



# La responsabilité du syndic à l'égard des copropriétaires ( seconde partie)

publié le **04/06/2016**, vu **15099** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Cet article aura pour objet d'étudier l'engagement de la responsabilité du syndic lors d'une faute lors de l'exercice de ses fonctions administratives : sur l'organisation des assemblées générales (I) et sur l'exécution des décisions prises lors des assemblées générales (II).**

## La responsabilité du syndic à l'égard des copropriétaires en matière d'organisation des assemblées générales et de l'exécution des décisions prises

Le syndic effectue des missions attribuées par les copropriétaires réunis en assemblée générale.

Il est **responsable de ses propres fautes dans l'exercice des missions confiées**, à l'égard du syndicat des copropriétaires l'ayant mandaté.

(Cass. Civ 3, 10 octobre 1990, n° 89-13.854 : JurisData n° 1990-002540)

La responsabilité du syndic est recherchée pour faute délictuelle ou quasi-délictuelle; quand il est prouvé une **faute commise par le syndic dans ses attributions**, un **préjudice personnel et direct d'un copropriétaire**, et un **lien de causalité** entre les deux.

Cet article aura pour objet **d'étudier l'engagement de la responsabilité du syndic lors d'une faute lors de l'exercice de ses fonctions administratives** : sur l'organisation des assemblées générales (I) et sur l'exécution des décisions prises lors des assemblées générales (II).

### I. L'engagement de la responsabilité du syndic chargé l'organisation des assemblées générales et des délibérations

Le syndic a l'obligation **d'accomplir toutes les formalités nécessaires** pour **convoquer** les copropriétaires aux assemblées générales qui doit avoir lieu au moins une fois chaque année . L'omission est condamnée.

Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, prévoit les formalités devant être effectuées par le syndic.

Il doit respecter ces dispositions, le **non respect est constitutif d'une faute** permettant d'engager sa responsabilité.

- **Contenu de la convocation**

L'article 9 du décret prévoit le contenu de la convocation à l'assemblée générale: "*La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.*"

-La convocation doit également contenir **les documents prévus à l'article 11 du décret**, notamment l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, ainsi qu'un projet de budget.

L'absence de ces documents est une **cause de nullité des délibérations** de l'assemblée générale.

-La responsabilité du syndic est engagée quand il omet de **mettre à l'ordre du jour** certaines informations.

Par exemple, en omettant de porter à l'ordre du jour les appels de fonds nécessaires à l'exécution de travaux (Cass. 3e civ., 7 avr. 2009 : Administrer juill. 2009, p. 57).

- L'omission de **noter les délibérations d'un vote dans le procès-verbal de l'assemblée générale** engage la responsabilité du syndic car les délibérations oubliées ne peuvent être **prises en considération**. (CA AIX EN PROVENCE, Chambre 4, section A, 9 Septembre 2005, n° 01/00255)

- **Délais**

Le syndic doit notifier cette convocation en respectant un délai: "**au moins vingt et un jours avant la date de la réunion**, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long." Le **point de départ est** le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée AR au domicile du destinataire.

Sinon la responsabilité du syndic peut être engagée (CA Paris, 6 mars 1992 : Loyers et copr. 1992, comm. 228)

- **L'envoi de la convocation**

Le syndic doit s'assurer que tous les copropriétaires sont informés de la tenue de l'assemblée générale par l'envoi de la convocation.

La convocation des copropriétaires doit être faite **par lettre recommandée avec avis de réception**, par remise contre récépissé ou émargement ou par télécopie.

Si le syndic envoie la **convocation à une adresse erronée**, sa responsabilité est engagée.

Exemple: "*La convocation à une assemblée générale des copropriétaires doit être **adressée à la bonne adresse en droit**.*"

**L'assemblée générale doit être annulée** dès lors que la convocation de la société civile immobilière copropriétaire n'a pas été envoyée à l'adresse de son siège social mais au domicile de la sœur du gérant de la société copropriétaire.

*Peu importe que la sœur du gérant de la société civile immobilière ait été la véritable interlocutrice du syndic de copropriété et que cet envoi soit exclusif de toute mauvaise foi de la part du syndicat des copropriétaires."*

(CA Paris, 26 janv. 2006 : JurisData n° 2006-292594)

- **La notification des décisions**

Il doit également **notifier les décisions prises lors des assemblées générales** aux copropriétaires absents ou défaillants. Si la notification est irrégulière, c'est une faute du syndic (CA Chambéry, 29 nov. 1994 : JurisData n° 1994-047137)

Par conséquent, l'omission de convoquer des copropriétaires ou d'absences de mentions obligatoires est une faute du syndic.

## **II. L'engagement de la responsabilité du syndic chargé de l'exécution des décisions prises en assemblée générale**

L'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoit que le syndic est chargé de l'exécution des délibérations prises en assemblée générale. Le syndic ne doit pas prendre d'initiative allant à l'encontre des décisions prises en assemblée générale.

*"que l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, précise que **l'exécution des décisions prises en assemblées générales des copropriétaires est confiée au syndic**, placée éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical"*

(Cass, Civ 3, 17 Février 2015, n° 13-25.698)

- **La liberté d'action du syndic**

Le syndic doit exécuter les décisions prises **sans les modifier et en dépasser la portée.**

Et si l'assemblée générale n'a pas pris les mesures nécessaires pour l'exécution, **ce défaut ne peut être reproché au syndic.**

Exemple:

*"Le syndic de copropriété est **tenu d'assurer l'exécution des délibérations de l'assemblée générale.***

*Le retard d'exécution des travaux de remise en état du portail votés par l'assemblée générale ne peut être imputé au syndic de copropriété dès lors que si l'assemblée avait fixé un budget, elle n'avait pu choisir entre plusieurs devis et **elle n'avait pas délégué au syndic le pouvoir de choisir parmi les entreprises soumissionnaires.***

*En effet, en l'absence d'une telle délégation, **le syndic ne pouvait prendre l'initiative de faire réaliser les travaux sur le portail et il était tenu d'attendre la prochaine assemblée générale pour pouvoir agir en vertu d'une décision exécutoire.***

**En l'absence de faute du syndic de copropriété, sa responsabilité ne peut être engagée."**

(CA Paris, ch. 23, sect. B, 5 mars 2009, n° 07/05975 : JurisData n° 2009-376248 )

Par conséquent, le syndic doit exécuter les décisions. Il a une **certaine latitude dans la prise de décisions** pour l'exécution, mais cette liberté est laissée **par délégation** lors de l'assemblée générale.

Il faut donc que cela soit **prévu dans le procès-verbal** de l'assemblée générale.

Le syndic ne peut souscrire un emprunt au nom du syndicat, sans l'autorisation de l'assemblée générale, sinon c'est un **excès de pouvoir**.

Ou bien, quand un syndic a passé "*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)

**Exception:** Le syndicat peut agir sans autorisation préalable pour la maintenance de l'immeuble et des travaux urgents et indispensables.

- **Retard dans l'exécution**

L'inexécution, la mauvaise exécution ou le retard dans l'exécution d'une décision prise en assemblée générale, par le syndic est une faute engageant sa responsabilité.

(Cass. 3e civ., 4 oct. 1995 : D. 1998, somm. p. 274).

Le syndic commet une faute en réalisant avec retard des travaux décidés en assemblée générale, dont le retard entraîne une hausse des prix.

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](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67