



Le SYNDIC et son devoir de CONSEIL

Fiche pratique publié le **06/01/2021**, vu **22401 fois**, Auteur : [Maître Jean-Philippe MARIANI et Bruno LEHNISCH](#)

Le syndic doit répondre de ses fautes à l'égard du syndicat des copropriétaires dont il est le mandataire. Il peut, en particulier, engager sa responsabilité s'il manque à ses obligations de conseil.

Doté de prérogatives étendues, le syndic professionnel doit, en contrepartie, **répondre de ses fautes** à l'égard du syndicat.

De grands pouvoirs impliquent de grandes responsabilités...

I) Les trois catégories de fautes du syndic

Les fautes susceptibles d'engager la responsabilité du syndic professionnel vis-à-vis de son mandant, à savoir le syndicat, peuvent être regroupées en **trois grandes catégories** :

1. la **négligence** dans la gestion de l'immeuble. Parce que ses missions de gestionnaire sont étendues, le syndic est tenu au **respect d'une obligation de diligence**. Il s'agit là avant tout d'une **obligation de moyens** plus que de résultat. A titre d'illustrations, on ne saurait faire grief au syndic de ne pas avoir exécuté des travaux décidés par l'assemblée générale faute de disposer des crédits suffisants ;

2. son **intervention en dehors de son domaine de compétence** ; si le syndic est un organe essentiel au bon fonctionnement de la copropriété, il ne saurait mettre à mal la souveraineté du syndicat et de son organe délibérant, l'assemblée générale. Le cas le plus fréquent de l'« *excès de pouvoir* » du syndic concerne ainsi son intervention en lieu et place du syndicat, souvent en matière de travaux réalisés par des copropriétaires. Or, « *l'accord du syndic ne peut se substituer à une autorisation expresse et régulière de l'assemblée générale* » ([Civ. 3e, 22 mars 2018, no 17-10.053](#)).

3. sa **défaillance au regard de son devoir de conseil et de vigilance**. En effet, si le syndic ne peut s'opposer aux résolutions votées par les copropriétaires, encore faut-il qu'il les **mette en garde** contre des prises de position contraires aux textes ou à l'intérêt de la collectivité.

Le syndic est donc soumis à une **triple obligation** qu'on peut schématiquement résumer ainsi : obligation d'agir, obligation de ne pas agir et obligation de conseiller.

Ces obligations, de nature et de portée très différentes, illustrent l'**ampleur et la complexité** des tâches qui incombent au syndic.

II) Focus sur le devoir de conseil

Quels sont les contours du devoir de conseil auquel le syndic, en tant que spécialiste des questions de copropriété, est tenu ? On trouve ainsi de nombreux jugements condamnant la **carence du syndic dans son devoir de conseil et d'information** :

- sur la nécessité de **souscrire une assurance-dommage-ouvrage** : Cass. 3e civ., 25 janv. 1994 : D. 1994, somm. p. 207 ; CA Paris, 10 janv. 1990 : Juris-Data n° 1990-020017,

- sur le placement des fonds disponibles du syndicat : [Cass. 3e civ., 8 févr. 1995 : Juris-Data n° 1995-000222](#),

- au sujet de **surconsommation d'eau** : CA Aix-en-Provence, 9 mars 1987 : Juris-Data n° 1987-042984,

- sur la nécessité d'**interrompre un délai de prescription décennale** (CA Paris, 23e ch. B, 29 janv. 2004, SARL CO GES CO c/ Synd. Résidence Le Signal de la Plaine à Cachan : Juris-Data n° 2004-231896).

Ces exemples illustrent l'obligation qui pèse sur le syndic d'**appeler l'attention de son mandant sur la nécessité de prendre certaines mesures** pour « *préserver les intérêts de la copropriété* » ([CA Bourges, 1re ch., 5 nov. 2020, n° 19/01173](#)). En conséquence, le syndic doit **alerter le syndicat sur les conséquences préjudiciables** qui s'attacheraient à l'**inaction** dans tel ou tel domaine. Ce devoir de conseil constitue, en quelque sorte, un « **conseil de faire** ».

III) Un devoir de conseil juridique

Ce devoir inclut un « **conseil de ne pas faire** », en particulier dans le domaine du droit. Autrement dit, un syndic professionnel se doit d'attirer l'attention du syndicat des copropriétaires sur les **irrégularités dont pourraient être entachées** certaines décisions au regard des dispositions légales et de celles résultant du règlement de copropriété.

Ce devoir de mise en garde juridique résulte, selon la jurisprudence, de l'**article 18** de la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.

Parmi les nombreux jugements illustrant ce devoir de conseil, l'un des plus emblématiques et des plus « pédagogiques » est celui du TGI de Paris de 2018 :

« *L'obligation de procéder à l'exécution des résolutions de l'assemblée générale ne dispense pas le syndic de son devoir de conseil, en ce sens qu'il lui appartient d'attirer l'attention des copropriétaires sur les **irrégularités dont pourraient être entachées certaines décisions, d'apporter les éclaircissements nécessaires aux membres du syndicat, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, sur les conditions de légalité de leurs délibérations, et d'attirer leur attention sur les chances de succès ou d'échec d'une action en justice*** » ([TGI de Paris, 8e chambre 2e section, 22 mars 2018, n° 15/03640](#)).

Typologie des fautes du syndic (résumé)

Négligence	Excès de pouvoir	Défaillance dans le conseil
------------	------------------	-----------------------------

<p>Obligation d'agir (par exemple pour entretenir l'immeuble)</p>	<p>Obligation de ne pas agir (par exemple respect des pouvoirs de l'assemblée générale)</p>	<p>Obligation de conseiller</p>	
		<p>Conseil de faire (doit inviter le syndicat à prendre les bonnes décisions pour préserver ses intérêts)</p>	<p>Conseil de ne pas faire (doit inviter le syndicat à ne pas prendre de décisions qui pourraient nuire à ses intérêts)</p>

=> Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).