



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

syndics

Question écrite n° 121380

### Texte de la question

M. Charles Cova attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la non-exécution par les syndics de copropriété de décisions prises par les assemblées de copropriétaires. Il souhaite connaître les voies de recours dont disposent les copropriétaires et les sanctions encourues par les syndics de copropriété en cas de non exécution desdites décisions.

### Texte de la réponse

En application de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic est tenu d'exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires. Si le syndic, seul responsable de sa gestion, n'exécute pas, exécute mal ou avec retard les décisions de l'assemblée, il engage contractuellement sa responsabilité devant le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 1992 du code civil. Le syndic est également responsable à l'égard de chaque copropriétaire, sur le fondement délictuel ou quasi délictuel des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, que sa responsabilité soit ou non par ailleurs engagée contractuellement envers le syndicat. Toutefois, cette dernière responsabilité suppose nécessairement qu'une faute causant un préjudice direct et personnel, dont la preuve doit être rapportée par le copropriétaire demandeur, puisse être retenue à l'encontre du syndic. Cette action en responsabilité envers un syndic défaillant doit être engagée devant le tribunal de grande instance. Enfin, il convient de rappeler, indépendamment de toute action en justice, que l'assemblée générale des copropriétaires a toujours la possibilité de ne pas renouveler le mandat d'un syndic et de révoquer ce dernier dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

### Données clés

**Auteur :** [M. Charles Cova](#)

**Circonscription :** Seine-et-Marne (7<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 121380

**Rubrique :** Copropriété

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 27 mars 2007, page 3070

**Réponse publiée le :** 15 mai 2007, page 4538