



## Conseil syndical de copropriété

Vérfié le 12 octobre 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

### Délégation de pouvoirs du conseil syndical

12 oct. 2020

Le [décret n°2020-1229 du 7 octobre 2020](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042410218) (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000042410218>) apporte des précisions sur le budget du conseil syndical ayant reçu une délégation de pouvoirs accordée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces dispositions entrent en vigueur le 31 décembre 2020.

Les informations contenues sur cette page restent d'actualité et seront modifiées à cette date.

Le conseil syndical est composé de membres élus de la copropriété. Il coordonne les relations entre le syndic et 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.

### Rôle

#### Mission de contrôle

Le conseil syndical contrôle la gestion du [syndic de copropriété](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) et notamment les points suivants :

- Comptabilité du [syndicat de copropriétaires](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>)
- Répartition des dépenses
- Conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les contrats
- Élaboration du [budget prévisionnel](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>) dont il suit l'exécution

Tous les membres du conseil syndical peuvent consulter les documents relatifs à 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

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. Il est également obligatoirement consulté pour la conclusion des contrats.

#### Mission d'assistance

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.

Sa mission d'assistance est définie soit dans le [règlement de copropriété](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>), soit par une décision spécifique de l'assemblée des copropriétaires.

### Composition

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

#### Conditions pour être éligible

Les personnes suivantes peuvent être élues :

- Copropriétaire ou son conjoint (mari ou partenaire de Pacs)
- [Représentant légal](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R10398) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R10398>) d'un copropriétaire
- [Usufruitier](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44557) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44557>)
- Acquéreur à terme (variante de l'achat en viager)

Le syndic, ses salariés, ou son entourage ne peuvent pas être membres du conseil syndical même s'ils sont copropriétaires dans l'immeuble. Les personnes de son entourage concernées sont :

- la [personne avec laquelle il vit en couple](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R42442) (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R42442>)
- ou ses parents en ligne collatérale jusqu'au 2<sup>me</sup> degré (grand-parents, petits-enfants...).


Cette règle (entourage et salarié du syndic) ne s'applique pas s'il s'agit d'un syndic fonctionnant sous la forme d'une coopérative.

## Conditions pour être élu

Les membres du conseil syndical sont élus à la **majorité absolue** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

Sans majorité (ou faute de candidat), le syndic ou tout copropriétaire peut saisir le **tribunal** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) pour qu'il désigne les membres du conseil syndical avec leur accord ou constate l'impossibilité de mettre en place un conseil syndical.

Le conseil syndical élu désigne ensuite un président parmi ses membres selon les règles fixées par le règlement de copropriété ou à la majorité des membres à défaut de précision.

 **À savoir** : le syndicat des copropriétaires peut renoncer à constituer un conseil syndical par un vote en assemblée générale à la **double majorité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

## Fonctionnement

Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont fixées par le règlement de copropriété s'il existe, ou par les copropriétaires à la **majorité simple** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

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'AG 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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

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

La **majorité absolue** (*dite majorité de l'article 25*) 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 2<sup>nd</sup> vote à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

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).

## Rémunération

Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés.

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


## Durée du mandat

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

## Fin de mandat

Les membres du conseil syndical peuvent rompre leur mandat quand ils le souhaitent.

En cours de mandat, tout membre du conseil syndical peut être révoqué par les copropriétaires à la **majorité absolue** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

 **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...).

## Responsabilité

Chacun des membres du conseil syndical peut engager sa responsabilité dans l'exécution de sa mission, par exemple pour défaut 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.

## Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 21  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028807549&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423)  
*Articles 22 à 27*
- Réponse ministérielle du 27 août 2020 relative à la responsabilité du conseil syndical [↗](http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ200415448) (http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ200415448)
- Réponse ministérielle du 1 octobre 2020 relative à la résolution anonyme présentée par une partie du conseil syndical [↗](http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ200415447) (http://www.senat.fr/basile/visio.do?id=qSEQ200415447)

#### Pour en savoir plus

- Dossier relatif au conseil syndical (PDF) [↗](https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_copropriete/le_conseil_syndical.pdf) (https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions\_grand\_public/serie\_copropriete/le\_conseil\_syndical.pdf)  
*Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)*
-