



La responsabilité du syndic en cas de non respect des décisions prises en Assemblée générale

publié le **06/10/2011**, vu **126851 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le syndic a pour mission d'exécuter les décisions telles qu'elles sont exprimées dans les procès verbaux d'assemblée. Il doit donc remplir sa mission avec rigueur et vigilance car des erreurs ou des négligences de sa part risquent d'avoir des conséquences très graves aussi bien pour le syndicat que pour les copropriétaires. Concernant l'exécution des décisions prises en 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 s'agit pour lui d'une obligation. Il doit exécuter les décisions telles qu'elles sont exprimées dans les procès-verbaux d'assemblée, donc en respectant la portée et en évitant de les appliquer en dehors de leurs prévisions (CA Paris, 31 mai 2007 : [JurisData n° 2007-336321](#)). Le syndic ne saurait prendre des initiatives qui iraient à l'encontre des décisions prises par le syndicat (Cass. 3e civ., 13 avr. 1988). S'il ne se conformait pas strictement à cette obligation, il engagerait sa responsabilité envers le syndicat.

Le syndic a pour mission d'exécuter les décisions telles qu'elles sont exprimées dans les procès verbaux d'assemblée.

Il doit donc remplir sa mission avec rigueur et vigilance car des erreurs ou des négligences de sa part risquent d'avoir des conséquences très graves aussi bien pour le syndicat que pour les copropriétaires.

Concernant l'exécution des décisions prises en 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 s'agit pour lui d'une obligation. Il doit exécuter les décisions telles qu'elles sont exprimées dans les procès-verbaux d'assemblée, donc en respectant la portée et en évitant de les appliquer en dehors de leurs prévisions (CA Paris, 31 mai 2007 : [JurisData n° 2007-336321](#)).

Le syndic ne saurait prendre des initiatives qui iraient à l'encontre des décisions prises par le syndicat (Cass. 3e civ., 13 avr. 1988).

S'il ne se conformait pas strictement à cette obligation, il engagerait sa responsabilité envers le syndicat.

L'engagement de la responsabilité personnelle du syndic envers le syndicat suppose, tout d'abord, l'existence d'une faute dans l'exercice de ses fonctions.

La responsabilité du syndic suppose aussi un préjudice subi par le syndicat (Cass. 3^e civ., 8 janv. 1974, n° 72-13.478), ainsi qu'une relation directe de causalité entre la faute et le préjudice (CA

Paris, 23^e ch., 10 déc. 1993, SAGETIM c/ Synd.).

Faits imputables

Il peut arriver que la responsabilité du syndic soit engagée pour travaux non conformes à la décision prise en Assemblée générale.

Ainsi, dans un arrêt du 7 décembre 2010, la Cour de Cassation a estimé qu'en faisant réaliser des travaux de fermeture de la copropriété non conformes à la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires et pour un coût supérieur au devis approuvé, le syndic avait commis une faute engageant sa responsabilité.

En l'espèce, la différence de 50 centimètres de hauteur de clôture entre le projet voté et l'ouvrage réalisé modifiait de manière significative les caractéristiques de celui-ci, et était donc susceptible de modifier l'opinion des copropriétaires sur l'opportunité de réaliser l'ouvrage (CA Dijon, 7 déc. 2010, SA Lamy c/ Synd. Résidence Le Frontval : [JurisData n° 2010-024873](#)).

Il peut également arriver que le syndic n'exécute pas la décision prise en Assemblée générale.

Dans ce cas, il engagera également sa responsabilité.

Il a été jugé qu' « en négligeant d'exécuter une décision de l'assemblée générale de remplacer la serrure d'un local à usage commun pour éviter le vol de bicyclette, le syndic doit répondre des vols constatés sans effraction, car en s'abstenant de satisfaire à son obligation légale, il a commis une faute personnelle, même si cette assemblée générale avait chargé le conseil syndical de faire le nécessaire, circonstance qui ne pouvait avoir pour effet de le dispenser d'exécuter la décision » (Cass. 3e civ., 4 oct. 1995 : D. 1998, somm. p. 274).

Il peut également arriver que le syndic prenne des initiatives qui dépassent ses attributions.

Dans ce cas, il se rendrait responsable d'un excès de pouvoir.

Ainsi, le syndic ne peut prendre une initiative qui relève des attributions du syndicat, sous peine de commettre un excès de pouvoir caractérisant une faute génératrice de responsabilité personnelle dont il devrait supporter les conséquences financières.

De même, en décidant une dépense très supérieure au coût même approximatif retenu par les copropriétaires, sans l'accord de ces derniers, alors qu'il ne s'agissait pas de travaux urgents ou nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, le syndic a outrepassé le mandat qui lui avait été confié et a commis une faute engageant sa responsabilité (CA Paris, 19e ch., 19 mars 1993 : JurisData n° 1993-020948).

Causes d'exonération

La responsabilité du syndic repose sur la réalité d'une faute qui lui soit imputable, quel que soit d'ailleurs son degré de gravité (Cass. 3e civ., 12 juin 1991 : AJPI 1992, p. 278).

Le syndic ne peut être responsable si, malgré sa volonté, il n'a pas été en mesure de remplir sa mission, étant rappelé que celle-ci correspond à une obligation de moyens, non de résultat.

Ainsi, il a été jugé que « le syndic ne saurait être tenu responsable de la carence d'une entreprise qui, en dépit de ses interventions, n'a pas exécuté les travaux commandés (pour un défaut d'entretien d'un ascenseur à l'origine d'un accident » ; CA Paris, 27 oct. 1976).

La force majeure serait également une cause exonératoire de responsabilité du syndic, encore qu'elle ne doive guère avoir l'occasion de se rencontrer.

Quant au fait d'un tiers, il peut également constituer une cause d'exonération.

Dans ce cas, il faudrait sans doute le rechercher dans le comportement d'un copropriétaire qui aurait pu empêcher le syndic d'accomplir sa mission.

L'action directe du syndic contre le syndic

La responsabilité du syndic peut être mise en cause selon les modalités suivantes.

Tout d'abord, le syndic peut agir directement à l'encontre de son mandataire en raison des fautes commises dans l'exercice de son mandat et génératrices d'un préjudice qui lui est propre, donc en dehors de toute action engagée par un copropriétaire ou un tiers fondée sur la responsabilité extracontractuelle du syndic.

Indépendamment des actions en responsabilité, le syndic peut :

- soit révoquer le syndic en raison de la gravité des fautes commises,
- soit demander la désignation d'un administrateur provisoire en vertu de l'article 49 du décret si le syndic est en état de carence manifeste pour assurer la gestion normale de la copropriété.

Il faut noter que la procédure sur le fondement de la responsabilité contractuelle du syndic est alors diligentée soit par le nouveau syndic soit par l'administrateur provisoire.

Les actions récursoires du syndic contre le syndic

Le syndic assume une responsabilité directe à l'égard aussi bien d'un copropriétaire que d'un tiers en raison de dommages causés.

Mais généralement, cette responsabilité trouve son origine dans des fautes imputables au syndic dans l'exercice de ses fonctions (CA Pau, 10 févr. 2003 : JurisData n° 2003-210187).

Conformément aux effets du mandat, la responsabilité du syndic se trouve transférée sur le syndic qui doit en assumer les conséquences.

Néanmoins, il serait injuste que le syndic conserve à sa charge les indemnités à verser aux victimes des préjudices dont le véritable responsable demeure le syndic.

C'est pourquoi il est en droit d'exercer toute action récursoire ou en garantie de manière à ce que la charge financière prononcée contre lui ne reste pas définitivement à sa charge mais incombe à son mandataire responsable (Cass. 3e civ., 29 mai 1970).

La responsabilité du syndic envers les copropriétaires

Les initiatives ou la carence du syndic peuvent causer en même temps un préjudice personnel à un ou à certains copropriétaires.

Selon une jurisprudence bien établie, si la responsabilité du syndic envers un syndic de copropriété peut être engagée sur le fondement de l'article 1992 du Code civil, en sa qualité de mandataire de celui-ci, elle peut l'être également vis-à-vis des copropriétaires sur le plan quasi délictuel dès lors que ceux-ci démontrent l'existence d'une faute génératrice d'un préjudice qui leur

est personnel.

Un copropriétaire est donc fondé à intenter une action en responsabilité civile du syndic dès lors qu'il apporte la preuve d'un préjudice personnel et direct trouvant sa cause dans une faute commise par le syndic.

Cabinet Maître Joan DRAY

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare 75009 PARIS

TEL: 01.42.27.05.32 FAX: 01.76.50.19.67