



Le devoir de conseil et d'information du syndic envers le syndicat

publié le **07/06/2016**, vu **28564** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Le syndic détient un rôle primordial dans l'organisation et la gestion d'une copropriété, bien que la compétence et la prise de décisions appartiennent à l'assemblée générale des copropriétaires. Cependant le syndic est présent et agit au quotidien contrairement à l'assemblée générale qui se réunit ponctuellement. Le syndic est l'unique organe obligatoire dont la fonction est d'assurer la mise en œuvre des décisions prises par l'assemblée générale, en découle de nombreuses fonctions permettant le bon fonctionnement de la copropriété.

Le devoir de conseil et d'information du syndic envers le syndicat

Le syndic détient un rôle primordial dans l'organisation et la gestion d'une copropriété, bien que la compétence et la prise de décisions appartiennent à l'assemblée générale des copropriétaires.

Cependant le syndic est présent et agit au quotidien contrairement à l'assemblée générale qui se réunit ponctuellement.

Le syndic est l'unique organe obligatoire dont la fonction est d'assurer la mise en œuvre des décisions prises par l'assemblée générale, en découle de nombreuses fonctions permettant le bon fonctionnement de la copropriété.

Le syndic a plusieurs missions:

- la gestion de l'immeuble et son entretien
- l'exercice de ses fonctions administratives et financière
- un devoir de conseil et d'information des copropriétaires.

En cas de manquement à une des ses missions, la responsabilité civile du syndic peut être engagée par le syndicat.

Les deux premières missions du syndic ayant déjà été développé dans d'autres articles, cet article étudiera plus précisément le devoir de conseil du syndic.

Que signifie le devoir de conseil et d'information du syndic ?

Le devoir de conseil et d'information du syndic signifie que le syndic doit conseiller et informer le syndicat (son mandant) sur les problèmes dont il a connaissance dans la copropriété, mais également les copropriétaires individuellement quand il le peut.

Ce devoir est plus important en présence d'un syndic professionnel, sa responsabilité sera plus facilement engagée en raison de sa compétence et de son expérience.

Ce devoir est apprécié selon les circonstances.

L'inexécution ou la mauvaise exécution de ce devoir de conseil est un fait générateur permettant l'engagement de la responsabilité du syndic.

Pour déterminer un fait générateur, il faut connaître le contenu de ce devoir du syndic.

I. Le devoir de conseil: un conseil de "faire "

Le syndic a le devoir d'avertir et de diriger l'attention du syndicat sur la nécessité de certaines mesures dans l'intérêt de ce dernier.

Il doit conseiller le syndicat pour remédier aux difficultés prévisibles dont il a connaissance.

Voici quelques exemples où le syndic n'a pas exécuter son devoir de conseil **par l'absence de conseil de procéder à des mesures dans l'intérêt du syndicat.**

-Le syndic doit prévenir le syndicat de l'expiration proche d'une garantie, surtout si le syndicat souhaite agir en justice, car il est nécessaire de convoquer l'assemblée générale pour avoir son autorisation.

Exemple:

*"Le syndic de copropriété **qui avait connaissance du refus de garantie** de l'assureur dommages ouvrage avait **le devoir de conseiller** les copropriétaires et leur syndicat en **les avertissant de la nécessité d'agir rapidement** au lieu de laisser passer les années.*

Cette information n'ayant pas été donnée, les copropriétaires ont été privés d'une chance d'obtenir une réparation plus rapide. "

(CA Paris, 25 sept. 2008 : JurisData n° 2008-370942)

-Le syndic doit informer le syndicat de la nécessité de souscrire une assurance lors de l'exécution de travaux. Mais il ne doit pas se contenter d'informer simplement, il **doit prévenir des conséquences de l'absence de fourniture d'attestation d'assurance.**

Exemples:

*"Le syndic de copropriété a **engagé sa responsabilité** à l'égard des copropriétaires **en omettant de proposer** à l'assemblée générale des copropriétaires de **souscrire une assurance dommages ouvrage** alors que cette assurance était obligatoire pour les travaux de réfection complète de la toiture envisagés qui faisaient appel aux techniques du bâtiment."*

(CA Aix-en-Provence, 30 mai 2002 : [JurisData n° 2002-187420](#))

*"Pour rejeter la responsabilité du syndic de copropriété, la cour d'appel retient que **l'assemblée générale a décidé en toute connaissance de cause de passer outre la production préalable au démarrage des travaux des pièces justificatives [...]***

*En statuant ainsi, **sans rechercher si**, l'assemblée générale ayant décidé que la SCI ayant entrepris des travaux de surélévation de l'immeuble devrait "produire les attestations d'assurances à jour, garantie décennale et autres attestations accessoires", **le syndic n'était pas tenu de s'assurer de la souscription des assurances prévues pour ce type de travaux [...]**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.*

(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., JurisData n° 2014-007715)

Par conséquent, **le syndic doit toujours veiller, en toute diligence, à ce que l'entreprise chargée de travaux dans la copropriété a bien souscrit aux assurances nécessaires à la garantie des travaux, dans l'intérêt du syndicat.**

-Et le syndic doit également **signaler tout dysfonctionnement dont il a connaissance, notamment lorsqu'un dommage est causé.**

Exemple:

"Le **syndic de copropriété qui a été informé** de la surconsommation d'eau causée par les fuites du réseau et, qui **attend trois mois** avant d'y mettre fin, doit rembourser au syndicat des copropriétaires le coût de la surconsommation afférente à cette période pendant laquelle il est **resté inactif.**"

(Cass. 3e civ., 8 févr. 1995, n° 92-22.124 : JurisData n° 1995-000222)

II. Le devoir de conseil: un conseil de "ne pas faire"

Le devoir de conseil et d'information consiste également à prévenir le syndicat lorsqu'il commet des erreurs.

Le syndic, ayant une meilleure connaissance par sa gestion quotidienne de l'immeuble ou si le syndic est professionnel, doit **conseiller de manière préventive pour éviter la violation de dispositions légales ou prévues dans le règlement de copropriété.**

Le syndic a pour mission d'accomplir toutes les formalités relatives à la convocation et à la tenue des assemblées générales, ainsi que de la notification des décisions prises.

Il est également secrétaire de séance, il peut alors conseiller le président de l'assemblée.

A l'occasion de ces assemblées générales, il peut **attirer l'attention du syndicat sur l'irrégularité de la prise de décisions.** Par exemple sur la majorité de votes nécessaires à l'adoption de résolution.

"Tenu d'un devoir de conseil et d'information, le syndic professionnel engage sa responsabilité lorsqu'il n'alerte pas l'assemblée générale sur l'irrégularité d'une décision allant à l'encontre des prescriptions du règlement de copropriété dont il a, précisément, pour mission de faire assurer le respect."

(CA Paris, pôle 4, 2e ch., 11 janv. 2012 : JurisData n° 2012-000668)

Lors des assemblées générales, il doit également **apporter des éclaircissements utiles aux copropriétaires pour prendre des décisions**, car il est le mieux informé. (CA Paris, 4 avr. 1991 : Administrer 1992, n° 231, p. 37)

En conclusion, si le syndic ne respecte pas son devoir de conseil et d'information, sa responsabilité sera engagée par le syndicat; sauf en l'absence de lien de causalité, causes exonératoires ou limitatives de responsabilité.

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