



LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ





SOMM- AIRE

1. Le syndic de copropriété _____ p.5

- Qui peut exercer les fonctions de syndic ?
- Quelle est la mission du syndic ?
- Comment le syndic est-il désigné ?

2. Le syndicat de copropriété _____ p.7

- Quelle est la nature juridique du syndicat des copropriétaires ?
- Quelle est la fonction du syndicat des copropriétaires ?
- Quel est le régime de responsabilité du syndicat des copropriétaires ?

3. Le conseil syndical _____ p.8

- Quel est le mode de désignation des membres du conseil syndical ?
- Quelle est la mission des membres du conseil syndical ?

4. Les recours contre un organe de la copropriété p.10

- Quels sont les recours en cas de litige impliquant un organe de la copropriété ?
- Quel est le tribunal compétent ?

La loi du 10 juillet 1965 définit la copropriété comme « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes ».

Cette définition est le résultat de plus d'un siècle de pratique.

La première définition de la copropriété (« propriété à plusieurs ») est apparue dans le code civil (art 664) en 1804 sous l'impulsion des magistrats.

Les tribunaux avaient, en effet, à trancher des litiges liés à l'occupation de maisons partagées en appartements, par plusieurs personnes n'ayant pas nécessairement un lien familial ou matrimonial entre elles.

Toutefois le texte ne proposait pas de règles de gestion et de fonctionnement de l'immeuble. Les notaires ont donc été amenés à compléter le dispositif par la rédaction d'un règlement « de la copropriété », véritable règlement intérieur de l'immeuble ayant vocation à gérer les relations entre les copropriétaires. Par ailleurs l'article 664 du Code civil n'avait pas de caractère impératif et tout propriétaire pouvait décider de ne pas s'y soumettre.

Afin de pallier à cette insécurité juridique, le législateur a instauré la loi du 28 juin 1938 en s'inspirant de la pratique notariale pour définir un cadre impératif auquel les propriétaires ne pouvaient déroger (sauf exception).

On commence alors à voir se dessiner la copropriété telle qu'elle existe aujourd'hui (un syndic, un syndicat des copropriétaires et la réunion obligatoire au cours de laquelle les décisions collectives sont prises).

Cependant cette loi ne permettait pas d'agir sans le consentement unanime de tous les copropriétaires, que ce soit pour modifier le règlement de copropriété, ou pour réaliser des travaux.

La loi du 10 juillet 1965 a donc été adoptée par le Parlement dans le but de concilier la vie collective et le droit individuel de propriété. Elle définit le cadre juridique applicable aux immeubles soumis au statut de la copropriété, les modalités d'application étant fixées par le décret du 17 mars 1967.

Par la suite, ces textes ont fait l'objet de plusieurs modifications notamment suite à l'adoption de la loi ALUR en 2014, et plus récemment de la loi ELAN en 2018.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2020 a été prise en application de la loi ELAN. L'objectif de cette note est d'analyser le fonctionnement, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic de copropriété.

1. Le syndic de copropriété

■ Qui peut exercer les fonctions de syndic ?

Toute personne physique ou morale peut en principe exercer les fonctions de syndic¹. Il peut ainsi s'agir d'un syndic non professionnel ou d'un syndic professionnel (cas le plus fréquent).

a) Syndic non professionnel

Depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, les notions de « syndic bénévole » et « syndicat coopératif » sont intégrées dans une nouvelle notion de « syndic non professionnel ».

Seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété peut être syndic non professionnel. Si cette condition disparaît, son mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'évènement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

b) Syndic professionnel

Les conditions d'exercice des fonctions de syndic professionnel sont réglementées².

Une carte professionnelle, portant la mention « syndic de copropriété », doit être délivrée par le président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'Île-de-France (auparavant, carte délivrée par le préfet).

La carte professionnelle certifie :

- Que le syndic dispose d'une garantie financière suffisante (cautionnement affecté au remboursement des fonds déposés, ou engagement d'un organisme de garantie collective ou d'un établissement bancaire) ;
- que le syndic a souscrit une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. Elle autorise, par ailleurs, le syndic à recevoir toute somme ou valeur résultant de l'administration des biens.

■ Quelle est la mission du syndic ?

Le syndic est mandaté par le syndicat des copropriétaires. Il assure la gestion administrative, technique, financière et comptable de la copropriété.

a) La gestion administrative

- Il exécute les décisions prises par l'assemblée générale et s'assure du respect du règlement de copropriété.
- Il conserve l'ensemble des documents relatifs à la copropriété et tient à jour la liste de tous les copropriétaires.
- Il convoque au moins une fois par an les copropriétaires à une assemblée générale.
- Il soumet au vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale certains points :
 - Toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention ;
 - La décision de confier les archives de la copropriété à une entreprise spécialisée ;
 - La décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre, à la majorité simple³.En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires ;
- La décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs.

- Il assure l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale (cette mesure entrera en vigueur à la publication d'un décret à paraître).
- Il représente le syndicat des copropriétaires en justice.
- Il peut communiquer avec les copropriétaires par voie électronique sous réserve d'avoir obtenu leur accord écrit.

¹Art 28 décret du 17.3.67
²Loi Hoguet du 2.1.70 et décret du 20.7.72
³majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/art 24 loi du 10.7.65

- Il inscrit la copropriété au registre d'immatriculation et réalise une fiche synthétique⁴.

Depuis le 1er juin 2020, le défaut de réalisation de la fiche synthétique n'est plus un motif de révocation du syndic. Le contrat du syndic prévoit obligatoirement une pénalité financière forfaitaire automatique à l'encontre du syndic chaque fois que celui-ci ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai d'un mois à compter de la demande

b) La gestion technique

- Il administre l'immeuble, pourvoit à sa conservation, sa garde et à son entretien. Cette mission générale le conduit à faire réaliser les réparations courantes et les travaux urgents nécessaires, à veiller à l'approvisionnement en combustible, eau, électricité, gaz.
- Il conclut au nom du syndic divers contrats : police d'assurance, recrutement du personnel de la copropriété, contrats de fourniture de combustible.
- Il établit, tient à jour et met à disposition des copropriétaires le carnet d'entretien de l'immeuble.

FOCUS Depuis le 1er janvier 2021, toutes les copropriétés doivent procéder à l'ouverture d'un compte séparé. Avant cette date, les syndicats de copropriétaires de quinze lots au plus à usage de logements, bureaux ou commerces, ayant un syndic professionnel pouvaient décider en assemblée générale de ne pas ouvrir de compte séparé à la majorité absolue et le cas échéant à la majorité simple.

Avant la tenue de l'assemblée générale, il met à disposition des copropriétaires une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectif (Cette mesure nécessite la publication d'un arrêté à paraître). Pour le syndic professionnel, depuis le 1er janvier 2015, il propose aux copropriétaires et au conseil syndical, un accès en ligne sécurisé aux documents relatifs à la gestion de l'immeuble, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité absolue .

c) La gestion financière et comptable

- Il établit le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical.
- Il établit les comptes du syndic et les annexes.
- Il tient la comptabilité du syndic en faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndic. À ce titre, il assure le recouvrement des charges.
- Il ouvre un compte séparé pour les fonds de la copropriété et un second lorsqu'un fonds de travaux a été constitué.

■ Comment le syndic est-il désigné ?

Le contrat de syndic est un contrat à durée déterminée, approuvé par décision expresse de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue.

Jusqu'à présent, le syndic devait se mettre en concurrence, de lui-même, en présentant à l'assemblée générale des copropriétaires, tous les trois ans d'autres contrats de syndic provenant d'autres cabinets concurrents.

Depuis le 1er juin 2020 la période de trois ans a disparu. Dorénavant il est possible de prévoir que le contrat de syndic sera d'une durée moindre(par exemple d'un an).

Si le contrat de syndic est d'un an, alors la mise en concurrence devra être effectuée tous les ans par le syndic en exercice, au cours de l'assemblée générale. Dans les trois mois précédant le terme du contrat de syndic, est portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la mise en concurrence. L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin de contrat et de prise d'effet du nouveau contrat.

Le syndic est mandaté par le syndicat des copropriétaires. Il assure la gestion administrative, technique, financière et comptable de la copropriété.

⁴Majorité des voix de tous les copropriétaires/ art 25 loi du 10.7.65

2. Le syndicat des copropriétaires

La bonne administration de la copropriété est assurée par la collectivité des copropriétaires groupés de plein droit en un « syndicat » qui se réunit en assemblées.

■ Quelle est la nature juridique du syndicat des copropriétaires ? ■

Tous les copropriétaires sont obligatoirement et « de plein droit », c'est-à-dire sans aucune formalité et du seul fait de l'existence de leurs droits dans la copropriété, groupés en un syndicat.

Le syndicat est le représentant légal de la collectivité des copropriétaires. Il est le pouvoir législatif de la copropriété. Il dispose de la personnalité civile.

Le syndicat n'est ni propriétaire de l'immeuble, ni même des parties communes qu'il administre uniquement.

Les parties communes font l'objet d'une propriété indivise répartie entre l'ensemble des copropriétaires.

Il possède la personnalité morale et à ce titre dispose d'un patrimoine distinct de celui de ses membres et du droit d'ester en justice.

■ Quel est le rôle du syndicat des copropriétaires ? ■

Jusqu'à la loi ELAN, le rôle du syndicat des copropriétaires était de veiller à la bonne administration et la bonne gestion des parties communes de l'immeuble⁵.

Désormais depuis l'ordonnance du 30 Octobre 2019, ses attributions sont étendues dans la mesure où il doit à présent, non plus seulement veiller à la bonne administration des parties communes mais aussi œuvrer en vue de leur amélioration.

Cet ajout a été jugé nécessaire face à des immeubles en copropriété de plus en plus anciens et pour lesquels il est urgent d'entreprendre des travaux de rénovation profonde.

■ Quel est le régime de responsabilité du syndicat de copropriétaires ? ■

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la responsabilité du syndicat de copropriétaires : « Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. »

Cet article a fait l'objet de modifications par l'ordonnance du 30 octobre 2019. En effet, la responsabilité du syndicat a été étendue et la référence au vice de construction et au défaut d'entretien supprimée.

FOCUS Certaines copropriétés peuvent décider d'adopter la forme coopérative. Dans ce cas, l'ensemble des copropriétaires participent à la gestion et à l'administration de la copropriété, sans recours à un syndic professionnel. Le syndicat coopératif peut être créé, soit dès l'origine par le règlement de copropriété, soit ultérieurement par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue (art.25), le cas échéant à la majorité de l'article 25-1. Tous les copropriétaires sont obligatoirement et « de plein droit », c'est-à-dire sans aucune formalité et du seul fait de l'existence de leurs droits dans la copropriété, groupés en un syndicat.

Cette nouvelle rédaction de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 vient confirmer la jurisprudence selon laquelle le syndicat des copropriétaires est responsable des désordres ayant pour origine les parties communes, sans qu'il soit nécessaire de démontrer un comportement fautif de la part du syndicat.

⁵Art 14 de la loi du 10/07/1965

Dès lors, le syndicat ne peut s'exonérer qu'en démontrant l'une des situations factuelles suivantes :

- Absence de tout lien de causalité entre l'état de l'immeuble et le préjudice invoqué ;
- Existence d'un cas de force majeure, qui doit être caractérisé, imprévisible et irrésistible ;
- Existence d'une faute de la victime à l'origine des désordres. Il peut y avoir un partage de responsabilité entre la victime et le syndicat ;

- Faute d'un tiers : comme par exemple le constructeur ou le syndic.

S'agissant d'une responsabilité objective, la charge de la preuve d'une cause exonératoire telle l'existence d'une faute de la victime, repose sur le syndicat⁶.

3. Le conseil syndical

Composé de quelques membres du syndicat des copropriétaires, le conseil syndical veille d'une façon régulière, à la défense des intérêts de la collectivité des copropriétaires, aux côtés du syndic.

Les règles relatives à l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical, lorsqu'elles ne sont pas définies par le règlement de copropriété, sont désormais fixées par décision de l'assemblée générale. Il peut s'agir d'une assemblée générale autre que celle qui désigne les membres du conseil syndical.

en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Le conseil syndical désigne son président parmi ses membres. Il se charge, en général, de veiller au fonctionnement et à la bonne tenue des assemblées générales.

■ Quelle est la mission du conseil syndical ?

Le conseil syndical a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

a) Le contrôle de la gestion du syndic :

Le conseil syndical exerce, en particulier, sa surveillance sur la comptabilité, sur la répartition des dépenses et sur les conditions dans lesquelles sont conclus au nom du syndicat et exécutés les contrats. Il veille à l'élaboration judicieuse du budget prévisionnel.

b) La fonction consultative :

Le conseil syndical assiste le syndic et lui donne son avis. Il peut également informer les copropriétaires et leur faire part de son avis. Il peut être consulté ou se saisir lui-même. Il doit être consulté préalablement à la conclusion des contrats dont le prix excède une certaine somme délivrée par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale. Il peut par exemple étudier divers devis proposés par plusieurs entreprises.

■ Quel est le mode de désignation des membres du conseil syndical ?

L'article 20 de l'ordonnance du 30 octobre 2019 élargit la liste des personnes autorisées à être membres du conseil syndical mais également celle des personnes qui, au contraire, ne peuvent pas être désignées à cette fonction.

Ainsi, l'article 21 modifié de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité absolue parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

En revanche, le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents

⁶Cass.3e
Civ.9/05/2019
⁷Art. 18-1 de la loi du
10/07/1965

c) L'accès aux documents :

Le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion. Il peut également demander à recevoir communication de tout autre document intéressant le syndicat.

Il peut consulter toutes les pièces comptables, notamment dans le délai qui s'écoule entre la convocation et la tenue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes⁷.

FOCUS Les textes ne prévoient pas de notification des décisions prises sur délégation, ni de possibilité de recours contre celles-ci. L'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ne vise que les décisions d'assemblées générales et ne peut donc pas être utilisé en l'espèce. La seule possibilité consiste à contester la décision de délégation.

Le conseil syndical peut avoir recours aux services d'un technicien de son choix (architecte pour prendre position sur l'état de l'immeuble ou sur un gros projet de travaux ; expert-comptable pour analyser la comptabilité ; avocat)

Le conseil syndical peut solliciter un avis technique à deux conditions : il faut limiter « à une question particulière » et il faut demander à un « professionnel de la spécialité⁸» .

Le point sur lequel la réforme a considérablement accru les pouvoirs du conseil syndical, est précisément le mécanisme de la délégation expresse.

Dorénavant, l'assemblée générale des copropriétaires peut déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre seul des décisions relevant en principe d'un vote à la majorité simple de l'assemblée générale. Pour cela, il faut avoir obtenu la délégation

expresse de l'assemblée générale, qui doit avoir voté cette délégation à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Ainsi, l'action du conseil syndical reste sous le contrôle et l'aval a priori de l'assemblée générale des copropriétaires.


En revanche, certains sujets restent totalement exclus de la délégation expresse, et précisément :

- La question de l'approbation des comptes ;
- La détermination du budget prévisionnel ;
- L'adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives et jurisprudentielles.

Ces matières restent de la compétence et du pouvoir exclusif de la décision de l'assemblée générale.

Pour pouvoir exercer la délégation expresse qui lui est confiée, les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité de ses membres. La durée de la délégation expresse est de deux ans au maximum.

Enfin, le président du conseil syndical peut dorénavant agir en justice contre le syndic. Si le syndic est condamné, les dommages et intérêts seront versés au syndicat des copropriétaires. La aussi, le président ne peut pas agir seul, mais sur délégation expresse de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

 **Le conseil syndical a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion..**

⁸Art. 27 du décret du 17/03/1967

4. Les recours contre les organes de la copropriété

■ Quels sont les recours en cas de faute d'un organe de la copropriété?

a) Le syndic

Depuis le 1er juin 2020, la résiliation du contrat de syndic est encadrée.

Elle doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée à l'autre partie (syndic ou syndicat des copropriétaires). La loi précise les modalités de révocation.

Ainsi, lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée (soit le lendemain).

b) Le conseil syndical

En cours de mandat, tout membre du conseil syndical peut être révoqué par les copropriétaires à la majorité absolue.

Le conseil syndical est dépourvu de personnalité morale de sorte que le mandat de conseiller syndical est exercé par chacun des membres du conseil à titre individuel. La responsabilité globale du conseil syndical ne peut donc pas être engagée. En cas de faute commise dans le cadre des missions confiées au conseil syndical (manquements dans les contrôles de la mission du syndic ou collusion frauduleuse avec ce dernier par exemple), il conviendra d'engager la responsabilité individuelle des conseillers syndicaux. Le mandat du conseiller syndical le lie au syndicat des copropriétaires. Par conséquent, un copropriétaire ne serait pas fondé à engager la responsabilité contractuelle d'un des membres du conseil sur le fondement de l'article 1992 du Code civil. En revanche, tout tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel.

c) Le syndicat des copropriétaires

Le syndicat est responsable en application de l'article 14 des dommages causés tant à l'égard des copropriétaires, qu'à l'égard des tiers (locataires notamment).

L'action de la victime est soumise à la prescription prévue par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui renvoie à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil.

La victime doit donc agir dans les 5 ans, étant précisé que le point de départ de l'action se situe à la date de l'apparition des vices qui en sont la cause génératrice, sans qu'une vente postérieure des lots concernés puisse interrompre ce délai.

■ Quel est le tribunal compétent en cas de litige ?

En cas de litige impliquant un organe de la copropriété le tribunal compétent est le tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble.

°Cass., 3e civ,
25/02/2009



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Noguères
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Mickaël Noyer
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°64 Juillet – 2024