

Par ludovic.revert-cherqui

Il arrive assez fréquemment, dans la gestion par le syndic des immeubles, que la trésorerie du syndicat soit insuffisante, pour régler les dépenses, soit à raison d'un problème ponctuel, soit en conséquence de la défaillance des copropriétaires, dans le paiement de leurs charges.

Dans ce cas de figure, il peut arriver que le syndic, soit amené à consentir des avances de fonds.

Se posera donc par la suite, et de manière inévitable, la question de la faculté pour le syndic, d'obtenir le remboursement des avances qu'il a consenties, au syndicat des copropriétaires.

En la matière, la jurisprudence s'est montrée hésitante, jusqu'à être fixée par des principes posés de manière ferme, par la Cour de Cassation.

* Le refus de principe du remboursement des avances :

En application du droit commun du mandat, la jurisprudence considère que le syndic n'a pas à procéder à des avances de fonds, pour le compte du syndicat et ainsi, limite de manière très restrictive, le droit au remboursement des avances.

Ainsi, il a été jugé que le syndic qui a agi sans autorisation de l'assemblée générale, et ce alors que cet accord était nécessaire pour accomplir un acte "non urgent" et n'entrant pas dans les modalités normales de fonctionnement du syndicat, est considéré comme ayant commis une faute, en ayant avancé des fonds au syndicat (Cass. 3e civ., 9 janv. 2002, no 00-15.782, Bull. civ. III, no 3 ; AJDI 2002, p. 306, obs. P. Capoulade - Cass. 3e civ., 14 mars 2001, no 99-16.015, no 375 FS - Bull. civ. III, no 33 ; Rev. loyers 2001, p. 246, obs. J.-M. Gélinet ; AJDI 2001, p. 528, obs. P. Capoulade- CA Paris, 23e ch., sect. B, 5 oct. 2000, Rev. loyers 2001, p. 11, note J.-M. Gélinet).

L'avance de fonds a été considérée, par la Cour de Cassation, comme la conséquence d'une mauvaise gestion, elle-même souvent caractérisée par un manquement du syndic dans le recouvrement des charges de copropriété (Cass. 3e civ., 29 mai 2002, Bull. civ. III, no 115 - CA Paris, 23e ch., sect. B, 3 juin 2004, Loyers et copr., oct. 2004, no 172, p. 24).

Il en résulte que des avances ne peuvent être consenties pour combler des charges, en conséquence d'une gestion laxiste (CA Paris, 3 juin 2004 : Loyers et copr. 2004, comm. 172. - CA Paris, 6 oct. 2005 : AJDI 2006, p. 37).

* Exceptions au principe du non-remboursement des avances :

Dans un arrêt de principe du 13 juillet 1999, la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation a posé les règles strictes, de l'admission du syndic, à une action en remboursement des avances qu'il a consenties, en soulignant :

- que l'assemblée générale avait approuvé les comptes des exercices pendant lesquels les avances avaient été consenties par le syndic, les ratifiant donc nécessairement ;

- que d'autre part, 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 de la copropriété ;

Dans cet arrêt, la Cour de Cassation a estimé que la Cour d'Appel avait retenu à bon droit que le syndic tirait des règles du mandat et de l'Art. 1999 du Code Civil, le droit au remboursement, des avances faites pour l'exécution de son mandat (Cass. 3e civ., 13 juill. 1999 : Loyers et copr. 1999, comm. 278).

Il ressort de cet arrêt de principe, que le syndic ne peut récupérer les avances de fonds qu'à condition d'apporter la démonstration de les avoir consenties sous l'empire de la nécessité, pour le compte et dans l'intérêt exclusif du syndicat.

En ce qui concerne le régime juridique de l'éventuelle demande de remboursement, il faut noter que le débiteur des sommes dues à l'ancien syndic, à raison des avances qu'il a consenties à l'immeuble est le syndicat lui-même, et non les copropriétaires pris à titre individuel.

En conclusion, et au vu des conditions très restrictives posées par la Cour de Cassation, on ne saurait trop déconseiller aux syndics, de consentir des avances de fonds, sauf à accepter d'emblée, le risque de ne pas pouvoir en obtenir le remboursement.