



L'obligation de conseil du Syndic

publié le **05/10/2013**, vu **18209 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Chaque copropriété doit avoir un syndic c'est-à-dire un représentant du syndicat des copropriétaires. La loi du 10 juillet 1965 confère au syndicat des pouvoirs étendus pour administrer la copropriété .Son rôle consiste donc tout d'abord à administrer l'immeuble afin de pourvoir à sa conservation ensuite, assurer l'exécution des dispositions du contrat de propriété mais également de percevoir les charges de propriétaires. Il en convient de se demander si le syndic a une obligation de conseil envers les copropriétaires.

L'obligation de conseil du Syndic :

Chaque copropriété doit avoir un syndic c'est-à-dire un représentant du syndicat des copropriétaires.

La loi du 10 juillet 1965 confère au syndicat des pouvoirs étendus pour administrer la copropriété .Son rôle consiste donc tout d'abord à administrer l'immeuble afin de pourvoir à sa conservation ensuite, assurer l'exécution des dispositions du contrat de propriété mais également de percevoir les charges de propriétaires.

Il en convient de se demander si le syndic a une obligation de conseil envers les copropriétaires.

Dans un arrêt du 9 septembre 2013, la Cour d'appel de PARIS affirme que «**Le syndic de copropriété a failli à son devoir de conseil envers le syndicat en ne faisant rien d'utile pour réduire les couts d'un service devenu trop onéreux**».

(CA Paris, pôle 4, 2e ch., 10 avr. 2013, n° 10/20507, Synd. représ. par son syndic, Sté Lamy : JurisData n° 2013-00713)

Dans cette affaire, l'immeuble présentait deux couples de gardiens, les copropriétaires le savaient et n'ignoraient pas les le montant des charges qui leur était réclamé.

La Cour considère que le syndic a commis une faute dans l'organisation de collectif de gardiennage trop coûteux et n'a rien fait pour réorganiser ou réduire les coûts il n'a donc pas répondu à sa mission de conseil envers les copropriétaires pour garantir le bon fonctionnement des services et équipements collectifs.

La notion d'obligation de conseil du syndic :

Le syndic est tenu de porter à la connaissance des copropriétaires toute nouvelle obligation mise à la charge du syndicat.

Son devoir de conseil le conduit à proposer aux copropriétaires des solutions susceptibles de permettre au mieux la réalisation et la mise en œuvre des actions du syndicat et permettant le bon fonctionnement de la propriété.

Il s'agit d'optimiser la gestion et d'éviter les risques pesant sur la copropriété. Le syndic doit ainsi signaler aux copropriétaires des dégradations de tous types.

En effet, dans l'affaire présenté, on reproche au syndic de ne pas avoir conseillé, ni informé les copropriétaires sur le coût dispendieux des services de gardiennages qui représentés un cout trop élevé pour la copropriété.

Le syndic aurait dû alerter la copropriété sur la nécessité de réorganiser le service de gardiennage et a commis une faute de nature à engager sa responsabilité contractuelle dans le cadre de l'exécution de sa mission de gestion.

Dans le cadre de l'exécution de son mandat, le mandataire doit informer son mandat sur toutes mesures nécessaires pour préserver les intérêts de la copropriété.

Cet arrêt est intéressant car il étend la responsabilité du syndic au-delà de ses simples obligations de gestion et d'administration, en lui délégrant la tâche de veiller à ce que le coût des services communs soit adaptés aux moyens de la collectivité.

La jurisprudence concernant l'obligation de conseil du syndic a déjà été rendue dans plusieurs décisions.

« En tant que professionnel connaissant les dispositions légales, le syndic ne doit pas laisser le syndicat prendre des décisions qui ne les respectent pas ; son obligation de conseil doit l'empêcher d'accepter le paiement d'honoraires pour des prestations négociées par certains copropriétaires seulement ; il commet une faute par rapport à son obligation de gérer les finances du syndicat dans l'intérêt de la copropriété. »

Dans cette affaire, la Cour sanctionne le manquement du syndic à son obligation de conseil, en laissant l'assemblée générale prendre des décisions qui ne respectent pas les dispositions légales. (CA Paris, 23e ch. A, 30 avr. 2003, Synd. Résidence le Val d'Albian c/ SA Cyprenne Gestion : [Juris-Data n° 2003-219012](#)).

Il faut cependant rappeler que le syndic n'est que l'exécutant du syndicat et qu'il ne peut pas outrepasser les décisions de ce dernier.

Ainsi, il ne saurait être reproché à un syndic de ne pas avoir engagé de procédure contre l'auteur d'un trouble de voisinage dès lors que le syndic avait mis à l'ordre du jour la question de la responsabilité de cet auteur et le syndicat avait refusé d'engager une action judiciaire à son encontre.

Le syndic n'a pas à se substituer au syndicat et ne saurait passer outre ses décisions, en prenant des décisions qui iraient à son encontre.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) :
<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67