Bien gérer

Le syndicat des copropriétaires, qu'est-ce que c'est exactement ?

S'impliquer dans sa copropriété

n°26

Il y a quelque temps que je n'ai pas payé mes charges et j'ai reçu une assignation au tribunal mais ce n'est pas le syndic qui m'a convoqué, c'est le syndicat des copropriétaires. Qu'est-ce que c'est exactement ?

Pour vous guider

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat, d'après l'article 14 de la loi de 1965. Il s'agit d'une entité originale que l'on ne retrouve qu'en matière de copropriété. Chaque copropriétaire, quelque soit l'importance de son lot, est membre de droit du syndicat dont l'existence est obligatoire.
La complexité de cette notion ne doit pas faire oublier ses conséquences pratiques notamment en matière de responsabilité.

Une personne morale chargée de la conservation de l'immeuble et de l'administration des parties communes

Le syndicat est une personne morale (par opposition à une personne physique). Il s'agit d'un groupement au sein duquel on retrouve l'ensemble des copropriétaires. C'est donc un mode d'organisation collective qui est doté de pouvoirs appropriés à la nature de sa mission.
Le syndicat n'est pas propriétaire de l'immeuble.
Il dispose principalement du montant des sommes versées par les copropriétaires (charges) pour régler les factures des fournisseurs (eau, gaz, électricité), celles des entreprises (si des travaux ont été réalisés), les salaires des employés du syndicat (concierge, employé d'immeuble)…
La mission du syndicat est de conserver l'immeuble et d'administrer les parties communes. Il doit faire exécuter les travaux nécessaires pour maintenir l'immeuble en bon état. Il doit gérer les équipements collectifs et garantir leur bon fonctionnement, veiller au bon usage des parties communes, assurer également la gestion comptable de la copropriété, imposer aux copropriétaires le respect de certaines normes (comme le règlement de copropriété)…
Il doit aussi défendre en justice l'intérêt collectif des copropriétaires.
Exemples : agir en justice pour récupérer les créances du syndicat, mettre fin à un dommage causé aux parties communes…
Pour assumer ces tâches, l'assemblée générale mandate le syndic qui mettra donc en œuvre les décisions du syndicat sous le contrôle du conseil syndical.

Textes

Loi du 10 juillet 1965 (notamment articles 14 à 17) et décret du 17 mars 1967
Article 1384 du code civil.

Bien gérer

N°26

Le syndicat des copropriétaires, qu'est-ce que c'est vraiment ?

À retenir

Syndicat des copropriétaires, syndic et conseil syndical, qui fait quoi ?
Le syndicat des copropriétaires, c'est l'ensemble des copropriétaires qui prend ses décisions en assemblée générale.
Le conseil syndical est un groupe de copropriétaires élus en assemblée générale. Son rôle essentiel est de contrôler et d'assister le syndic.
Le syndic est l'exécutant des décisions votées en assemblée générale.

À qui s'adresser ?

Agence départementale d'information sur le logement de Haute-Garonne, Adil 31
www.adil31.org
info@adil31.org

Téléphone : 05 61 22 46 22

Une responsabilité étendue dont il est difficile de s'exonérer

On a vu que le syndicat disposait donc d'un patrimoine financier, qu'il pouvait prendre des engagements contractuels (exemple : contrat de syndic) et qu'il pouvait agir en justice.
Il faut maintenant évoquer la dernière conséquence de la personnalité morale du syndicat : la responsabilité.
En effet, le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers (les locataires par exemple) du fait du défaut d'entretien des parties communes ou du vice de construction. Sa responsabilité peut être retenue en l'absence de toute faute et les cas d'exonération sont rarement admis.
Ainsi, le syndicat des copropriétaires a été reconnu responsable de l'apparition de moisissures dans un appartement due au mauvais état des parties communes, de l'absence de ventilation dans le logement, du défaut d'étanchéité de la toiture et des inondations dues au dysfonctionnement du système d'évacuation des eaux pluviales.
La responsabilité du syndicat peut aussi être engagée en cas d'utilisation abusive des parties communes sans qu'il ait pris les mesures nécessaires pour y mettre fin.
Exemples : un exploitant d'un bar-discothèque avait irrégulièrement installé sur une partie commune un système de ventilation rejetant un air vicié dans la cour intérieure de l'immeuble et provoquant des nuisances pour certains copropriétaires. Le syndicat n'avait pas pris les mesures nécessaires «pour mettre rapidement fin à cet état préjudiciable».

Un syndicat a été condamné suite à une chute d'un copropriétaire dans un escalier qui a été jugé « insuffisamment éclairé et en mauvais état».
Pour s'exonérer de sa responsabilité, le syndicat peut invoquer, par exemple, la force majeure ou encore la faute de la victime.
En revanche, le gel et les précipitations de pluie et de neige non exceptionnelles ne sont pas considérés comme des cas de force majeure.
La faute de la victime a été retenue pour des copropriétaires qui avaient utilisé des cheminées alors que le syndicat, averti de leur mauvais fonctionnement, avait enjoint ces derniers de ne pas s'en servir.
Le délai pour mettre en cause le syndicat est de 10 ans à compter de la survenance du dommage. ■

Lille - Il existe énormément de décisions de justice en matière de responsabilité du syndicat et notamment en matière d'accidents dans les parties communes. Par exemple, un syndicat a été reconnu responsable des blessures occasionnées par le heurt d'un vieux tapis remplaçant provisoirement le tapis-brosse de l'entrée alors que celle-ci était mal éclairée. De même pour les blessures subies par une personne qui a heurté une paroi en verre située dans l'axe de l'entrée et non munie de bandes opaques pour matérialiser son existence.

Et ailleurs ?

toulouse métropole