art. R. 711-2](#)).

#### § 111 Frais d'immatriculation

L'[annexe 2 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015](#) définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières vise *in fine* dans la liste de ces prestations particulières l'immatriculation initiale. La mise à jour des données liées à l'immatriculation est, en revanche, considérée comme une prestation courante dont le coût est compris dans le forfait (V. en ce sens, *Rep. min. n° 16102 : JO Sénat 6 avr. 2017, p. 1371* ).

#### § 112 Sanctions à défaut d'immatriculation

En cas de négligence du syndic à remplir ses obligations, l'Anah, un copropriétaire ou toute personne intéressée peut le mettre en demeure d'y procéder par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ([CCH, art. L. 711-6, I](#)). À défaut de satisfaire dans le mois, l'établissement public chargé de la tenue du registre peut prononcer une astreinte à l'encontre du syndic qui court de la fin de la mise en demeure jusqu'à la complète transmission ou actualisation des données. Celle-ci ne peut être inférieure à 20 euro(s) par lot et par semaine. Son recouvrement est assuré par la procédure de contributions directes, au profit de l'établissement public. Un auteur (*L. Guégan : Rev. loyers 2014, n° 947*) a souligné que la nature de l'astreinte pose question dès lors qu'elle nécessite en principe l'intervention du juge. Peut-on réellement voir dans celle qui est infligée par l'Anah une astreinte provisoire au sens de l'[article L. 131-1 du Code des procédures civiles d'exécution](#) (permettant au juge de prononcer immédiatement une astreinte définitive) ? À admettre une telle qualification, sa liquidation ne peut émaner que du juge de l'exécution. Il est précisé que le montant des astreintes ne peut être facturé par le syndic aux copropriétaires, sauf s'il n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat ([CCH, art. L. 711-6, II](#)). Par ailleurs, les syndicats ne peuvent obtenir de subventions publiques s'ils ne sont pas immatriculés, ce qui est une source de préjudice dont la réparation peut être obtenue dans le cadre d'une action en responsabilité civile ([CCH, art. L. 711-6, III](#)).

Parallèlement, la loi fait obligation au notaire chargé de " tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété " de mentionner dans l'acte le numéro d'immatriculation de la copropriété ([CCH, art. L. 711-5](#)). La loi envisage alors l'absence de numéro d'immatriculation du syndicat due soit à l'absence de syndic désigné, soit à l'absence de réponse à la mise en demeure prévue par l'[article L. 711-6 du CCH](#) au terme d'un délai d'un mois. Dans cette hypothèse, la loi confère au notaire le pouvoir de procéder d'office à l'immatriculation du syndicat. Le texte prévoit alors que les frais engagés par le notaire sont supportés par le syndic ou si le syndic n'est pas rémunéré pour l'exercice de son mandat par le syndicat, c'est-à-dire par tous les copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts de parties communes. La loi prévoit que le notaire a le pouvoir d'informer l'établissement public chargé de la tenue du registre de toute erreur qu'il y constate.

### c) Documents et archives du syndicat

#### § 113 Selon l'[article 33 modifié du décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#) :

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que

les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il délivre dans les mêmes conditions, copies ou extraits des procès-verbaux, des décisions prises par voie de consultation dans les petites copropriétés, par un seul copropriétaire ou lors d'une réunion sans convocation préalable dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, ainsi que par le conseil syndical dans le cadre d'une délégation de pouvoirs.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 9-1 du présent décret, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic.

En vertu de ce texte pour lequel l'emploi de l'adverbe "*notamment*" indique que la liste des documents n'est pas limitative, le syndic détient une expédition ou une copie :

- du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'immeuble ainsi que de leurs modificatifs éventuels ;
- de l'état de répartition des charges ;
- des conventions relatives à l'exercice des droits accessoires aux parties communes (droit de surélévation, de mitoyenneté, de construire de nouveaux bâtiments sur les sols communs, d'affouiller ces sols) ;
- des conventions conclues par le syndicat avec les entrepreneurs ou prestataires de services (travaux, fournitures, maintenance, etc.) et ses préposés (contrats de travail) ;
- des autres conventions passées avec des tiers (acquisitions, ventes, locations, constitution de servitudes au bénéfice ou à la charge du syndicat), polices d'assurance ;
- des pièces et documents relatifs à l'immeuble et au syndicat (documents d'urbanisme intéressant l'immeuble, statuts d'une association syndicale ou union de syndicats éventuellement constituée) ; en revanche, le syndic n'est pas tenu de détenir les plans de construction de l'immeuble s'il n'est pas justifié qu'ils lui ont bien été remis (*V. Cass. 3e civ., 4 juill. 1990 : Inf. rap. copr. 1991, p. 80*) ;
- des correspondances échangées avec les copropriétaires ou des tiers, dans la mesure où leur conservation présente un intérêt pour le syndicat ;
- des registres concernant les procès-verbaux des assemblées générales avec les pièces annexes : convocations avec les avis de réception, feuilles de présence, notifications des décisions... ;
- des expéditions ou copies des décisions judiciaires relatives à l'immeuble et au syndicat ;
- des documents comptables du syndicat ;
- du carnet d'entretien (*V. n° 121*) ;
- des diagnostics techniques (*V. n° 125*).

Avec la réécriture de l'article 33 du décret de 1965 par le décret du 2 juillet 2020, il est possible d'ajouter à cette liste les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions prises par voie de consultation dans les petites copropriétés, ceux des décisions prises par un seul copropriétaire ou lors d'une réunion sans convocation préalable dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, ainsi que ceux des décisions prises par le conseil syndical dans le cadre d'une délégation de pouvoirs.

§ 114 Dans le cas où le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ou tous autres cas les ayant modifiés ne figureraient pas dans les archives du syndicat, le syndic devrait en demander sans délai une expédition au notaire qui les a établis. S'il s'y refusait, le syndic pourrait engager sa responsabilité civile. En tout état de cause, le copropriétaire qui entend user de ces documents pour contracter avec des tiers (acquéreur, locataire...) peut en demander lui-même une expédition au notaire (*J.-M. Roux, Les archives du syndicat des copropriétaires : Inf. rap. copr. juill.-août 2010, p. 8*).

§ 115 En l'absence de texte particulier sur ce point, il faut admettre que le syndic est tenu de conserver les archives pendant le délai au cours duquel une instance judiciaire est susceptible d'être engagée (notamment le délai décennal relatif aux contestations d'assemblée générale, procédures de recouvrement...), observation faite que les actes institutifs de la copropriété doivent être conservés en tout état de cause (règlement de copropriété, état descriptif de division, plans, etc. - *J.-M. Roux, Les archives du syndicat des copropriétaires : Inf. rap. copr. juill.-août 2010, p. 8*).

Sur la remise des documents et archives du syndicat à un nouveau syndic, V. le *JCl. Copropriété, fascicule 89* ou *JCl. Construction - Urbanisme, fascicule 96-21*.

#### § 116 Délivrance de copies

L'alinéa 2 de l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précise que le syndic " *délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux* ". L'alinéa 3 indique qu'il " *délivre dans les mêmes conditions, copies ou extraits des procès-verbaux, des décisions prises par voie de consultation dans les petites copropriétés, par un seul copropriétaire ou lors d'une réunion sans convocation préalable dans les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, ainsi que par le conseil syndical dans le cadre d'une délégation de pouvoirs* ". L'alinéa 4 indique qu'il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie des pièces justificatives des charges de copropriété, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques. Mais est-il tenu de délivrer les autres documents dont il est détenteur à la demande d'un copropriétaire ?

La lettre du texte ne permet pas la délivrance de copies des autres documents relatifs à la copropriété, d'autant que l'article 26, alinéa 3, modifié du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 a conféré aux seuls membres du conseil syndical le droit de " *prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au septième alinéa de l'article 21 de la loi...* ", c'est-à-dire " *de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété* " (*JCl. Copropriété, fasc. 93* ou *JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-35*). Pour autant, la doctrine majoritaire considère que le syndic doit délivrer une copie ou extrait de tout document qu'il détient au copropriétaire qui en fait la demande (V. en

ce sens, *D. Tomasin et P. Capoulade, La copropriété : Dalloz Action, 2021-2022, n° 341.292*) et refuser une telle délivrance dès lors qu'elle émane d'un tiers à la copropriété (V. en ce sens, *J. Lafond, Les documents ou renseignements pouvant être réclamés aux syndicats de copropriété : Administrer nov. 1988, p. 48* ). Un arrêt a toutefois décidé que le syndic peut refuser de communiquer des pièces que le demandeur doit normalement posséder, par exemple le règlement de copropriété ( *CA Paris, 23e ch., sect. B, 30 nov. 2000 : CSAB n° 92 avr. 2001, obs. A. Dunes*). Par ailleurs la Cour de cassation affirme qu'un syndic n'est pas tenu de délivrer une copie du contrat de travail de la gardienne de l'immeuble au motif que le contrat de travail d'un préposé du syndicat ne constitue pas une annexe du procès-verbal (*Cass. 3e civ., 8 juill. 2015, n° 14-12.072, FS-P+B : JurisData n° 2015-016810 ; Loyers et copr. 2016, comm. 205, obs. G. Vigneron*).

#### § 117 Frais de délivrance de copies

Si le législateur a précisé que la remise des pièces justificatives des charges de copropriété, du carnet d'entretien et des diagnostics techniques est effectuée " aux frais " du copropriétaire demandeur (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 33, al. 4*), les textes sont muets concernant les autres documents. Avant la publication du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, la cour d'appel de Paris avait affirmé que la délivrance des copies devait s'effectuer gratuitement car ces tâches relèvent de la gestion courante ( *CA Paris, 23e ch., sect. B, 23 janv. 2002 : AJDI 2002, p. 385* ). La délivrance de ces copies n'étant pas mentionnée dans les prestations pouvant faire l'objet d'une rémunération complémentaire, il convient d'en déduire que cette prestation est effectivement incluse dans le forfait (*V. D. n° 2015-342, 26 mars 2015, ann. 1*).

#### § 118 Frais de gestion des documents

Le dernier alinéa de l'article 33 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 introduit par le décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 précise que la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic. Ce que confirme l'annexe 1 du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières.

#### § 119 Archivage confié à un tiers

La décision de remettre les archives de la copropriété à une société d'archivage revient au syndicat des copropriétaires et non au syndic dans le cadre d'un vote à la majorité de l'article 25. Les frais engendrés par une telle décision sont supportés par le syndicat et ne pourront donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, I, al. 1er et 6*).

Dans l'hypothèse où les copropriétaires décideraient de mettre un terme à cet archivage par un tiers, le Conseil d'État considère que le contrat type ne fait pas obstacle à ce qu'au titre des prestations de gestion courante le forfait se trouve majoré (*CE, 9e et 10e ch. réunies, 5 oct. 2016, n° 390465 : JurisData n° 2016-021172 ; Loyers et copr. 2016, alerte 87, obs. C. Coutant-Lapalus*).

#### § 120 Pièces justificatives des charges de copropriété

L'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dispose que, pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants, la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, ainsi que, le cas échéant, une

note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, selon des modalités précisées par l'article 9-1 du décret de 1967 (A. Auboin, *La mise à disposition aux copropriétaires des pièces justificatives des charges de copropriété : Loyers et copr. 2016, étude 4*) aux termes duquel :

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, en original ou en copie, et classées par catégories à la disposition de chaque copropriétaire pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9.

Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

Le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical.

Pendant le délai mentionné au premier alinéa, il peut également se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter en son lieu et place les pièces justificatives de charges récupérables mentionnées à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Tout copropriétaire peut obtenir une copie des pièces justificatives à ses frais.

Notons que toute défaillance du syndic dans l'exécution de ces obligations qui occasionnerait un préjudice au copropriétaire concerné est susceptible de fonder une action en responsabilité civile. Par ailleurs, on peut s'interroger sur la possibilité d'une action en nullité de la résolution adoptée par l'assemblée générale d'approuver les comptes lorsque la défaillance du syndic à tenir ces pièces à disposition des copropriétaires est établie (V. en ce sens, C. Chazelle, *La transparence, L'information des copropriétaires : Inf. rap. copr. mai 2017, p. 35* ).

#### § 121 Carnet d'entretien de l'immeuble

Le syndic a l'obligation d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble ( L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, I, al. 1er et 7), dont le contenu a été défini par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001.

Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;



- les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Il indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur ou de la chaudière, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé les travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage dont la garantie est en cours ;
- la référence des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date de leur échéance ;
- si le diagnostic technique global existe, la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concernés par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé ; ce dernier élément a été modifié par le décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016, entré en vigueur le 1er janvier 2017, qui a principalement pour finalité de substituer à l'échéancier " voté " l'échéancier " recommandé ".

§ 122 L'assemblée générale peut décider que le carnet d'entretien contiendra des informations complémentaires portant sur l'immeuble telles que celles relatives à sa construction ou aux études techniques réalisées.

§ 123 Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient. Cette actualisation est importante car elle permet le suivi de l'évolution de l'état matériel de l'immeuble et d'anticiper les travaux à réaliser.

Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet un chapitre par bâtiment.

S'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien pour chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet d'entretien du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

§ 124 Détenu par le syndic, le carnet d'entretien doit être librement accessible au conseil syndical. Notons que la règle selon laquelle ce document devait être communiqué à tout candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot qui en faisait la demande par le copropriétaire cédant a été abrogée par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, ancien art. 4-4*).

§ 125 Diagnostic technique global

Afin que les copropriétaires disposent d'un document général donnant une vision globale de la situation de l'ensemble des ouvrages et des équipements de la copropriété avec une préconisation des travaux à réaliser, le diagnostic technique global (DTG) a été créé par la loi ALUR (*CCH, art. L. 731-1 et s. - N. Figuière-Brocard, Le diagnostic technique global. Du principe à la pratique : Ann. loyers 2017, p. 164* ).

Lorsqu'un immeuble est soumis au statut de la copropriété, le diagnostic technique global n'est pas, en principe, obligatoire. Le syndic a simplement l'obligation de porter la question de son établissement éventuel à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, étant entendu que la

décision et ses modalités de réalisation devront être approuvées à la majorité simple de l'article 24. Une exception est toutefois prévue pour les copropriétés faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité, la réalisation du diagnostic étant alors impérative.

Pour les immeubles non encore soumis au statut de la copropriété, toute mise en copropriété d'un immeuble à destination partielle ou totale d'habitation construit depuis plus de 10 ans doit désormais être précédée d'un diagnostic technique global (*CCH, art. L. 731-4*). Ce sera alors au notaire de faire réaliser ce document.

Le diagnostic technique peut être consulté à tout moment par tout copropriétaire (*V. n° 113*) et les conclusions de ce diagnostic doivent être remises à l'acquéreur lors de la vente d'un lot de copropriété (*CCH, art. L. 721-2, II, 5°*).

Un décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 (*JO 30 déc. 2016*) relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété précise les compétences dont doit justifier la personne qui réalise le diagnostic technique global afin de déterminer l'adéquation entre les compétences de cette personne et la mission à réaliser, conformément aux dispositions de l'article L. 731-1 du CCH.

#### **d) Fiche synthétique de la copropriété**

##### **§ 126 Élaboration et actualisation**

Depuis l'introduction par la loi ALUR d'un article 8-2 au sein de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu a été défini par le décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016 (*V. G. Durand-Pasquier, Nouvelle série d'informations de droit spécial dues à l'acquéreur et au locataire ou la complainte du progrès : Constr.-Urb. 2017, alerte 13. - C. Coutant-Lapalus, Quelques précisions sur la fiche synthétique de la copropriété : Loyers et copr. 2017, focus 29*). Le syndic doit également mettre à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés et la tenir à disposition des copropriétaires (*Ph. Marin, La fiche synthétique : nouveau document obligatoire : Ann. loyers 2017, p. 158*).

Le syndic ne peut percevoir aucune rémunération spécifique pour l'établissement de ce document dès lors que la réalisation de la fiche synthétique de copropriété ne figure pas sur la liste des prestations particulières pouvant donner lieu à une rémunération complémentaire (*V. annexe 2, D. n° 2015-342, 26 mars 2015*).

##### **§ 127 Entrée en vigueur**

L'exigibilité de ce document a été progressive. Depuis le 1er janvier 2017, il doit être fourni en cas de cession d'un lot dans une copropriété à usage partiel d'habitation comprenant plus de 200 lots. Cette exigence avait été reportée au 1er janvier 2018 pour les cessions similaires opérées dans des copropriétés comportant entre 51 et 200 lots et à partir du 1er janvier 2019 s'agissant des

plus petits ensembles, sans qu'il n'ait été précisé que ne sont visés que les lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces pour déterminer la date de cette entrée en vigueur.

#### § 128 Sanctions

En l'absence de mise à disposition d'un copropriétaire de la fiche synthétique au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé à 15 euro(s) par le décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'assemblée générale (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 8-2, al. 3 mod. par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019*).

À ces sanctions spécifiques, s'ajoutent les sanctions de droit commun et notamment la possibilité pour le copropriétaire qui subirait un préjudice du fait de l'absence de ce document ou de son caractère erroné d'engager la responsabilité civile du syndic.

### **B. Missions comptables**

#### **1° Ouverture de comptes**

##### **a) Compte séparé**

#### § 129 Règles antérieures à la loi ALUR

Le principe posé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 de solidarité et de renouvellement urbains (SRU) était le suivant : le syndic était tenu d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat sans qu'il y ait lieu d'obtenir une décision de l'assemblée générale en ce sens (*Cass. 3e civ., 23 janv. 2013, n° 11-28.246 : JurisData n° 2013-000785 ; Loyers et copr. 2013, comm. 124, obs. G. Vigneron ; AJDI 2013, p. 8135, obs. D. Tomasin ; Ann. loyers 2013, p. 549, obs. C. Atias*).

Toutefois, l'assemblée générale pouvait en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble était administré par un syndic professionnel (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, II. - V. JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50*). Lorsqu'il en était ainsi, les fonds provenant de plusieurs syndicats se trouvaient portés sur le compte unique du syndic, d'où pour lui l'obligation d'identifier à l'intérieur de ce compte la comptabilité de chaque syndicat par l'ouverture, d'entente avec la banque, de sous-comptes ; de cette manière, les mouvements de fonds - en crédit et en débit - étaient enregistrés dans les sous-comptes du compte unique du syndic.

Quant au syndic bénévole, il lui était interdit de verser les fonds du syndicat sur son compte personnel ; il devait nécessairement faire ouvrir un compte bancaire ou postal.

#### § 130 Règles actuelles

Depuis le 27 mars 2015, le syndic est contraint d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les

sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. La loi ALUR supprime tout pouvoir à l'assemblée générale de dispenser le syndic de cette ouverture séparée (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, II*).

L'assemblée générale peut seulement décider à la majorité de l'article 25 que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Il faut alors que l'un des copropriétaires ou le président du conseil syndical demande à ce que cette question soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale et que soient communiquées les conditions financières proposées par l'établissement bancaire.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Le syndic met à la disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.

Notons que, avant l'abrogation de la règle par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 à compter du 31 décembre 2020, il était initialement prévu que, lorsque le syndicat comportait au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale pouvait, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic professionnel d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat.

#### § 131 Sanctions

La méconnaissance par le syndic de son obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat emporte la "*nullité de plein droit*" (*sic*) de son mandat à l'expiration du délai de 3 mois suivant sa désignation (une telle situation impliquant alors la désignation un administrateur provisoire), quand bien même les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Cette sanction est discutable puisque la nullité est classiquement attachée à la formation ou à la validité du contrat et non à son exécution. Or, il s'agit ici de sanctionner le syndic pour une mauvaise exécution de ses obligations (V. en ce sens, *J.-M. Roux, le fonctionnement de la copropriété : Loyers et copr. 2014, Hors-série, étude 3*).

### **b) Compte pour fonds de travaux**

§ 132 Le syndic est tenu de déposer le montant du fonds de travaux, instauré par l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, sur un compte séparé rémunéré dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Comme pour ce dernier compte séparé, ce compte pour fonds de travaux ne pourra faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni compensation avec un autre compte et les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. En revanche, la loi précise que le compte spécifique pour fonds de travaux doit être rémunéré et les intérêts produits sont acquis au syndicat des copropriétaires et non aux copropriétaires (*C. mon. fin., art. L. 221-4*, qui aménage le plafond des livrets A).

Le syndic doit mettre à la disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte dès réception de ceux-ci.

Le non-respect par le syndic de cette obligation entraîne également la nullité de son mandat (*J.-M. Roux, Le fonctionnement de la copropriété : Loyers et copr. 2014, Hors-série, étude 3*).

Il convient de rappeler que les cotisations versées au titre du fonds de travaux ont un caractère réel et constituent ainsi des sommes attachées aux lots qui restent définitivement acquises au syndicat. Elles ne donnent dès lors lieu à aucune restitution lors de la vente du lot concerné. Cela dit, il est possible de stipuler dans l'acte de vente le versement au vendeur par l'acquéreur d'une somme équivalant au montant de la cotisation attachée au lot vendu.

## **2° Tenue des comptes**

§ 133 Jusqu'à l'entrée en vigueur de nouvelles règles comptables issues de la loi SRU du 13 décembre 2000, au 1er janvier 2007, il n'existait pas de règles spécifiques relatives à la tenue des comptes du syndicat. La jurisprudence n'exigeait pas jusqu'à cette date que le syndic se comportât comme un professionnel de la comptabilité (*Cass. 3e civ., 3 févr. 1993 : RD imm. 1993, p. 268*).

Il est vrai que les présentations comptables étaient très variables, chacun opérant selon ses habitudes, en l'absence d'un plan comptable normalisé qui permettrait aux copropriétaires d'avoir à leur disposition des documents d'une présentation homogène et d'une lecture aisée pour faciliter l'exercice d'un contrôle interne de la gestion des syndicats. C'est pour répondre à cette attente que les pouvoirs publics ont élaboré de nouvelles règles comptables dans l'article 14-3 de la loi de 1965 (*V. JCl. Copropriété, fasc. 250 ou Géomètre expert - Foncier, V° Copropriété, fasc. 70*). Depuis le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005, les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé. Les charges et produits du syndicat prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Un décret n° 2016-1914 du 27 décembre 2016 et un arrêté de la même date ont modifié les décret et arrêté de 2005 afin qu'à compter du 1er janvier 2017 apparaisse dans la comptabilité des syndicats une nouvelle rubrique intitulée " fonds de travaux ". Le décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020 a apporté de nouvelles modifications au décret du 14 mars 2005 afin, notamment, d'intégrer les " provisions pour travaux au titre de la délégation de pouvoirs accordés au conseil syndical " par l'assemblée générale des copropriétaires. Ainsi, dorénavant, il résulte des dispositions de l'article 7 du décret de 2005 que :

Le syndic doit être en mesure de ventiler les sommes exigibles à recevoir de chaque copropriétaire selon les rubriques suivantes :

- créances sur opérations courantes ;
- créances sur travaux du I de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et opérations exceptionnelles ;

- montant de la cotisation appelée au titre du fonds de travaux prévu au II de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée sur l'exercice comptable en cours ;
- créances sur avances ;
- créances sur emprunts obtenus par le syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, pour assurer un meilleur suivi des fonds versés par les copropriétaires, que le syndic procède à la ventilation comptable en cinq sous-comptes selon les rubriques ci-dessus dès l'enregistrement des opérations.

#### § 134 Comptes individuels

Le syndic tient pour chaque copropriétaire un relevé sur lequel il indique les versements effectués et le montant des charges qui lui incombent et, une fois les comptes du syndicat approuvés par l'assemblée générale, le solde qui s'en dégage. Il devra alors exiger le paiement de ce solde s'il est débiteur ou reverser au copropriétaire le trop-perçu.

Un copropriétaire peut demander la rectification d'erreurs qui auraient été commises dans l'établissement de son compte ( *Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 mars 2000 : AJDI 2000, p. 254* ).

#### § 135 Déclarations de revenus

Indépendamment de la situation comptable de chaque copropriétaire, le syndic peut être amené bien qu'il n'y soit pas tenu légalement à fournir les éléments nécessaires à la rédaction de la déclaration d'ensemble des revenus le concernant, notamment le détail des sommes payées pendant l'année civile au nom de la copropriété (*Rép. min. : JO Sénat 16 oct. 1981, p. 2019* ).

Pour ce qui concerne les revenus fonciers, les charges à déduire s'entendent de celles effectivement acquittées au cours de l'année civile, soit qu'elles aient été payées au syndic lui-même, soit qu'elles l'aient été, par l'intermédiaire de celui-ci, au profit des tiers fournisseurs ou entrepreneurs de travaux.

#### § 136 Dispositions simplificatrices au profit des petites copropriétés

Dans l'objectif d'alléger la gestion des " petites copropriétés " telles que définies à l'article 41-8 de la loi du 10 juillet 1965 (celles dont le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ou celles dans lesquelles le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euro(s)), l'article 41-10 de la même loi, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, dispose que, " *par dérogation à l'article 14-3, le syndicat n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice* ".

En outre, il résulte des dispositions du nouvel article 41-20 créé par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 que, dans les copropriétés dans lesquelles le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, " *sans préjudice des dispositions de l'article 14-3, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire* ".

En revanche, l'ordonnance du 30 octobre 2019 a supprimé la dérogation, initialement prévue à l'alinéa 2 de l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, selon laquelle " *un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros, [n'était] pas tenu à une comptabilité en partie double* ".

#### § 137 Contrôle de la comptabilité

La loi a mis en place deux procédures de contrôle des opérations comptables auxquelles le syndic est amené à procéder, indépendamment de la procédure de reddition des comptes en fin d'exercice (V. *JCl. Copropriété, fasc. 91-10* ou *JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 96-25*).

La première est exercée par le conseil syndical, chargé du contrôle de la gestion du syndic, notamment de la comptabilité du syndicat (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 1er. - D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 26, al. 1er*). Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces et documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21, al. 3 et 4*).

Sur le rôle du conseil syndical, V. le *JurisClasseur Copropriété*, fascicule 93 ou *JurisClasseur Construction - Urbanisme*, fascicule 96-35.

En dehors du conseil syndical, la loi accorde également à chaque copropriétaire la faculté de consulter au bureau du syndic ces pièces justificatives entre la date de convocation de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes annuels du syndicat et le jour de sa réunion ((*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 9-1. - V. n° 120. - Sur les conditions de consultation, V. JCl. Copropriété, fasc. 84-20*). Chaque copropriétaire peut également, pendant le délai susmentionné, se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter en son lieu et place les pièces justificatives de charges récupérables mentionnées à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 9-1, al. 5*).

#### § 138 Sanctions

Le non-respect des règles comptables obligatoires permet de poursuivre l'annulation de la décision d'approbation des comptes (*Cass. 3e civ., 5 févr. 2014, n° 12-19.047 : JurisData n° 2014-001599 ; Bull. civ. III, n° 17 ; Loyers et copr. 2014, comm. 193, obs. G. Vigneron. - Cass. 3e civ., 15 avr. 2015, n° 14-13.255 : JurisData n° 2015-008272 ; Bull. civ. III, n° 39 ; Loyers et copr. 2015, comm. 151, obs. G. Vigneron ; Loyers et copr. 2015, comm. 153, obs. G. Vigneron*) et/ou d'engager la responsabilité civile du syndic si le manquement à ses obligations a causé un préjudice au syndicat des copropriétaires ou à un ou des copropriétaires.

### 3° Liste des copropriétaires débiteurs de charges

§ 139 Le syndic peut, dans l'état financier du syndicat, donner la liste nominative des copropriétaires qui n'ont pas réglé, avant la réunion de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé, leurs quotes-parts dans les dépenses communes de l'immeuble.

L' article 18, II, de la loi du 10 juillet 1965 fait obligation au syndic " *de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat* ". Cette comptabilité constitue un document interne à la copropriété. Sa communication est indispensable pour assurer, d'une part, le recouvrement des dettes des copropriétaires à l'égard du syndicat et, d'autre part, une information complète de ces copropriétaires telle que l'exige la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 avant la tenue de l'assemblée générale devant se prononcer sur les comptes et l'exécution par le syndic de son mandat ( *Rép. min. n° 15562 : JOAN Q 5 janv. 1987, p. 68* ).

### **C. Missions financières**

§ 140 Schématiquement, le syndic :

- prépare le budget prévisionnel ;
- tient la trésorerie du syndicat en procédant aux appels de fonds, pour faire face aux dépenses dont il doit assurer le règlement ;
- procède au placement des fonds disponibles.

La gestion financière de la copropriété est exposée en détail fascicule 310. Il paraît néanmoins intéressant de rappeler ci-après certaines particularités de cette gestion au regard des pouvoirs du syndic.

#### **1° Budget prévisionnel**

§ 141 L'article 18, II, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 énonce que le syndic est chargé " *d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale* ".

§ 142 Élaboration du budget

Le syndic est tenu d'élaborer un budget prévisionnel qui permette de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14-1*). Le budget prévisionnel englobe ainsi l'ensemble des dépenses courantes de la copropriété. Relèvent de ce budget notamment les frais d'administration de la copropriété, le coût des assurances, les impôts et taxes, les travaux de maintenance.

La loi ALUR, en consacrant une pratique, impose désormais que ce budget soit établi en concertation avec le conseil syndical (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, II*).

Il devra ensuite être adressé à chaque copropriétaire lors de la convocation à l'assemblée générale afin de pouvoir être voté.



### § 143 Vote du budget

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de 12 mois. Il doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne. Plus précisément, la loi prévoit que l'assemblée appelée à voter ce budget doit être réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Ce délai ne semble pas prescrit à peine de nullité de l'assemblée générale (*CA Paris, Pôle 4, 2e ch., 5 déc. 2012, n° 10/23732 : JurisData n° 2012-028748 ; Administrer mars 2013, p. 44, obs. J.-R. Bouyeure*).

S'il ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, sur autorisation de l'assemblée générale, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 43*).

Le budget est soumis à l'approbation de l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, conformément aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat et ses annexes (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 11, 2°*).

§ 144 Une fois votés les crédits correspondants, le syndic est de plein droit habilité à mettre en recouvrement les provisions trimestrielles prévues à l'article 14-1 de la loi, sauf si l'assemblée générale a arrêté des échéances différentes, par exemple des provisions mensuelles ou semestrielles (*V. JCl. Copropriété, fasc. 74 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 92-50*).

§ 145 Les autres charges du syndicat, celles hors budget prévisionnel, sont également soumises à l'approbation de l'assemblée générale. Sont concernés les travaux importants d'entretien et les travaux d'amélioration (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 44*), à moins qu'il s'agisse de travaux indispensables et urgents (*V. n° 71*).

## 2° Trésorerie du syndicat

§ 146 Pour permettre le financement des dépenses du syndicat, le syndic peut, au titre des charges communes, exiger le versement (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 35*) :

- de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder le 1/6e du montant du budget prévisionnel ;
- des provisions du budget prévisionnel prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 (dépenses concernant les opérations hors maintenance décidées par l'assemblée générale) ;
- des avances correspondant à l'échéance prévues dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- des cotisations au fonds de travaux prévues à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en oeuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires (pratique dite des "*appels de fonds de solidarité*").

À noter que le syndic n'est pas tenu de faire figurer dans les appels de fonds la ventilation des charges récupérables auprès du locataire d'un lot (*CA Paris, ch. 23, sect. B, 18 nov. 2004, n° 04/01494 : JurisData n° 2004-260155*).

Par ailleurs, il est désormais prévu que lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 35*).

#### § 147 Avances de trésorerie

Le versement d'avances présente un intérêt certain lorsque l'assemblée générale décide d'entreprendre des travaux qui nécessitent un investissement élevé dont la charge, imputée sur un seul exercice, s'avérerait trop lourde à supporter par les copropriétaires (*V. le cas échéant, G. Vigneron, Le préfinancement des investissements : Loyers et copr. 1990, avr., chron. p. 1*). Cette possibilité de procéder à des appels de fonds pour travaux futurs suppose évidemment l'existence d'une décision préalable de l'assemblée générale portant sur la réalisation de ces travaux ; le fait d'envisager simplement l'éventualité de leur exécution ne satisferait pas à cette condition (*Cass. 3e civ., 16 févr. 1994 : Inf. rap. copr. 1994, p. 12 . - CA Paris, ch. 23, sect. A, 13 nov. 1991 : Loyers et copr. 1992, comm. 133*).

Le versement de ces avances de trésorerie, qualifiées de fonds de roulement, doit être prévu au règlement de copropriété ou voté à la double majorité de l'article 26 (*Rép. min. : JOAN, 6 sept. 1975, p. 5995 . - CA Paris, 23e ch., sect. A, 18 oct. 1993, n° 92/13401 : JurisData n° 1993-023075 ; Loyers et copr. 1993, comm. 3 , obs. G. Vigneron*). Le syndic doit s'assurer de la reconstitution de l'avance de trésorerie à son niveau convenu dès lors qu'une partie a été utilisée.

#### § 148 Provisions

Jusqu'au 1er janvier 2017, le syndic était également tenu en vertu de l'article 18, II, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 "*de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale*" (*V. JCl. Copropriété, fasc. 88-10 ou JCl. Construction - Urbanisme, fasc. 95-50*).

Ce texte, il est vrai, laissait en suspens quelques questions relatives à son application. Il obligeait le syndic à faire une expertise pour définir les travaux d'entretien et de conservation qui deviendront plus tard nécessaires, de manière que l'assemblée générale pouvait se prononcer sur les crédits à prévoir d'après une évaluation plus ou moins approximative du coût des futurs travaux, sur lesquels elle devait d'ailleurs se prononcer le moment venu (application de l'article 11, 4°, du décret pour l'approbation des marchés...). D'autre part, si les copropriétaires votaient les provisions, encore fallait-il en prévoir les échéances et le mode de leur placement en attendant leur utilisation.

## § 149 Fonds de travaux

Depuis le 1er janvier 2017, une nouvelle source de financement par la constitution d'un fonds de travaux, également appelé fonds de prévoyance, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, a été créée en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite " loi ALUR " pour prévenir les dégradations des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Le régime du fonds de travaux, tel que prévu par la loi ALUR et modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN et en dernier lieu par la loi n° 2024-1104 du 22 août 2021 , est énoncé aujourd'hui à l' article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 ci-reproduit (V. sur ce point, *P. Capoulade, La cotisation au fonds de travaux : Inf. rap. copr. nov. 2015, p. 15 . - C. Gouraud, Réflexions sur le fonds de travaux créé par la loi ALUR : Defrénois, 2018, p. 13 . - J.-R. Bouyeure, Le fonds de travaux : Inf. rap. copr. mai 2017, p. 45 . - J. Laporte, Fonds de travaux en copropriété : chronique d'une naissance annoncée : AJDI 2016, p. 19 . - C. Coutant-Lapalus, Les nouvelles obligations légales du syndic : Inf. rap. copr. oct. 2016, p. 17 ) :*

I.-Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- 1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- 3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- 4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. À défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

II. - L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

III. - Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

Notons que le rôle du syndic en matière de constitution du fonds de travaux est délicat. Incontestablement, ce fonds de travaux est obligatoire. Il ressort de la lecture des textes que ce que le syndic soumet au vote de l'assemblée générale est le montant de la cotisation annuelle et non la constitution du fonds, mais que doit faire le syndic lorsque l'assemblée générale refuse d'adopter la résolution relative à la fixation de la cotisation ? Peut-il passer outre ce refus ? Le caractère impératif des dispositions relatives au fonds de travaux, la nature légale de l'obligation de constituer ce fonds pour le syndicat des copropriétaires et la possibilité pour le syndic de calculer le montant de la cotisation due par chaque copropriétaire viennent à l'appui d'une réponse positive. Il peut toutefois être objecté qu'aucune disposition n'autorise expressément le syndic à passer outre ce refus, contrairement aux dispositions relatives à la souscription d'une assurance de la copropriété (V. n° 49), et que le syndic est tenu, en principe, de respecter les décisions prises en assemblée générale (V. n° 8). Par ailleurs, il sera possible pour les copropriétaires défaillants ou opposants de demander la nullité de l'assemblée générale, voire peut-être de demander au juge de prononcer la création forcée de ce fonds. Enfin, il pourrait être reproché au syndic d'avoir manqué à son devoir de conseil s'il n'a pas attiré l'attention des copropriétaires sur les risques encourus en cas de refus de constituer ce fonds (*C. Coutant-Lapalus, Les nouvelles obligations légales du syndic : Inf. rap. copr. oct. 2016, p. 17*).

Il convient enfin de rappeler que, lorsqu'un fonds de travaux a été constitué, la loi ALUR impose qu'un compte spécial soit ouvert au nom du syndicat (V. n° 132) et que ce compte ne pourra faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni compensation avec un autre compte, et les intérêts produits par ce compte seront définitivement acquis au syndicat.

### **3° Placement des fonds**

§ 150 Il appartient à l'assemblée générale, si elle le juge utile, de décider du mode de placement des fonds collectés en application de l'article 35-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Cette possibilité concernera surtout l'avance de trésorerie permanente, les provisions demandées en vue d'opérations dont la réalisation n'est pas immédiate (par exemple, l'installation d'un

ascenseur ou le ravalement de l'immeuble). Le placement de fonds destinés au paiement des dettes du syndicat exigibles à très court terme n'offrirait qu'un intérêt restreint.

§ 151 Les fonds ne peuvent être utilisés pour des opérations spéculatives ou à long terme car ils doivent pouvoir être rapidement disponibles.

#### **4° Avances de fonds du syndic**

§ 152 Il est possible que, à un moment donné, la trésorerie du syndicat soit insuffisante pour faire face aux dépenses de la copropriété, soit en raison de leur imprévision, soit du fait de la carence de certains pour le paiement de leurs charges. Pour éviter des difficultés avec les créanciers, le syndic pouvait être amené à faire l'avance des sommes nécessaires, bien que ce ne fût pas pour lui une obligation ( *Cass. 3e civ., 14 mars 2001 : Administrer juin 2001, p. 34 . - CA Paris, 21 févr. 1992 : D. 1992, IR p. 139 ; Administrer mai 1992, p. 47 ; RD imm. 1992, p. 251* ).

Si, néanmoins, le syndic avait spontanément consenti des avances, la question se posait de savoir s'il était fondé à en demander le remboursement au syndicat.

§ 153 La jurisprudence s'était montrée hésitante. La Cour de cassation a d'abord déclaré que le syndic ayant consenti des avances de fonds durant son mandat ne peut fonder sa demande de remboursement au syndicat des copropriétaires ni sur le fondement d'un enrichissement sans cause, ni sur la notion de la gestion d'affaires puisqu'il était lié au syndicat par un contrat de mandat (*Cass. 3e civ., 20 janv. 1999, n° 97-16.470 : JurisData n° 1999-000207 ; Loyers et copr. 1999, comm. 107* ).

Puis, la Cour de cassation a pu rendre un arrêt de principe de nature à lever toutes les hésitations sur les conditions devant permettre au syndic d'obtenir le remboursement de ses avances ( *Cass. 3e civ., 13 juill. 1999 : Loyers et copr. 1999, comm. 278* ) : "*ayant relevé d'une part qu'une assemblée générale avait approuvé les comptes des exercices pendant lesquels les avances avaient été consenties par le syndic, les ratifiant donc nécessairement, et d'autre part que celles-ci avaient été faites sous l'empire de la nécessité pour le compte et dans l'intérêt exclusif du syndicat pour des dépenses indispensables à la vie de la copropriété, la cour d'appel a retenu à bon droit que le syndic tirait des règles du mandat et en particulier de l'article 1999 du Code civil le droit au renouvellement, dans les conditions de cet article, des avances faites pour l'exécution de son mandat* ".

§ 154 Mais elle avait ensuite abandonné cette position (*Cass. 3e civ., 29 mars 2000, n° 88-16.682 : JurisData n° 2000-001404 ; AJDI 2000, p. 558 ; RDI 2000, p. 241 , obs. P. Capoulade*) pour affirmer que constituait une faute le fait pour le syndic d'abonder sur ses propres deniers le compte du syndicat des copropriétaires qu'il gère : cette faute est sanctionnée par la non-restitution de ce solde puisque celui-ci a permis au syndic de gérer sans faire apparaître le passif réel de la copropriété (*Cass. 3e civ., 18 nov. 2009, n° 08-20.595 : JurisData n° 2009-050351 ; Bull. civ. III, n° 254 ; D. 2009, p. 2865, obs. Y. Rouquet ; Loyers et copr. 2009, comm. 51, obs. G. Vigneron ; Rev. loyers 2010, p. 83 , obs. L. Guégan*).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la solution est claire. L'article 18, II *in fine*, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose aujourd'hui : " *à l'exception du syndic provisoire et de l'administrateur provisoire désigné en application des articles 29-1 et 29-11, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires* " sans opérer aucune distinction selon que le syndic est professionnel et bénévole. L'exception en présence d'un syndic provisoire est, en particulier, parfaitement justifiée dès lors que, avant la première assemblée générale, aucun budget prévisionnel n'a pu être voté. Cette exception avait déjà été largement approuvée par la doctrine avant même l'adoption de la loi ALUR (V. P. Capoulade, *RDI, préc.* - J. Lafond et J.-M. Roux, G. Gil et P.-E. Lagrault, *Code de la copropriété: LexisNexis*, 2024, *comm. ss l'article 18 de la loi de 1965*, p. 325, n° 120).

## **Bibliographie**

### **C. Atias**

*Dicopropriété* : Edilaix, 2007

### **C. Atias et J.-M. Roux**

*Guide de la copropriété* : Edilaix, 6e éd., 2017

### **C. Atias**

*L'urgence en copropriété immobilière* : Inf. rap. copr. nov. 2001, p. 25

*L'embauche et la gestion du personnel* : Inf. rap. copr. mars 1996, p. 23

*Les travaux urgents en copropriété immobilière* : Administrer oct. 1987, p. 2

### **A. Auboin**

*La mise à disposition aux copropriétaires des pièces justificatives des charges de copropriété* : Loyers et copr. 2016, étude 4

### **F. Bayard-Jammes**

*L'immatriculation des syndicats de copropriétaires* : Inf. rap. copr. nov. 2016, p. 27

*La prise de décision par le syndicat des copropriétaires : constats et perspectives* : AJDI 2019, p. 499

*La prise de décisions en assemblée générale. Étude des dispositions du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020* : AJDI 2020, p. 575 et s

### **N. Bernard**

*L'assurance et la copropriété : ces pratiques* : Inf. rap. copr. 1993, p. 312

### **J.-R. Bouyeure**

*Le fonds de travaux* : Inf. rap. copr. mai 2017, p. 45

### **H. Calfan**

*Les fonctions du syndic de copropriété en rapport avec leur nature juridique* : JCP G 1979, I, 2948 C. Chazelle

*La transparence, L'information des copropriétaires* : Inf. rap. copr. mai 2017, p. 29

**Ch. Coutant-Lapalus**

*JCl. Copropriété, Synthèse 30 : Administration de la copropriété* : JCl. Copropriété, 2020

**Ch. Coutant-Lapalus**

*Une information renforcée des habitants d'immeuble en copropriété : Loyers et copr. 2016, alerte 9* : Les nouvelles obligations légales du syndic

*Inf. rap. copr. oct. 2016, p. 17* : Les travaux imposés. Apports de la réforme du droit de la copropriété

*Ann. loyers 2020, p. 25* : Les incidences de la réforme du droit de la copropriété sur le syndic de copropriété

*Loyers et copr. 2020, dossier 2*

**Ch. Coutant-Lapalus , G. Gil , J. Lafond et A. Lebatteux**

*Copropriété : les nouvelles règles* : LexisNexis, 2021

**M. Dagneaux , A. Lebatteux Simon , D. Rodrigues , Y. Rouquet et M. Thioye**

*Code de la copropriété* : Dalloz, 2025

**N. Figuière-Brocard**

*Le diagnostic technique global : du principe à la pratique* : Ann. loyers 2017, p. 164

**J.-M. Gelinet**

*Les salariés de la copropriété* : AJDI 2012, p. 117

**G. Gil**

*Le syndic et l'assurance : diligence de souscription, vigilance dans le contrôle* : Ann. loyers 2017, p. 117 : Les travaux. - Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019

*Loyers et copr. 2020, dossier 10, n° 30*

**J. Lafond**

*La copropriété, contrat ou institution* : Administrer mars 1977, p. 2 s

*Les documents ou renseignements pouvant être réclamés aux syndicats de copropriété* : Administrer nov. 1988, p. 48

*L'exécution des délibérations de l'assemblée de copropriété ayant décidé des travaux* : Loyers et copr. 1997, étude 4

**J. Lafond , J.-M. Roux , G. Gil et P.-E. Lagraulet**

*Code de la copropriété* : LexisNexis, 2024

**P.-E. Lagraulet**

*Les petites copropriétés et les copropriétés à deux après le décret du 2 juillet 2020* : AJDI 2020, p. 570

**A. Lebatteux**

*Réforme de la copropriété : décryptage du décret et de l'arrêté du 2 juillet 2020* : Loyers et copr. 2020, étude 10

*Le vote des travaux d'amélioration en copropriété : panorama des majorités requises après l'ordonnance du 30 octobre 2019* : Loyers et copr. 2020, étude 12

**P. Lebatteux**

*Le syndic et l'assurance dommages-ouvrage* : AJPI 1990, p. 605 s

**J.-M. Le Masson**

*Le syndic dans l'ALUR* : Inf. rap. copr. déc. 2014, p. 18

**N. Le Rudulier**

*L'immatriculation des copropriétés* : AJDI 2016, p. 822

**J.-M. Mandelet**

*Les archives du syndicat des copropriétaires* : Administrer 1997, p. 15

**Ph. Marin**

*La fiche synthétique : nouveau document obligatoire* : Ann loyers 2017, p. 158

**M.-H. Martial**

*La copropriété et l'assurance multirisques* : Inf. rap. copr. mai 2014, p. 25

**C. Michalopoulos**

*Les relations du syndic avec le conseil syndical* : Inf. rap. copr. 1998, p. 16

**M. Philibert**

*Assurances et responsabilité* : Inf. rap. copr. avr. 2006, p. 31

**J.-M. Roux**

*Le recrutement et le licenciement du syndicat : jusqu'où ne pas aller trop loin ?* : Loyers et copr. 2011, étude 2

*Les travaux urgents et le syndic de copropriété* : Administrer juin 2006, p. 23

*Les archives du syndicat des copropriétaires* : Inf. rap. copr. juill.-août 2010, p. 8

*La transparence, L'information des tiers* : Inf. rap. copr. mai 2017, p. 25

*La copropriété à l'épreuve de la loi ELAN* : Inf. rap. copr. 2018, p. 22

**Cl. Saint-Didier**

*Gardiens, concierges : la nouvelle classification* : Inf. rap. copr. sept. 2016, p. 14

**B. Stemmer et A. Vidal-Naquet**

*Le syndic et l'assurance dommages-ouvrages* : JCP N 2002, p. 1548

**D. Tomasin**

*La structure de la copropriété, les syndicats et leurs contrats et les procédures judiciaires après le décret du 2 juillet 2020* : AJDI 2020, p. 558 et s

**D. Tomasin et P. Capoulade**

*La copropriété* : Dalloz Action, éd. 2021/2022

**A. Valdès**

*Le syndic et l'assurance dommages-ouvrage* : Inf. rap. copr. 1996, p. 12 s



**G. Vigneron**

*La passation des contrats et marchés par le syndic* : Inf. rap. copr. déc. 1997, p. 14

*Mission du syndic dans la passation des contrats relatifs à la gestion de la copropriété* : Loyers et copr. 1998, chron. 4

*Les travaux de maintenance depuis le décret du 27 mai 2004* : Loyers et copr. 2005, étude 1

**G. Vigneron et Ch. Coutant-Lapalus**

*Le syndic de copropriété*, préf. H. Périnet-Marquet : LexisNexis, 7e éd., 2021

**V. Zalewski-Sicard**

*Les travaux dans la copropriété après le décret du 2 juillet 2020* : Gaz. Pal. 15 sept. 2020, n° 387h8, p. 46