



# La responsabilité du syndicat des copropriétaires: principes et applications

publié le 17/11/2015, vu 9106 fois, Auteur : [Régine VANITOU Avocat Paris](#)

**L'article rappelle le rôle du syndicat des copropriétaires et les règles de responsabilités qui en découlent.**

Le Syndicat des copropriétaires est constitué de l'ensemble des copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale pour voter les décisions relatives à l'immeuble en copropriété.

L'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précise en effet que la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le Syndicat des copropriétaires a à ce titre des droits et des obligations.

Il est chargé de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble.

C'est ainsi que dans le cadre de cette mission, le Syndicat des copropriétaires détermine notamment :

- ? Le budget prévisionnel annuel,
- ? les travaux nécessaires au sein de la copropriété,
- ? Les modifications au règlement de copropriété,
- ? Les actes d'acquisition ou de vente pour le compte de la copropriété,
- ? Le changement de syndic,..

Le Syndicat des copropriétaires assure également la défense des intérêts collectifs des copropriétaires.

L'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 mentionne que le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Le Syndicat des copropriétaires est traditionnellement amené à engager des actions en justice pour les motifs suivants :

- ? Travaux irréguliers sur des parties communes avec demande de remise des lieux en leur état antérieur,
- ? Demande en réparation du préjudice causé à l'immeuble par une entreprise, un tiers ou même un copropriétaire (vice de construction, infiltrations d'eau, nuisances diverses, inexécution ou mauvaise exécution d'un contrat)...

Il est utile de rappeler que le Syndicat des copropriétaires ne peut porter atteinte aux droits fondamentaux des copropriétaires, tels qu'ils résultent de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du

règlement de copropriété.

Les décisions qui excèdent les pouvoirs du Syndicat des copropriétaires requièrent l'unanimité des copropriétaires.

Compte tenu de son rôle central au sein de la copropriété, le Syndicat des copropriétaires voit naturellement sa responsabilité engagée s'il remplit mal ou pas ses obligations.

L'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose en effet que le Syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

Le Syndicat des copropriétaires a déjà été reconnu responsable pour les raisons ci-après :

- o Défaut d'entretien d'un escalier,
- o Déficience de fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée de l'immeuble,
- o Isolation phonique insuffisante du gros-œuvre et mauvaise installation du réseau de chauffage central,
- o Nuisances sonores provenant du fonctionnement d'une chaufferie,
- o Refoulement par l'évier d'une cuisine des eaux usées d'une colonne d'évacuation de l'immeuble,
- o Défaut d'étanchéité d'une toiture...

Le Syndicat des copropriétaires est non seulement responsable à l'égard des copropriétaires, mais des tiers. Un locataire pourra ainsi agir directement contre le Syndicat en cas de défaut d'entretien des parties communes lui causant un préjudice.

Le Syndicat des copropriétaires sera également responsable dans les conditions de droit commun de la responsabilité.

Le Syndicat des copropriétaires sera ainsi responsable du fait des choses qu'il a sous sa garde. Ce sera par exemple le dommage causé par une partie commune : brûlures causées par l'eau chaude d'une chaudière ou chute sur le sol verglacé de l'immeuble ...

Le Syndicat des copropriétaires a également été reconnu responsable du fait des fautes commises par ses préposés (gardiens et concierges d'immeuble) : chute d'un copropriétaire due à l'utilisation par la femme de service du Syndicat d'un produit anormalement glissant sur le sol de l'immeuble...

La responsabilité du Syndicat des copropriétaires peut également être engagée en cas de violation du règlement de copropriété ou s'il ne s'assure pas du respect par des tiers du règlement de copropriété en s'abstenant de faire cesser une infraction manifeste.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Régine VANITOU

4 rue de Logelbach

75017 PARIS

<http://www.vanitou.com>

<http://www.vanitou-avocat.fr>

[contact@vanitou.com](mailto:contact@vanitou.com)

Tél : 01.42.66.44.84