



# Syndicat de copropriétaires

Vérfié le 15 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Dans un immeuble en copropriété, tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité *le syndicat de copropriétaires*. Ce syndicat a pour mission principale de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble (maintien en bon état d'usage des *parties communes* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>),...). Le syndicat peut agir en justice à l'encontre notamment d'un copropriétaire. La responsabilité du syndicat peut également être mise en cause.

## De quoi s'agit-il ?

Le syndicat de copropriétaires est composé de l'ensemble des copropriétaires.

Il a pour mission principale de veiller à l'administration et à la conservation de l'immeuble. Pour cela, il doit veiller au maintien en bon état d'usage et de jouissance de toutes les *parties communes* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44506>) de l'immeuble et de ses équipements.

## Création

Le syndicat est créé sans formalité. Il naît dès l'instant où la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est répartie entre au moins 2 personnes par *lots* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>).

Lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, plusieurs *syndicats secondaires* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31644>) peuvent coexister en plus du syndicat principal.

Le syndicat est identifié par son nom et son siège.

Le siège est généralement fixé au lieu de situation de l'immeuble sauf si le *règlement de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) indique qu'il s'agit du domicile du *syndic de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>).

Toutes les *notifications* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R14732>), *mises en demeure* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R2705>) ou *significations* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R10915>) intéressant le syndicat doivent être faites au siège (ou au domicile du syndic).

## Compétences

Le syndicat de copropriétaires décide notamment :


- du *budget prévisionnel* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>),
- des travaux de la copropriété,
- des actes d'acquisition ou de vente de la copropriété,
- de la souscription d'un *prêt bancaire collectif* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31418>),
- du *changement de syndic de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1548>),
- des modifications du règlement de copropriété.

Les décisions du syndicat doivent être :

- prises en *assemblée générale des copropriétaires* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2619>) au cours d'un *vote* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>),
- et exécutées par le *syndic de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>).

Le syndicat peut agir en justice pour le compte de la copropriété à l'encontre notamment :

- d'un copropriétaire (non-respect du règlement de copropriété ou impayé de charges par exemple),
- d'un tiers (fournisseur, prestataire, artisan...).

 **À noter** : en pratique, le syndic agit au nom du syndicat sur autorisation de l'assemblée générale.

## Responsabilité

Le syndicat de copropriétaires doit souscrire une *assurance responsabilité civile* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2123>) tout comme chaque copropriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant.

Le syndicat est responsable notamment des dommages causés par un vice de construction (par exemple, malfaçon) ou défaut d'entretien de l'immeuble à l'égard :

- des copropriétaires,
- du personnel qu'il emploie (gardien de l'immeuble, femme de ménage...),

- des tiers (locataires notamment).

Sa responsabilité peut être engagée par l'une de ces personnes devant le **tribunal** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20851>).

#### Textes de référence

- **Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis** [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>)  
*Articles 14, 14-1, 15, 16 et 17*
- **Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 65** [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031358196&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031358196&cidTexte=LEGITEXT000006061423>)  
*Notification faite au syndicat*

#### COMMENT FAIRE SI...

- **J'achète un logement** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913>)

**Tous les Comment faire si...** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)