

Syndicat coopératif

Le syndicat coopératif est une alternative à la gestion d'un immeuble par un syndic professionnel. Qu'est-ce qu'un syndicat coopératif et comment fonctionne-t-il ? Nous vous présentons les informations à connaître.

Qu'est-ce qu'un syndicat coopératif ?

Le syndicat coopératif est une forme de syndicat des copropriétaires. Il permet une gestion collégiale de l'immeuble par les copropriétaires, sans recours à un syndic professionnel.

Comment est créé le syndicat coopératif ?

La forme coopérative peut être adoptée dès la création du syndicat des copropriétaires. Si cette forme n'a pas été choisie dès le début, plusieurs étapes sont à respecter pour passer au syndicat coopératif.

1. Vérifier que le règlement de copropriété autorise ce modèle

Il est important de s'assurer que le règlement de copropriété n'interdise pas cette forme de gestion. Si c'est le cas, il faudra modifier le règlement de copropriété pour supprimer cette interdiction.

2. Incrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale le passage à la forme coopérative du syndicat des copropriétaires

L'adoption de la forme coopérative du syndicat des copropriétaires doit être décidée en assemblée générale. Cette question est votée à la majorité absolue.

Comment fonctionne un syndicat coopératif ?

Le fonctionnement du syndicat coopératif présente certaines particularités qu'il faut respecter.

Constitution obligatoire d'un conseil syndical

Dans le syndicat de forme coopérative, sauf pour les petites copropriétés, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire.

Désignation du syndic

Le syndic coopératif n'est pas directement désigné par les copropriétaires. En effet, l'assemblée générale des copropriétaires désigne uniquement les membres (copropriétaires) qui vont constituer le conseil syndical. Le syndic est ensuite élu par les membres de ce conseil et choisi parmi eux. Cette élection intervient, en principe, lors d'une réunion du conseil syndical tenue après l'assemblée générale.

Le syndic coopératif exerce les fonctions de **président du conseil syndical**.

Les membres du conseil syndical peuvent également élire, dans les mêmes conditions, un vice-président. Il a pour fonction de remplacer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

À noter

Le syndic coopératif et le vice-président doivent être propriétaires d'un ou plusieurs lots de copropriété.

Répartition des tâches

Le président du conseil syndical assure toutes les missions d'un syndic de copropriété.

Habituellement, les membres du conseil syndical l'assistent néanmoins dans cette tâche. Dans ce cas, ils se répartissent les différentes missions et le président du conseil syndical (dit aussi syndic coopératif) veille à la gestion globale de la copropriété.

Le syndic coopératif peut également confier certaines tâches à des prestataires extérieurs.

Interdiction de rémunérer les membres du conseil syndical

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne peuvent pas être rémunérées. Aucune contrepartie financière ne peut leur être versée pour l'accomplissement de leurs tâches. Ils assurent ainsi leurs missions bénévolement.

Désignation d'un contrôleur des comptes

L'assemblée générale des copropriétaires doit désigner une ou plusieurs personnes pour assurer le contrôle des comptes du syndicat coopératif.

Il peut s'agir :

D'un copropriétaire, sauf l'époux ou épouse, concubin, descendants, ascendants ou préposés du syndic ou l'un des membres du conseil syndical ou leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité (Pacs)

Ou d'un expert-comptable

Ou d'un commissaire aux comptes.

La désignation du contrôleur des comptes est votée à la majorité simple.

Le contrôleur des comptes est ainsi chargé de la transparence et de la bonne gestion financière du syndicat des copropriétaires. Il doit faire un compte rendu de l'exécution de sa mission chaque année à l'assemblée générale.

À savoir

Le mandat du copropriétaire désigné pour contrôler les comptes du syndicat ne peut dépasser 3 ans. Le mandat est renouvelable. Il ne donne jamais lieu à rémunération.

Mention de la forme coopérative dans les documents

Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative.

Comment abandonner la forme coopérative du syndicat ?

L'abandon de la forme coopérative du syndicat doit être votée en assemblée générale à la majorité absolue.

Acteurs de la copropriété (organisation juridique)

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 14
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 17-1
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 27
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Articles 42 et 42-1



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