

### **Responsabilité du syndic pour défaut d'exécution d'une décision d'AG**

L'article 18 de la loi du 10/07/1965 prévoit notamment que « (...) le syndic est chargé (...) d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale (...) » sous le contrôle du syndicat des copropriétaires.

Les juges de la Cour de cassation considèrent au cas par cas la carence du syndicat. Ainsi, dans un cas d'espèce (Cass.3<sup>e</sup> civ., 30/11/2011, pourvoi n°10-26615), il était reproché au syndicat de ne pas avoir fait appliquer l'interdiction de stationner de véhicules utilitaires sur le parking commun, décidée lors d'une assemblée générale antérieure.

Le syndic n'a pas vu sa responsabilité engagée du fait que la délibération de l'assemblée générale obligeait le syndic à saisir le tribunal d'instance en cas de récidive. Or, les plaignants n'ayant pas pu démontrer que les véhicules utilitaires stationnant sur les parties communes de la copropriété étaient récidivistes, le syndic n'était pas tenu de saisir le juge :

*« L'assemblée générale avait décidé du renouvellement d'une interdiction de stationnement des véhicules utilitaires dans la cour de l'immeuble et précisait que les "récidivistes" seraient "cités au tribunal d'instance" et relevé qu'il n'était pas établi par les procès-verbaux de constats d'huissiers de justice versés aux débats que les propriétaires de véhicules utilitaires en stationnement sur le parking se soient trouvés dans cette situation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu retenir, (...), qu'à défaut pour l'assemblée générale de s'être donné d'autres moyens pour empêcher le stationnement prohibé par sa décision, il n'était pas suffisant que des manquements aient été constatés pour caractériser la carence du syndicat des copropriétaires et a légalement justifié sa décision ».*