

### A L'IMPOSSIBLE LE SYNDIC DE COPROPRIETE PEUT SE TROUVER PARFOIS TENU...

A l'impossible le syndic de copropriété est tenu... Un syndic est recherché en RC pro pour ne pas avoir obtenu de la part de constructeurs intervenant sur les parties communes une attestation d'assurance couvrant l'inachèvement des travaux...

---

Cass Civ 3ème 11 mars 2014 N° de pourvoi: 13-10875

---

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 9 novembre 2012), **que la société civile immobilière Véronique et Olivier (la SCI), propriétaire d'un lot dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, a, après avoir obtenu le 15 avril 2003 l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, confié à un entrepreneur des travaux de surélévation de l'immeuble ; que lors du coulage de la dalle de béton, des désordres sont apparus, que l'entrepreneur a abandonné le chantier et l'immeuble a été laissé dépourvu de toiture** ; que le syndicat des copropriétaires a assigné la SCI et le cabinet Estublier, ès qualités de syndic, ainsi que l'assureur de ce dernier, la société Covea Risks, en réparation de son préjudice ;

Sur le moyen unique, pris en ses troisième, quatrième et cinquième branches :

Vu l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1992 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande formée contre le syndic, la cour d'appel retient que l'assemblée générale a décidé en toute connaissance de cause de passer outre la production préalable au démarrage des travaux des pièces justificatives, et notamment des attestations de polices d'assurances, et que par ailleurs, le lien de causalité entre la faute prétendue du syndic et les dommages déplorés n'est pas établi, ces derniers étant la conséquence exclusive et directe du coulage de la dalle béton et de l'abandon immédiat et définitif du chantier par l'entreprise de construction, et non d'un défaut d'assurance, et **qu'en outre, en l'absence de réception des travaux, l'existence d'une assurance décennale n'aurait conféré au syndicat des copropriétaires aucune chance de couvrir les conséquences de la défaillance de la SCI** ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si, **l'assemblée générale ayant décidé que la SCI devrait "produire les attestations d'assurances à jour, garantie décennale et autres attestations accessoires"**, le syndic n'était pas tenu de s'assurer de la souscription des assurances prévues pour ce type de travaux et si l'absence de souscription de ces assurances, indépendamment de celle couvrant la responsabilité décennale, n'avait pas privé le syndicat des copropriétaires de la possibilité d'être indemnisé de la défaillance de l'entrepreneur et de la SCI, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

---

Plus que jamais la vigilance s'impose au syndic dans la rédaction des résolutions prises en assemblée générale :

Il y a sans nul doute quelque imprudence à rédiger les conditions relatives à l'assurance des travaux pour la réalisation desquels un copropriétaire demande une autorisation, sous cette forme :

*"produire les attestations d'assurances à jour, garantie décennale **et autres attestations accessoires**",*

Quiconque connaît l'état de l'offre en matière d'assurance, ne peut ignorer qu'il n'existe pas de garantie d'assurance pour la couverture de ce qui est l'objet du litige, à savoir le non-achèvement des travaux et que les seules couvertures proposées en la matière concernent la réparation des dommages matériels affectant la partie déjà construite mais non réceptionnée.

Il est par conséquent curieux, qu'il n'ait pas été fait état du fait que la résolution ne visait pas :

- la production d'une « **garantie** », ce qui aurait ouvert la porte à la souscription d'une garantie financière d'achèvement ou de bonne fin lesquelles existent bel et bien sur le marché,

- **mais** d'une « **attestation d'assurance** », *au demeurant d'une nature introuvable sur le marché*, puisque l'expression « autres attestations accessoires » était en facteur commun avec « garantie décennale » dans la rubrique « attestation d'assurance à jour »

De sorte, qu'il n'était pas possible de condamner le syndic en RC professionnelle pour ne pas avoir justifié d'un document que le marché ne sait pas fournir...