



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

syndics

Question écrite n° 104074

Texte de la question

M. Pascal Terrasse attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, concernant certaines surfacturations de travaux de syndics. En effet, il vient d'être saisi ce jour d'une affaire où un cabinet parisien aurait facturé à une copropriété un ravalement de façade sur la base d'une surface de 343 mètres carrés alors que celle-ci n'en mesure que 93 au demeurant. Conscients de "l'arnaque", les copropriétaires ont porté plainte et celle-ci a été classée sans suite par le procureur de la République. Face à cette saisine et au dépit des plaignants, il lui demande de lui indiquer les voies de recours possible afin que ces derniers soient entendus par la justice.

Texte de la réponse

Les copropriétaires d'un immeuble sont regroupés en syndicat de copropriétaires qui conclut un contrat de mandat avec un syndic de copropriété afin que celui-ci gère l'immeuble en copropriété et notamment en assure la sauvegarde. Le syndic engage sa responsabilité pénale s'il commet des infractions aux textes législatifs et réglementaires en vigueur qu'il est tenu de respecter. Il peut s'agir notamment d'infractions volontairement commises dans la gestion financière telles qu'abus de confiance ou escroquerie. Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires peuvent se porter partie civile s'ils y ont un intérêt légitime. En cas de classement sans suite d'une plainte par le procureur de la République, le syndicat des copropriétaires ou les copropriétaires qui s'estiment victimes des agissements du syndic peuvent former un recours hiérarchique devant le procureur général dans les conditions de l'article 40-3 du code de procédure pénale. Ils peuvent aussi décider de reprendre la procédure en se constituant partie civile devant le doyen des juges d'instruction conformément aux dispositions de l'article 85 du même code, ou par citation directe devant le tribunal correctionnel. En cas d'échec de ces recours, il est toujours possible de rechercher la responsabilité civile du syndic de copropriété. Le syndic engage sa responsabilité civile s'il ne respecte pas ses obligations. Les fonctions du syndic de copropriété sont décrites principalement à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il est chargé notamment d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien. Le syndic a le devoir de conseiller et d'informer le syndicat sur les divers problèmes dont il a connaissance et d'attirer l'attention du syndicat sur l'intérêt ou la nécessité de prendre des mesures appropriées pour y faire face. Le syndic est contractuellement lié avec le syndicat des copropriétaires et non avec chacun des copropriétaires. Le syndic engage donc sa responsabilité civile contractuelle envers le syndicat et civile délictuelle envers les copropriétaires s'il ne respecte pas ses obligations. Les actions en justice sont en conséquence exercées par le syndicat des copropriétaires sur le fondement contractuel et/ou par un ou des copropriétaires sur le fondement délictuel.

Données clés

Auteur : [M. Pascal Terrasse](#)

Circonscription : Ardèche (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 104074

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Justice et libertés

Ministère attributaire : Justice et libertés

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 5 avril 2011, page 3291

Réponse publiée le : 19 juillet 2011, page 7870