



à retenir

- le conseil syndical est composé de copropriétaires élus en AG pour une durée maximum de 3 ans renouvelable;
- son rôle et son fonctionnement sont fixés par le règlement de copropriété ou à défaut par l'AG;
- il contrôle la gestion du syndic et donne son avis sur toutes les questions concernant la copropriété;
- il n'est pas rémunéré.

LES RÈGLES DE MAJORITÉ

La loi a prévu différentes règles de majorité selon la nature et l'importance des décisions :

- **la majorité simple** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ;
- **la majorité absolue** : majorité des voix de tous les copropriétaires ;
- **la passerelle de majorité** : application de la majorité simple à certaines décisions soumises à la majorité absolue et qui ont, à l'occasion d'un premier vote, obtenu au moins un tiers des voix ;
- **la double majorité** : majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix ;
- **l'unanimité** : totalité des voix de tous les copropriétaires.

Septembre 2020



en savoir
+

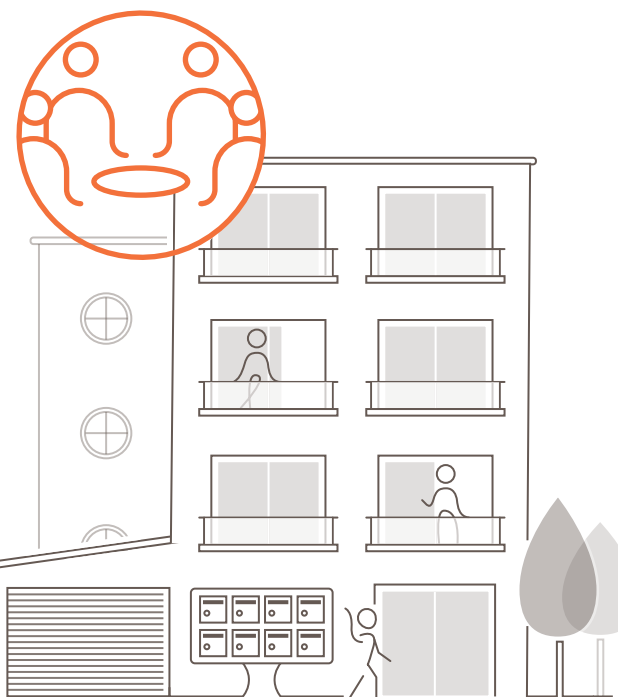
Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires. Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

COPROPRIÉTAIRES

Le conseil syndical

Comment est-il désigné ?
Quel est son rôle ?



Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 €/min
+ prix appel

www.anil.org

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement

Le conseil syndical est un acteur essentiel de la copropriété.

Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Toute copropriété a un conseil syndical sauf si l'Assemblée générale (AG) décide de ne pas en instituer par un vote à la double majorité.

LA COMPOSITION

Le conseil syndical est composé de copropriétaires élus par l'AG.



Peuvent être membres du conseil syndical :

- tout copropriétaire;
- le conjoint du copropriétaire ou son partenaire lié par un PACS;
- les ascendants ou descendants du copropriétaire ;
- le représentant légal du copropriétaire (*parent, association...*);
- l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un contrat de prêt à usage (*personne bénéficiant de l'usage du bien*);
- le bénéficiaire d'un contrat de location-accession ou d'une vente à terme.



En revanche, ne peuvent pas être membres du conseil syndical :

- le syndic ;
- le conjoint, le partenaire lié par un PACS ou le concubin du syndic ;
- les membres de la famille du syndic ;
- les salariés du syndic, y compris lorsqu'ils sont eux-mêmes copropriétaires ;
- les associés ou futurs associés du syndic.

LA DÉSIGNATION DE SES MEMBRES

L'AG désigne les membres du conseil syndical à la majorité absolue. Si cette majorité n'est pas atteinte, un second vote peut immédiatement avoir lieu à la majorité simple, à condition qu'au moins un tiers des voix soit favorable au projet. Il s'agit d'une passerelle de majorité.

En l'absence de candidatures ou lorsque la majorité n'est pas atteinte, l'impossibilité de nommer un conseil syndical est constatée dans le procès-verbal (PV) de l'AG. Un mois après la notification de ce PV, les copropriétaires peuvent décider de ne pas instituer de conseil syndical (*vote en AG à la double majorité*). Ils peuvent également obtenir la désignation de ses membres ou le constat de l'impossibilité de les nommer par une décision de justice.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximum de 3 ans renouvelable. Cette durée est décidée par le règlement de copropriété ou par l'AG.

LE FONCTIONNEMENT

Le règlement de copropriété ou, à défaut, l'AG, fixe par un vote à la majorité simple l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical. Le président est désigné parmi ses membres. Il peut convoquer l'AG en cas d'empêchement du syndic (*maladie, accident...*).

Le président et les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. En revanche, les dépenses liées à l'exécution de leur mission sont prises en charge par la copropriété et réglées par le syndic.

LE RÔLE

Le conseil syndical a principalement un rôle d'assistance et de contrôle du syndic. Il émet des avis, et peut se voir confier d'autres missions. Il peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix et demander un avis technique à un professionnel.

• Assistance et contrôle

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment :

- la comptabilité de la copropriété ;
- la répartition des dépenses ;
- les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et contrats ;
- l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

À ce titre, la copie des relevés du compte ou du sous-compte bancaire de la copropriété est mise à disposition du conseil syndical. Il peut également prendre connaissance

de toutes les pièces ou documents se rapportant à la gestion administrative de la copropriété et en demander copie. Par exemple, il examine les contrats d'entretien ou les pièces justificatives des charges de l'immeuble.

• Avis

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou lors de l'AG sur toutes les questions concernant la copropriété pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même :

- en cas de travaux, le conseil syndical doit obligatoirement être consulté par le syndic lorsqu'il passe un marché ou un contrat (*ascenseur, chauffage...*) dont le montant dépasse une somme fixée par l'AG. L'avis écrit du conseil syndical est notifié aux copropriétaires en même temps que la convocation à l'AG afin d'éclairer le vote des copropriétaires ;
- en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, le syndic a la possibilité de réclamer exceptionnellement aux copropriétaires une provision après avoir consulté le conseil syndical (*cf. «Les travaux en copropriété»*) ;
- concernant la désignation du syndic, le conseil syndical doit procéder, tous les trois ans, à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic avant la tenue de l'AG (*il peut en être dispensé par l'AG précédente*). S'il émet un avis, il sera joint à la convocation de l'AG (*cf. «Le Syndic»*).

• Autres missions

Le conseil syndical peut également se voir confier des missions ou des délégations par l'AG pour une durée déterminée. Il peut ainsi être autorisé à certaines dépenses ne dépassant pas un montant (*par exemple l'achat de produits de nettoyage dans la limite de 500 euros par an*).

En cas de manquements du syndic, le président du conseil syndical peut, sur autorisation de l'AG, engager une action contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat.

Il peut également saisir le tribunal judiciaire afin d'obtenir la désignation d'un mandataire lorsque la copropriété est en difficulté.

LA RESPONSABILITÉ

Le conseil syndical doit rendre annuellement compte de sa mission devant les copropriétaires lors de l'AG. Néanmoins, le conseil syndical n'ayant pas de personnalité juridique propre, il ne peut pas voir sa responsabilité engagée.