

Syndicat des copropriétaires

Dans un immeuble en copropriété, tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité le syndicat des copropriétaires. Le syndicat se réunit au moins une fois par an pour voter les décisions qui concernent la copropriété. Le syndicat peut agir en justice à l'encontre notamment d'un copropriétaire. La responsabilité du syndicat peut également être mise en cause.

Quel est le rôle du syndicat des copropriétaires ?

Le syndicat [vote](#) [1] toutes les décisions qui concernent la copropriété ([budget prévisionnel](#) [2], travaux...). Ces décisions sont prises en [assemblée générale des copropriétaires](#) [3].

A Savoir

le syndicat se réunit en assemblée générale, au moins une fois par an.

Le syndicat peut faire un recours auprès du [tribunal](#) [4] pour le compte de la copropriété à l'encontre notamment d'un [tiers](#) [5] (fournisseur, prestataire, artisan...) ou d'un copropriétaire. Par exemple, en cas d'impayé de charges.

À noter

en pratique, c'est le syndic qui agit au nom du syndicat sur autorisation de l'assemblée générale.

Comment est-il créé ?

Le syndicat est créé sans formalité. Il existe dès l'instant où la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est répartie entre au moins 2 personnes par lots.

Lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, plusieurs [syndicats secondaires](#) [6] peuvent coexister en plus du syndicat principal.

Comment est-il identifié ?

Le syndicat est identifié par son nom et son siège. Le siège est généralement celui du lieu de situation de l'immeuble sauf si le [règlement de copropriété](#) [7] indique qu'il s'agit du [domicile](#) [8] du [syndic de copropriété](#) [9].

Toutes les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat doivent être faites à son siège ou au [domicile](#) [8] du syndic.

Peut-on mettre en cause la responsabilité du syndicat de copropriétaires ?

Oui. 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 personnes suivantes :

- Copropriétaires
- Personnel qu'il emploie (gardien de l'immeuble, femme de [ménage](#) [10]...)
- [Tiers](#) [5] (locataires notamment)

Sa responsabilité peut être engagée par l'une de ces personnes devant le [tribunal](#) [4].

À noter

le syndicat doit souscrire une [assurance responsabilité civile](#) [11] tout comme chaque copropriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant.

Voir aussi

- [Syndic de copropriété](#) [9]
- [Conseil syndical de copropriété](#) [12]

Références

- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#) [13]
- [Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 65](#) [14]

Questions/Réponses

- [Peut-on créer un syndicat secondaire dans un groupe d'immeubles en copropriété ?](#) [6]
- [À quoi sert l'immatriculation des copropriétés ?](#) [15]

Comment faire si

- [J'achète un logement](#) [16]

Plan du site

- [Contact](#)
 - [Lexique](#)
 - [Plan du site](#)
 - [Mentions légales](#)
 - [Données personnelles et cookies](#)
 - [Accessibilité : partiellement conforme](#)
 - [Espace sourds et malentendants](#)
 - [Publication officielle](#)
 - [Traitement des données des services du ministère de la Justice](#)
-
- [Justice.gouv.fr](#)
 - [Lajusticerecrite.fr](#)
 - [Gouvernement.fr](#)
 - [Legifrance.gouv.fr](#)
 - [Service-public.fr](#)
 - [Data.gouv.fr](#)
 - [Services Publics +](#)

Source URL: <https://www.justice.fr/fiche/syndicat-coproprietaires>

Liens

- [1] <https://www.justice.fr/fiche/regles-vote-assemblee-generale-copropriete>
- [2] <https://www.justice.fr/fiche/budget-previsionnel-copropriete>
- [3] <https://www.justice.fr/fiche/deroulement-assemblee-generale-coproprietaires>
- [4] <https://www.justice.fr/fiche/saisir-tribunal-judiciaire-anciens-tribunaux-instancede-grande-instance>
- [5] https://www.justice.fr/lexique/letter_t#Tiers
- [6] <https://www.justice.fr/fiche/on-creer-syndicat-secondaire-groupe-immeubles-copropriete>
- [7] <https://www.justice.fr/fiche/reglement-copropriete>
- [8] https://www.justice.fr/lexique/letter_d#Domicile
- [9] <https://www.justice.fr/fiche/syndic-copropriete>
- [10] https://www.justice.fr/lexique/letter_m#Mnage
- [11] <https://www.justice.fr/fiche/assurance-habitation-garantie-responsabilite-civile>
- [12] <https://www.justice.fr/fiche/conseil-syndical-copropriete>
- [13] <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068256/>
- [14] https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078887
- [15] <https://www.justice.fr/fiche/sert-immatriculation-coproprietes>
- [16] <https://www.justice.fr/fiche/achete-logement>