

Conseil syndical de copropriété

Quelles sont les missions du conseil syndical ? Comment ses membres sont-ils nommés ? Nous vous expliquons les informations à connaître.

Le conseil syndical est composé de membres élus de la copropriété. Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic. Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Ils sont élus pour un mandat d'une durée d'au maximum 3 ans renouvelables.

La constitution d'un conseil syndical est-elle obligatoire ?

La constitution d'un conseil syndical est obligatoire, sauf dans 3 cas :

lorsque le syndicat des copropriétaires renonce à constituer un conseil syndical par un vote en assemblée générale des copropriétaires à la double majorité dite de l'article 26

lorsqu'aucun candidat ne se présente ou n'obtient la majorité exigée

dans les petites copropriétés, c'est-à-dire celles comportant au maximum 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €

La **double majorité** (dite majorité de l'article 26) correspond à la majorité des copropriétaires de l'immeuble représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires.

Exemple

Dans une copropriété de 10 copropriétaires (représentant au total 1000 millièmes), une décision est adoptée si 6 copropriétaires détenant 700 millièmes, soit plus des 2/3 de tous les tantièmes ($2/3$ de 1000 = 667), valident cette décision.

Si cette majorité est difficile à obtenir, il est possible de faire un 2nd vote à une majorité plus simple. C'est ce que l'on appelle la double majorité. Pour que ce 2nd vote soit possible, il faut que la résolution recueille l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant au moins $\frac{1}{3}$ des voix de tous les copropriétaires. La même assemblée pourra alors voter la résolution à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire à la majorité dite de l'article 25 (plus facile à obtenir).

Comment est composé le conseil syndical ?

Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat des copropriétaires.

Le nombre des membres du conseil syndical est fixé dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple dite de l'article 24.

La **majorité simple** (dite majorité de l'article 24) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

Aucun texte n'impose un nombre minimum de membres devant composer le conseil syndical. Un nombre d'au minimum 3 membres est toutefois recommandé.

Quelles sont les conditions pour être membre du conseil syndical ?

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'AG parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés en cas de société civile immobilière, les accédants ou les acquéreurs à terme (variante de l'achat en viager), leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un Pacs, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité (personne ayant les pouvoirs d'un mandataire) à cet effet.

Attention

le syndic, ses préposés, leurs conjoints, partenaires liés à eux par un Pacs, concubins, ascendants ou descendants, parents en ligne collatérale jusqu'au 2^e degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme (variante de l'achat en viager), **ne peuvent pas être membres du conseil syndical**. Cette règle (entourage et salarié du syndic) ne s'applique pas s'il s'agit d'un syndic non professionnel.

Les membres du conseil syndical élisent leur président **parmi eux**. Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Majorité pour être élu

Les membres du conseil syndical sont élus à la majorité absolue.

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

Sans majorité (ou faute de candidat), le syndic ou tout copropriétaire peut saisir le tribunal pour qu'il désigne les membres du conseil syndical avec leur accord ou constate l'impossibilité de mettre en place un conseil syndical.

Quel est le rôle du conseil syndical ?

Mission de contrôle du conseil syndical

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic de copropriété et notamment les points suivants :

Comptabilité du syndicat des copropriétaires

Répartition des dépenses

Conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les contrats

Élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution

Tous les membres du conseil syndical peuvent consulter les documents portant sur la gestion du syndic et à l'administration de la copropriété (par exemple, mails, lettres, registres).

Ils peuvent librement faire des copies de ces documents.

Ces documents doivent être transmis par le syndic. En cas d'absence de transmission au-delà d'un délai d'un mois à partir de la demande du conseil syndical, 15 € par jour de retard sont déduits de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'arrêté des comptes à soumettre à l'AG.

Mission consultative du conseil syndical

Le conseil syndical peut donner son avis ou être consulté pour toutes les questions concernant le syndicat de copropriétaires.

Par ailleurs, le conseil syndical est obligatoirement consulté pour la mise en concurrence des marchés et contrats dont le coût dépasse un montant fixé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il est également obligatoirement consulté pour la conclusion des contrats.

Mission d'assistance du conseil syndical

Le conseil syndical peut apporter son assistance au syndic notamment sur le choix des entreprises pour l'entretien courant de l'immeuble ou pour la réalisation de travaux décidés en assemblée générale des copropriétaires.

Sa mission d'assistance est définie soit dans le règlement de copropriété, soit par une décision spécifique de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires est établi en concertation avec le conseil syndical.

Quel est le rôle du président du conseil syndical ?

Le président prépare et convoque les réunions du conseil syndical. Il anime les débats, répartit les tâches entre les conseillers.

Il transmet les avis rendus par le conseil syndical au syndic, aux copropriétaires ou aux tiers.

C'est lui qui reçoit les informations de la part du syndic et les diffuse aux conseillers.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée générale, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Le président doit réaliser un rapport d'activité par écrit et le joindre à la convocation de l'assemblée générale annuelle.

Le président doit également convoquer l'assemblée générale des copropriétaires annuelle en cas d'inaction du syndic. Il peut, sur délégation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, faire un recours contre le syndic en cas de carence ou d'inaction de celui-ci pour le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

Comment fonctionne le conseil syndical ?

Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont fixées par le règlement de copropriété. Si elles ne le sont pas, elle sont fixées par les copropriétaires à la majorité simple dite de l'article 24.

La **majorité simple** (dite majorité de l'article 24) correspond à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ainsi que ceux ayant voté par correspondance. Les abstentionnistes ne sont donc pas pris en compte.

Pour exécuter sa mission, le conseil syndical peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut également demander un avis technique à tout professionnel spécialisé sur une question particulière (chaudière, ascenseur...).

L'assemblée générale des copropriétaires peut déléguer au conseil syndical, composé d'au moins 3 membres, le pouvoir de prendre seul des décisions relevant de la majorité simple dite de l'article 24.

Cette délégation de pouvoirs doit être votée par le syndicat de copropriétaires en assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue dite de l'article 25.

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

La durée de la délégation de pouvoirs est d'**un maximum 2 ans**. Elle est **renouvelable** par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Certains sujets sont exclus de cette délégation. Il s'agit des décisions suivantes :

Approbation des comptes

Détermination du budget prévisionnel

Adaptation du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires

S'il y a égalité, la voix du président du conseil syndical est prépondérante (supérieure).

Un somme est versée au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoir. Cette somme est fixée en assemblée générale des copropriétaires. Son montant doit être inclus dans le budget prévisionnel voté chaque année.

Lorsque la délégation de pouvoir porte sur des dépenses pour travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale des copropriétaires doit indiquer le montant maximum versé pour chacune de ces dépenses.

Les membres du conseil syndical sont-ils rémunérés ?

Les membres du conseil syndical **ne sont pas rémunérés**.

Les dépenses nécessaires pour l'exécution de leur mission sont réglées par les copropriétaires dans le cadre des dépenses courantes d'administration du budget prévisionnel.

Quelle est la durée du mandat des membres du conseil syndical ?

Les membres du conseil syndical sont élus pour un mandat **d'au maximum 3 ans renouvelables**.

Comment est-il mis fin au mandat des membres du conseil syndical ?

Les membres du conseil syndical peuvent rompre leur mandat quand ils le souhaitent en démissionnant. En pratique, le président du conseil syndical et le syndic doivent être informés de la démission.

En cours de mandat, tout membre du conseil syndical peut être révoqué par les copropriétaires à la majorité absolue dite de l'article 25.

La **majorité absolue** (dite majorité de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble (présents, représentés et absents).

Si la décision a reçu au moins $\frac{1}{3}$ des voix, elle peut faire l'objet d'un 2nd vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

À noter

le conseil syndical n'est plus valablement formé quand plus d' $\frac{1}{4}$ quart des sièges sont vacants, quelle que soit la cause de cette vacance (maladie, démission, révocation...). Toutefois, il n'est pas nécessaire de réélire l'ensemble du conseil syndical car les membres en place conservent leur mandat. L'assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée uniquement pour remplacer les membres dont le siège est devenu vacant.

La responsabilité des membres du conseil syndical peut-elle être engagée ?

Chacun des membres du conseil syndical peut engager sa **responsabilité civile** ou **pénale** dans l'exécution de sa mission, par exemple pour absence de contrôle de la gestion du syndic ou dépenses illégales.

Le syndicat des copropriétaires doit souscrire, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Acteurs de la copropriété (organisation juridique)

Questions – Réponses

- Qui peut assister aux réunions du conseil syndical d'une copropriété ?
- Peut-on créer un syndicat secondaire dans un groupe d'immeubles en copropriété ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Acteurs de la copropriété (organisation juridique)

Pour en savoir plus

- Dossier relatif au conseil syndical
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 21
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Articles 22 à 27
- Réponse ministérielle du 27 août 2020 relative à la responsabilité du conseil syndical
- Réponse ministérielle du 1 octobre 2020 relative à la résolution anonyme présentée par une partie du conseil syndical



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00