

Déclaration préalable

Syndicat de copropriétaires

Mis à jour le 30 mai 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

Dans un immeuble, tous les copropriétaires forment automatiquement et sans aucune formalité le syndicat de la copropriété.

De quoi s'agit-il ?

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

Il a pour principale mission de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble.

Dans ce cadre, il décide notamment :

- du budget prévisionnel annuel (particuliers),
- des travaux nécessaires au sein de la copropriété,
- des actes d'acquisition ou de vente pour le compte de la copropriété,
- de la souscription d'un prêt bancaire collectif,
- du changement de syndic,
- des modifications éventuelles au règlement de copropriété.

Les décisions du syndicat doivent être :

- prises en assemblée générale des copropriétaires (particuliers) au cours d'un vote,
-

et exécutées par le syndic de copropriété (particuliers).

Constitution

Le syndicat est constitué sans formalité particulière.

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

Compétence

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

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

Image not found

http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

A noter

À noter : en pratique, le syndic peut être autorisé par une décision prise en assemblée générale à agir au nom du syndicat.

Responsabilité

Le syndicat dispose d'une personnalité civile propre, distincte de celle de chaque copropriétaire. À ce titre, il est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile (particuliers) tout comme chaque copropriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant.

Le syndicat de copropriétaires est responsable des dommages causés du fait d'un vice de construction ou d'un 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).

Par exemple, le retard pris par un syndicat pour réparer les parties communes peut justifier sa

condamnation à indemniser le propriétaire de locaux commerciaux qui s'est trouvé dans l'impossibilité de réaliser des travaux d'aménagements intérieurs et n'a pu donner ses locaux en location.

La responsabilité du syndicat peut être engagée devant le tribunal de grande instance (particuliers).

Voir aussi...

- **Immatriculation de la copropriété (particuliers)**
- **Syndic de copropriété (particuliers)**
- **Conseil syndical de copropriété (particuliers)**

Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Articles 14, 14-1, 15, 16 et 17



**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2606>