

## Syndicat des copropriétaires

Qu'est-ce que le syndicat des copropriétaires ? Le syndicat des copropriétaires est un organe de la copropriété. Il est composé de tous les copropriétaires d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier. Il est responsable des parties communes de l'immeuble et prend des décisions dans l'intérêt du bien et de ses occupants.

### À noter

Le syndicat des copropriétaires ne doit pas être confondu avec le syndic de copropriété, chargé de gérer l'immeuble et d'exécuter les décisions prises par les copropriétaires.

### Comment naît le syndicat des copropriétaires ?

Le syndicat des copropriétaires existe automatiquement, **sans aucune formalité administrative**, dès l'instant où la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est répartie entre au moins 2 personnes par lots.

Le syndicat des copropriétaires naît ainsi lorsque la copropriété apparaît c'est-à-dire :

À compter du 1<sup>er</sup> transfert de propriété (vente) d'un lot en cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant

À compter de la livraison du 1<sup>er</sup> lot pour les immeubles à construire.

### À savoir

Le syndicat des copropriétaires existe même en l'absence d'immatriculation de la copropriété.

### Le syndicat des copropriétaires a-t-il des droits propres ?

Oui, le syndicat des copropriétaires a des droits et des obligations distincts de ceux des copropriétaires. Il peut, par exemple, avoir un patrimoine propre en possédant des biens mobiliers ou immobiliers et les gérer dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

Cela s'explique par le fait qu'il est une personne morale. En d'autres termes, cela signifie que le groupement constitué par l'ensemble des copropriétaires a une personnalité juridique indépendante des membres qui le composent.

Le syndicat des copropriétaires est une **personne morale « non-professionnelle »** puisqu'il n'exerce pas une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole. Il conserve cette qualité même s'il est représenté par un syndic professionnel.

### À noter

N'étant pas une personne physique, le syndicat des copropriétaires n'est pas assimilé à un « consommateur ».

Par conséquent, il ne bénéficie pas de :

La protection contre les clauses illicites ou abusives dans les contrats conclus avec des tiers (prestataires, fournisseurs, etc.)

La prescription biennale qui limite à 2 ans le délai d'action des créanciers professionnels, notamment dans le cadre de recouvrement de factures impayées.

### Comment le syndicat des copropriétaires est-il identifié ?

Le syndicat est identifié par son nom et son siège.

Le siège est généralement l'adresse postale du lieu de situation de l'immeuble sauf si le règlement de copropriété indique qu'il s'agit du domicile du syndic de copropriété.

Toutes les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat des copropriétaires doivent être faites à son siège ou au domicile du syndic.

### À savoir

Les informations relatives à l'identification et l'organisation du syndicat des copropriétaires sont mentionnées dans la fiche synthétique de l'immeuble et sur le registre national des copropriétés (RNC).

### Quelles sont les différentes formes du syndicat des copropriétaires ?

Le syndicat des copropriétaires peut avoir **2 formes** différentes :

Traditionnelle lorsqu'il a choisi un syndic professionnel ou non-professionnel pour gérer et administrer l'immeuble. C'est la forme la plus retenue en pratique

Ou coopérative. On parle d'un **syndicat coopératif**. L'immeuble est alors géré et administré par les membres du conseil syndical, désigné lors de l'assemblée générale par les copropriétaires.

### Comment se forme un syndicat coopératif ?

Dans le cas où le syndicat des copropriétaires a la forme coopérative, il est **obligatoire** de :

Constituer un conseil syndical, sauf pour les petites copropriétés (copropriété qui comporte au plus 5 lots à usage de logements, bureaux ou de commerces ou lorsque le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €). Le Président du conseil syndical, élu par ses membres, exerce la fonction de syndic de copropriété

Désigner un contrôleur des comptes (personnes physiques ou morales, copropriétaires ou non).

L'adoption de la forme coopérative doit être votée à la majorité de l'ensemble des copropriétaires présents, représentés et absents (dite majorité de l'article 25).

### Quel est le rôle du syndicat des copropriétaires ?

Le syndicat des copropriétaires a 3 missions.

### Conservation de l'immeuble

Le syndicat des copropriétaires a l'obligation de maintenir l'immeuble en bon état en évitant les dégradations et en faisant effectuer les travaux nécessaires d'entretien et de réparation.

### Amélioration de l'immeuble

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'apporter des améliorations aux parties ou installations communes de l'immeuble. Il peut, par exemple, voter des travaux pour améliorer le confort des occupants, augmenter la sécurité ou les performances énergétiques du bâtiment, rénover ou embellir les parties communes.

### Administration des parties communes de l'immeuble

Le syndicat des copropriétaires doit également gérer les parties communes et les services collectifs de la copropriété. À cette fin, il :

Veille au respect du règlement de copropriété par les copropriétaires, les locataires et les tiers

Vote en assemblée générale la conclusion de tous les contrats nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété (par exemple, contrat de syndic, contrat d'entretien et de maintenance des équipements communs ou des systèmes de sécurité, contrat de nettoyage, contrat d'assurance, contrat de travaux ou de rénovation).

### À savoir

Les contrats sont conclus et signés au nom du syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic.

#### Quels sont les pouvoirs du syndicat des copropriétaires ?

Afin d'effectuer ses missions, le syndicat des copropriétaires a plusieurs pouvoirs. Notamment, il :

Établit le règlement de copropriété, si celui-ci n'est pas préexistant à la copropriété, et le modifie en fonction des besoins de la copropriété et des obligations légales ou réglementaires

Vote le budget prévisionnel chaque année

Constitue le fonds travaux obligatoire

Conclut les contrats au nom et pour le compte de la copropriété

Effectue les actes d'acquisition, d'aliénation ou de constitution de droits (par exemple mitoyenneté ou servitude de passage) qui viendront augmenter les parties communes de l'immeuble,

Peut recourir à un emprunt collectif pour financer des travaux

Agit en justice pour le compte de la copropriété. Il peut initier une action judiciaire à l'encontre d'un tiers (fournisseur, prestataire, artisan, voisin ...) ou d'un copropriétaire. Il peut également défendre les intérêts de la copropriété lorsqu'elle est assignée en justice.

### À noter

Les pouvoirs du syndicat des copropriétaires sont encadrés par l'obligation de respecter les clauses du règlement de copropriété et la destination de l'immeuble.

#### Dans quels cas la responsabilité du syndicat des copropriétaires est-elle engagée ?

Le syndicat des copropriétaires peut voir sa responsabilité engagée dans 2 cas.

##### Parties communes à l'origine du dommage

Le syndicat des copropriétaires est pleinement responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes de l'immeuble. Il s'agit d'une responsabilité automatique qui ne nécessite pas la preuve d'une faute de sa part.

Dans ce cas, il suffit à la victime d'apporter la preuve que le dommage dont elle se plaint provient des parties communes de l'immeuble.

##### Autres cas

Le syndicat des copropriétaires est également responsable, à l'égard des copropriétaires, salariés ou tiers, de tous les dommages qui résultent :

De ses fautes délictuelles dans la gestion et la conservation de l'immeuble

Des personnes (salariés de la copropriété) qu'il a sous sa garde

Des objets qu'il a sous sa garde

Ou du dommage causé par la ruine du bâtiment, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction (par exemple, malfaçon).

Dans ces hypothèses, la victime doit prouver l'existence d'une faute du syndicat des copropriétaires.

#### Comment le syndicat des copropriétaires peut-il agir en justice ?

Le syndicat des copropriétaires agit en justice pour défendre les intérêts collectifs de l'immeuble.

Par exemple, il peut saisir le tribunal à l'encontre d'un tiers (par exemple : fournisseur ou prestataire de la copropriété) en cas de difficultés liées à l'exécution d'un contrat (par exemple : absence ou mauvaise exécution de la prestation) ou à l'encontre d'un copropriétaire en cas de trouble anormal du voisinage ou de charges impayées.

Le syndicat des copropriétaires est obligé d'agir **par l'intermédiaire** de son syndic de copropriété ou du président du conseil syndical.

##### Action en justice par l'intermédiaire du syndic

Le syndicat des copropriétaires est **représenté en justice** par son syndic en exercice. Si, en principe, le syndic doit d'abord être autorisé par l'assemblée générale pour agir en justice, il existe certaines exceptions pour lesquelles il peut directement saisir le tribunal.

Habilitation du syndic

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été **autorisé par une décision de l'assemblée générale**.

Cette autorisation doit mentionner :

L'objet de la demande en justice (par exemple, une action pour demander le remboursement d'une facture)

Les personnes visées

Et la nature de l'action (par exemple, une action enréféré).

#### À savoir

Il est nécessaire de renseigner tous ces éléments car le pouvoir accordé au syndic est limité à ce qui figure dans la résolution.

Quelle que soit la nature ou l'objet de la demande en justice, l'autorisation accordée au syndic doit être adoptée à la majorité des voix des personnes présentes, représentées ou ayant voté par correspondance (majorité dite de l'article 24).

Dispense d'habilitation

Il existe plusieurs cas pour lesquels l'autorisation préalable de l'assemblée générale ne sera pas nécessaire.

Il s'agit :

Des actions en recouvrement des charges dues par les copropriétaires

Des actions en recouvrement d'une créance du syndicat des copropriétaires

Des voies d'exécution forcée (saisie mobilière, saisie des rémunérations, saisie-attribution), à l'exception de la saisie immobilière

Des mesures conservatoires (par exemple, la demande des saisies conservatoires d'une somme d'argent)

De l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques

Des demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés (par exemple, une demande d'expertise judiciaire)

Des actions judiciaires dans lesquelles le syndicat des copropriétaires est défendeur

De la désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un administrateur provisoire dans le cas d'une copropriété en difficulté.

#### À noter

Si le syndic peut agir directement, sans l'accord préalable de la copropriété, il doit rendre compte des actions engagées lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Conséquences de l'absence d'habilitation

L'absence d'autorisation du syndic aura pour conséquence de rendre irrecevable la demande présentée par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires. Toutefois, pour éviter la sanction d'irrecevabilité, le syndicat des copropriétaires peut valider l'initiative du syndic au cours d'une assemblée. Il doit le faire avant que le juge rende sa décision.

#### Attention

Seuls les copropriétaires contre qui une action en justice est menée par le syndic peuvent invoquer l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

#### Action en justice par l'intermédiaire du président du conseil syndical

Le syndicat des copropriétaires peut également agir par l'intermédiaire du président du conseil syndical, en cas de carence ou d'inaction du syndic.

Sur autorisation expresse de l'assemblée générale qu'il aura lui-même convoqué, le président peut agir en justice contre le syndic en exercice afin d'obtenir réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont versés au syndicat des copropriétaires.

#### À noter

Lorsque la copropriété n'a pas de conseil syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

#### Comment disparait le syndicat des copropriétaires ?

Le syndicat des copropriétaires disparait dans **3 cas** :

Par **décision unanime de tous les copropriétaires** de mettre fin à l'état de copropriété de l'immeuble. Cette hypothèse concerne les immeubles composés de plusieurs bâtiments et pour lesquels la division en propriété séparée est possible, c'est-à-dire lorsqu'un ou plusieurs bâtiments appartiennent à un seul copropriétaire. Ce ou ces bâtiments seront retirés du syndicat des copropriétaires pour former une propriété individuelle. Cette division en bâtiments autonomes peut également être imposé par le juge, sur demande de l'administrateur provisoire, dans le cas des copropriétés en difficultés.

Par **disparition totale de l'immeuble** dans l'hypothèse d'une destruction matérielle du bâtiment (effondrement, incendie, explosion, inondation, ruine par vétusté) et à la condition que les copropriétaires décident de ne pas reconstruire l'immeuble en assemblée générale

Par la **réunion de tous les lots** dans les mains d'un seul propriétaire. Il y a alors une reconstruction d'une propriété privative unifiée. Cette situation résulte de l'acquisition de tous les lots par une même personne physique ou morale, d'un apport en société de l'ensemble des lots de l'immeuble ou de l'expropriation de la totalité de l'immeuble pour cause d'utilité publique.

#### Acteurs de la copropriété (organisation juridique)

##### Questions – Réponses

- Peut-on créer un syndicat secondaire dans un groupe d'immeubles en copropriété ?
- À quoi sert l'immatriculation des copropriétés ?

Toutes les questions réponses

##### Et aussi...

- Syndic de copropriété
- Conseil syndical de copropriété

**Pour en savoir  
plus**

- Site du registre des copropriétés  
Source : Ministère chargé du logement

**Comment faire si...**

J'achète un logement

**Textes de  
référence**

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  
Articles 1 et 1-1
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  
Articles 14, 14-1, 15, 16, 17-1, 18, 28, 29 et 46-1
- Code de la construction et de l'habitation : articles R711-18 à R711-21  
Disparition du syndicat des copropriétaires
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 65  
Notification faite au syndicat
- Code civil : articles 1240 à 1244



**Ville de  
Palavas-les-Flots**

*Mairie de Palavas-les-Flots*

*Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.*

*Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots*

*Tél. : 04 67 07 73 00*