



L'ACTIVITE DE SYNDIC

L'activité de SYNDIC représente 18% des sinistres enregistrés et 14% de la charge sinistre sur les exercices clos 2000, 2001 et 2002.

La responsabilité du syndic, à titre personnel, peut être recherchée par le syndicat des copropriétaires, par un ou plusieurs copropriétaires ou par des tiers.

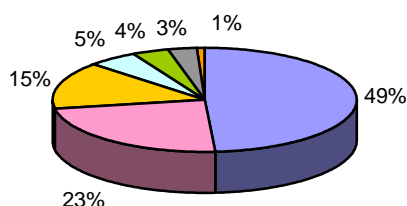
Cette responsabilité sera contractuelle dans le 1^{er} cas (art. 1147 et suivants et 1991 et suivants du Code Civil), délictuelle ou quasi-délictuelle dans les deux autres cas (art. 1382 et 1383 du Code Civil).

L'intérêt de cette distinction réside dans la prescription trentenaire pour une RC contractuelle et la prescription décennale pour une RC délictuelle et quasi-délictuelle.

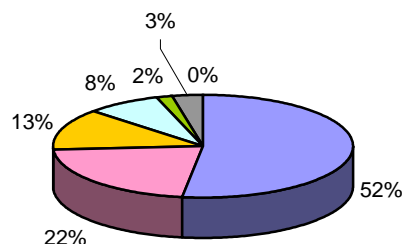
*Résultats du contrat groupe SO.CA.F. RCP 5.708.080 souscrit auprès des MMA

Nature des sinistres	Nombre	Charge	Coût moyen	Nombre	Charge	Coût moyen	Nombre	Charge	Coût moyen	Nombre	Charge	Coût moyen
	ex. 2000	ex. 2000	ex. 2000	ex. 2001	ex. 2001	ex. 2001	ex. 2002	ex. 2002	ex. 2002	2000 à 2002	2000 à 2002	2000 à 2002
Vie de la copropriété	24	127590	5316	18	78313	4351	21	85658	4079	63	291561	4628
Travaux approuvés ou non	8	14571	1821	7	29703	4243	15	77081	5139	30	121355	4045
Demande en nullité d'AG	8	28800	3600	5	22606	4521	6	22527	3754	19	73933	3891
Litiges / concierges	1	0	0	4	39058	9764	2	6000	3000	7	45058	6437
Répartition des charges	4	4414	1103	0	0	0	1	4409	4409	5	8823	1765
Non-restitution de docs	0	0	0	2	15000	7500	2	4003	2001	4	19003	4751
Réddition de comptes	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
TOTAL	46	175375	3774	36	184680	5130	47	199678	4548	129	559733	4339

SINISTRES PAR NATURE
EXERCICES CLOS 2000-2001-2002



SINISTRES PAR COÛT
EXERCICES CLOS 2000-2001-2002



LITIGES CONCERNANT LA VIE DE LA COPROPRITE

Le syndicat des copropriétaires reproche au syndic d'avoir abusivement rompu le contrat qui le liait à la société de maintenance d'ascenseur, ce qui a eu pour conséquence un jugement de condamnation du syndicat à payer 12 196 € de dommages et intérêts à cette société.

Le procès-verbal de l'assemblée générale contient la demande faite au syndic de «faire le nécessaire en fonction de la date d'échéance du contrat de l'entreprise», l'assemblée ayant souhaité remplacer la société de maintenance de l'ascenseur par une autre société.

Il résulte de l'article 18 de la loi du 10/07/1965 que si le syndic exécute une décision d'assemblée générale, il engage sa responsabilité devant le syndicat et qu'il a également un devoir de conseil vis-à-vis de l'assemblée.

En l'espèce, l'attente et la demande des copropriétaires quant au changement de société étaient non seulement précises quant aux précautions que le syndic devait prendre au regard de la date d'échéance du contrat mais encore la vigilance dont devait s'entourer le syndic pour répondre à cette demande tout en préservant les intérêts de la copropriété s'imposait d'elle-même.

La rupture brutale du contrat avec la société de maintenance, sans énonciation de motifs 5 ans avant l'échéance normale puis le silence opposé par le syndic aux courriers de cette société ont incontestablement causé un grave préjudice au syndicat puisque celui-ci a été condamné pour rupture abusive du contrat.

En application de l'article 1992 alinéa premier du Code Civil, le syndic, mandataire, devra répondre des fautes commises dans sa gestion au nom du mandant le syndicat et sera condamné à payer la somme de 16 680 € représentant les dommages et intérêts, les frais article 700 et les dépens fixés par jugement à l'encontre du syndicat. (TGI de PARIS du 20/06/2002)