



# Les copropriétaires pris individuellement ne remplacent pas le syndic

Fiche pratique publié le 13/03/2014, vu 1385 fois, Auteur : [Jean de Valon, Avocat](#)

**Il n'est pas valable d'assigner les copropriétaires quand une copropriété est démunie de syndic.**

Le syndicat des copropriétaires dispose de la personnalité morale et doit être représenté par un syndic.

Si une copropriété est dépourvue de syndic et si on souhaite engager une procédure à son encontre, alors la désignation d'un mandataire ad hoc est envisageable.

Mais il n'en reste pas moins vrai que si les parties communes d'un immeuble en copropriété cause des dommages à un tiers, celui-ci ne sera pas fondé à agir à l'encontre des copropriétaires eux-mêmes pris individuellement qui n'ont pas qualité pour en répondre.

C'est le syndicat des copropriétaires qui a, en effet, la charge de l'entretien et de la conservation des parties communes.

Si une condamnation intervient contre un syndic, la répartition de celle-ci entre les copropriétaires aura lieu, mais, en ce qui concerne la procédure, les copropriétaires n'ont pas qualité pour être mis en cause.

C'est ce que rappelle un arrêt de la troisième chambre de la Cour de Cassation du 10 décembre 010 ([09 - 17162](#))