



La notion de « faute détachable » n'existe pas en matière de copropriété

publié le **18/11/2012**, vu **6893 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a considéré dans une décision du 23 mai 2012 qu'un syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires dans l'exécution de son mandat. En d'autres termes, la Haute cour considère que dans le cadre de l'exécution de son mandat, un syndic de copropriété ne peut commettre de « faute détachable » de ses fonctions.

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a jugé dans un arrêt du 23 mai 2012 **qu'un syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires dans l'exécution de son mandat.**

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires avait vu sa responsabilité engagée du fait d'infiltrations trouvant leur origine dans la plantation de bambous sur la terrasse à jouissance privative d'un copropriétaire.

Le syndicat des copropriétaires a assigné, d'une part, le copropriétaire du lot auquel était attachée la jouissance de la terrasse et d'autre part, la société syndic afin d'être garanti des éventuelles condamnations qui pourraient être prononcées contre lui.

La Cour d'appel a refusé de retenir la **responsabilité personnelle du syndic**, estimant que la faute qui lui est reprochée n'est pas détachable de ses fonctions et que, partant, seul le syndicat est responsable.

La Cour de cassation a infirmé la position adoptée par les juges d'appel.

Au visa de **l'article 1992 du code civil** qui, en son alinéa 1^{er}, énonce que le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion : le syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires dans l'exécution de son mandat.

En d'autres termes, la Cour de cassation estime que dans le cadre de l'exécution de son mandat, un syndic de copropriété ne peut commettre de « faute détachable » de ses fonctions.

En réalité, comme l'affirme la doctrine, **cette notion de « faute détachable » n'est pas applicable dans notre matière**, « *car elle n'est pas conforme au droit du mandat, qu'il soit conventionnel ou institutionnel* » (F. Givord, C. Giverdon et P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2010/2011).

[Cass. civ. 3^e, 23 mai 2012, n° 11-14.599](#)