



La responsabilité du syndic à l'égard du syndicat de copropriétaire

Jurisprudence publié le 09/11/2023, vu 801 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le syndic dispose de pouvoirs important, qu'il doit exercer d'une manière conforme aux intérêts de la collectivité et des copropriétaires.

Le syndic dispose de pouvoirs importants, qu'il doit exercer d'une manière conforme aux intérêts de la collectivité et des copropriétaires.

Précisées par la loi et explicitées dans le contrat de mandat qui le lie au syndicat des copropriétaires, ses prérogatives engendrent pour lui des obligations dont l'inexécution ou la mauvaise exécution peuvent fonder une action en responsabilité.

La responsabilité civile du syndic revêt plusieurs formes, selon la qualité de celui qui entend la mettre en cause.

Elle peut être recherchée par le syndicat des copropriétaires dans le cadre du contrat qui le lie au syndicat pour une faute dans l'accomplissement de sa mission.

Comme tout mandataire, le syndic est responsable à l'égard de son mandant, le syndicat des copropriétaires, des fautes commises dans l'exercice de ses fonctions, conformément à l'article 1992 du code civil.

Il faut prendre soin de distinguer une faute de gestion dans l'exercice de la mission de syndic qui peut être invoquée par les copropriétaires demandeurs, ou par le syndicat des copropriétaires et une action à l'encontre du syndicat représenté par le syndic .

Il s'agit d'une responsabilité contractuelle, qui impose de prouver une faute .

Le syndicat des copropriétaire est responsable, en tant que mandant , des fautes commises par le syndic, son mandataires, dans le cadre de ses fonctions envers les copropriétaires. E

Afin de se décharger de toute responsabilité, le syndicat pourra engager une action récursoire en compensation de la faute personnellement commise par le syndic.

Les manquements du syndic, générateur de responsabilité , sont nombreux et la jurisprudence est assez importante , en la matière.

Les fautes peuvent résulter :

- de la gestion proprement dite de l'immeuble ;
- de l'exercice des fonctions administratives et financières ;
- du devoir de conseil et d'information des copropriétaires.

Cet article sera consacré à certains manquements du syndic qui a été retenus par la jurisprudence.

§ Obligation pour le syndic de respecter les décisions d'assemblée générale .

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est chargé de l'exécution des délibérations de l'assemblée générale.

Il doit exécuter les décisions conformément aux décisions prises dans les procès-verbaux d'assemblée.

Le syndic engage sa responsabilité :

- en passant des commandes pour des travaux excédant ceux décidés par le syndicat (*CA Paris, 7 juill. 1986*)
- Le syndic tenu de faire procéder de sa propre initiative, compte tenu de l'urgence, au remplacement de la porte d'entrée, doit répondre des conséquences d'un incendie volontaire s'il est la conséquence de l'absence de dispositif de fermeture de l'immeuble.
- [Cass. 3e civ., 13 sept. 2018, n° 17-17.702, F-D : JurisData n° 2018-015558](#)
- Dans le cadre de son mandat , le syndic doit faire toute diligence pour vérifier que les entreprises disposent bien des garanties de bonne exécution des travaux affectant les parties communes de l'immeuble .

En vertu de son devoir de conseil, le syndic doit veiller à ce que l'entreprise chargée de la surélévation de l'immeuble a effectivement souscrit les assurances nécessaires pour garantir la bonne fin des travaux dans l'intérêt du syndicat.

- [Cass. 3e civ., 11 mars 2014, n° 13-10.875, Synd. 2 bis place Monseigneur Didier à Toulon c/ Sté Véronique](#)

et Olivier et a. (pourvoi c/ CA Aix-en-Provence, 9 nov. 2012) : [JurisData n° 2014-007715](#)

- La responsabilité civile personnelle du syndic est engagée dès lors qu'il a commis une faute dans l'exercice de sa mission, tel est le cas lorsqu'il a omis de faire
- en passant un marché pour la modernisation de l'ascenseur sans avoir recueilli au préalable l'autorisation de l'assemblée générale alors que les travaux n'étaient pas justifiés par des motifs de sécurité (Cass. 3e civ., 15 mars 1989, n° 87-17.137 : [JurisData n° 1989-000917](#))

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

· MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

· joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

· 75009 PARIS

· TEL : 09 .54 .92.33.53