

Pierre-Henri HANOUNE

Avocat à la Cour

DEA DE DROIT DES AFFAIRES
SPECIALISATION EN DROIT IMMOBILIER

Collaboratrice :

Anaïs DRIKES
Avocat à la Cour

Paris, le 13 août 2025

PAR MAIL

Affaire : DIVERS CONSULTATIONS COPROPRIETE
N/Réf. : 061762PHH / PHH

**NOTE D'INFORMATION SUR LE SORT DES HONORAIRES DU SYNDIC EN CAS
D'ANNULATION DE SON MANDAT
MISE EN PERSPECTIVE DES ARRETS DU 27 FEVRIER 2025 ET DU 16 JANVIER 2013**

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je souhaite attirer votre attention sur un arrêt rendu le 27 février 2025 par la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de cassation, qui a statué sur l'obligation de restituer au syndicat des copropriétaires les honoraires de gestion perçus par le syndic au titre d'un mandat qui a été annulé par une assemblée générale (Cass. Civ. 3^{ème} 27 février 2025 n°23-14.697 Loyers et cop. avr. 2025 n°63).

La Cour de cassation a en effet décidé :

« Vu les articles 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 66, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 :

7. Selon le premier de ces textes, le contrat de mandat du syndic précise les éléments de détermination de sa rémunération.

8. Selon les deux derniers, les personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à l'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne peuvent demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont elles sont chargées, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées.

9. Il en résulte qu'en cas d'annulation de la décision d'assemblée générale ayant désigné le syndic, les honoraires perçus par celui-ci doivent être restitués au syndicat des copropriétaires.

18 rue de la Pépinière 75008 Paris

cabinethanoune@hanoune-avocats.com

Téléphone : 01 44 56 91 91 (standard) – secrétariat : 01 44 56 92 05 - **Télécopie : 01 44 56 91 90**

Vestiaire C 1202

www.cabinethanoune-avocats.fr

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté

10. Pour rejeter la demande de Mme [V] en remboursement, sur son compte individuel, des charges appelées au titre des honoraires du syndic pour la période allant du 24 septembre 2020 au 24 mai 2022, le jugement retient qu'il ne peut être procédé rétroactivement à l'annulation de ces honoraires, le syndic ayant régulièrement exécuté sa mission pendant cette période et son mandat ayant été renouvelé à plusieurs reprises.

11. En statuant ainsi, alors qu'il avait constaté que l'assemblée générale du 25 novembre 2020 ayant renouvelé le mandat du syndic avait été annulée par jugement du 16 septembre 2022, le tribunal a violé les textes susvisés. »

Cette décision est au premier abord sévère en ce qu'elle impose le remboursement des honoraires de gestion perçus par un syndic dont le mandat est annulé.

Elle peut sembler logique au regard :

- Des dispositions visées par l'arrêt dont il résulte que la perception d'honoraires par le syndic est expressément conditionnée à l'existence d'un mandat valable et préalable
- De l'article 1304 ancien du code civil régissant la nullité des contrats devenu l'article 1178 du code civil, article qui dispose :

« Un contrat qui ne remplit pas les conditions requises pour sa validité est nul. La nullité doit être prononcée par le juge, à moins que les parties ne la constatent d'un commun accord.

Le contrat annulé est censé n'avoir jamais existé.

Les prestations exécutées donnent lieu à restitution dans les conditions prévues aux articles 1352 à 1352-9.

Indépendamment de l'annulation du contrat, la partie lésée peut demander réparation du dommage subi dans les conditions du droit commun de la responsabilité extracontractuelle. »

L'article 1352 du code civil dispose ;

« La restitution d'une chose autre que d'une somme d'argent a lieu en nature **ou, lorsque cela est impossible, en valeur, estimée au jour de la restitution.** »

C'est en application de ces dispositions qu'un arrêt rendu le 16 janvier 2013 par la 1^{ère} Chambre Civile de la Cour de cassation **avait rejeté une demande de restitution des honoraires perçus par le syndic en relevant** (Cass. Civ. 1^{ère} 16 janvier 2013 n°11-28.022) :

« Vu l'article 1304 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le cabinet X... père et fils et Y... dont le contrat de mandat de syndic de la copropriété de la résidence Ile de Flandre était entaché de nullité pour avoir méconnu les prescriptions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, a été assigné par le syndicat des copropriétaires de la résidence d'Ile de Flandre en paiement des sommes que celui-ci lui avait réglées et de celles qu'il avait réglées au titre des frais et honoraires liés à la désignation d'un administrateur provisoire ;

Attendu que pour condamner le cabinet X... père et fils et Y... à verser au syndicat des copropriétaires les frais et honoraires qu'il avait encaissés, l'arrêt retient que la nullité qui affecte rétroactivement le mandat du syndic, prive ce dernier de tout droit à rémunération quel que soit le fondement juridique invoqué, qu'il s'agisse de ses honoraires ou de ses débours et que sa gestion fût utile ou non au syndicat des copropriétaires ;

Qu'en statuant ainsi alors que la nullité d'un mandat exécuté entraîne des restitutions réciproques et que la partie qui a bénéficié d'une prestation en nature qu'elle ne peut restituer, doit s'acquitter d'une indemnité équivalente, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; »

Ainsi, l'arrêt du 27 février 2025 qui pose le principe de la restitution des honoraires perçus par le syndic dont le mandat est annulé, ne semble pas exclure de facto la jurisprudence de 2013 permettant de conserver les honoraires en se fondant sur les articles 1178 et 1352 du code civil.

Reste à savoir si la Cour de cassation, statuant en Chambres réunies, ne rendra pas un arrêt plus explicite faisant prévaloir les dispositions d'ordre public des articles 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 66, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972.

Le commentaire susvisé de l'arrêt du 27 février 2025 laisse ouverte la possibilité pour le syndic de se fonder sur le droit commun des restitutions, à savoir que la nullité est encourue, mais que les modalités de restitution restent définies par des dispositions spécifiques.

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Pierre-Henri HANOUNE

P.J : arrêt du 27 février 2025 et arrêt du 16 janvier 2013