

# Le conseil syndical

**Le conseil syndical reste encore source de beaucoup de questionnements, en particulier sur ses pouvoirs et ses fonctions que la pratique a parfois bien éloignées du droit. Cette fiche vise à rappeler sommairement les règles pour éviter toutes déconvenues au moment d'un désaccord, voire d'un conflit, en sachant que c'est au regard des textes que sera tranché le dossier au final.**

## UN ORGANE DE CONTRÔLE, MAIS PAS DE DÉCISION !

L'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 – par la suite appelée la loi – **précise l'objet du conseil syndical** : il « assiste le syndic et contrôle sa gestion » et « en outre donne son avis ». Le conseil syndical intervient aussi sur demande du syndic qui doit :

- solliciter un avis avant d'engager une somme importante dont le montant a été déterminé en assemblée générale (article 21 de la loi),
- établir le budget (article 18 de la loi) et l'ordre du jour de l'assemblée (article 26 du décret 67-223 du 17 mars 1967 – par la suite appelé le décret) « en concertation avec le conseil syndical »
- consulter le conseil syndical avant la nomination d'un administrateur provisoire (art. 62-2 du décret),
- convoquer une assemblée générale sur simple demande du conseil syndical.

De cela, il ressort que le conseil syndical n'a aucun pouvoir de décision **sauf à recevoir une délégation de pouvoir** par l'assemblée générale prise à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi, portant sur un acte ou une décision expressément déterminée qui relèverait, par sa nature, de la majorité de l'article 24 de la loi. Contrairement à un usage assez fréquent, le conseil syndical ne peut donc valider un devis ou prendre une décision d'achat qui relèverait des pouvoirs de l'assemblée générale. De la même manière, le conseil syndical ne peut recevoir de l'assemblée générale un pouvoir général d'engager toute dépense jusqu'à un certain seuil (le mandat ne peut porter que sur un acte précis et aux conditions précitées).

**Le seul pouvoir d'engagement** dont dispose le conseil syndical se limite aux dépenses de conseil et d'avis technique auprès de tout professionnel de la spécialité « nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical. On peut y ajouter les menues dépenses de fonctionnement (encre, papier, téléphone, etc...)

## OUI, MAIS...

**La loi ALUR a toutefois ouvert une brèche** pour une nouvelle répartition des pouvoirs en offrant à l'assemblée générale la possibilité pour les copropriétés de moins de 15 lots principaux de déléguer la mise en application et le suivi de la maintenance et contrats prévus au budget prévisionnel (ouverture notamment pour les syndicats à distance). Les membres du conseil syndical doivent alors être couverts par une assurance de responsabilité civile (Art. 25 de la loi).

La loi ALUR a ajouté une nouvelle mission au conseil syndical : la mise en concurrence obligatoire du contrat de syndic tous les trois ans, sauf dispense de l'assemblée générale, ou en l'absence de conseil syndical.

**NOTA** : comme tout mandataire, le conseil syndical doit rendre compte de sa mission lors de l'assemblée générale pour l'information des copropriétaires (articles 11 et 22 du décret).

## QUI PEUT ÊTRE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL ?



Les membres du conseil syndical sont **désignés par l'assemblée générale** parmi les copropriétaires, leurs conjoints, les partenaires PACS, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsque le propriétaire est une personne morale, c'est le représentant légal ou un fondé de pouvoir qui participera au conseil syndical. S'ajoutent à cette liste, les associés des sociétés d'attribution et les acquéreurs à terme. Par contre **sont exclus**, même s'ils sont propriétaires, le syndic, son conjoint, le partenaire PACS, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, sauf dans le cadre des syndicats coopératifs. La jurisprudence a répondu à diverses questions non prévues par la loi telles que :

- Couple marié : lorsque chacun est propriétaire d'un lot distinct, chacun peut être membre du conseil syndical, mais lorsque le ou les biens sont en commun ou indivis un seul des deux peut être membre du conseil syndical.
- Un indivisaire peut être élu
- Un copropriétaire peut nommer un mandataire pour être élu

**Le nombre de membres** doit respecter strictement la clause éventuelle du règlement de copropriété ; à défaut de clause, le nombre de membres est libre. Il est préférable d'avoir un nombre impair afin de pouvoir systématiquement dégager une majorité.

**Pour être membre du conseil syndical**, pour une durée de 3 ans maximum, il faut faire acte de candidature. Les votes se font par candidat, mais un vote collectif pour une « équipe » est accepté par la jurisprudence sous réserve que cela se fasse sans opposition ni abstention et que le nombre de candidats ne soit pas en contradiction avec le nombre de membres imposé par le règlement de copropriété. La majorité requise est celle de l'article 25 ou à défaut 25-1.

Il peut être prévu des suppléants qui permettront d'éviter d'avoir à convoquer une nouvelle assemblée générale pour reconstituer le conseil syndical si plus du quart des sièges deviennent vacants (*art 25 du décret*).

Souvent oublié (*alinéa 13 article 21 de la loi*) : « Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires. »

L'assemblée générale peut décider de ne pas instituer de conseil syndical à la double majorité de l'article 26. Cela peut se justifier pour les immeubles de 2 ou 3 copropriétaires.

## LE PRÉSIDENT

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres (*article 21 de la loi*). La loi n'accorde que peu de pouvoirs spécifiques au président du conseil syndical :

- Il peut convoquer une assemblée générale après une mise en demeure au syndic de convoquer restée sans suite (*article 8 du décret*) ou en cas d'empêchement du syndic (*article 18 de la loi*).
- Il peut recevoir mandat de l'assemblée générale pour représenter les copropriétaires à l'assemblée de l'ASL ou du syndicat principal dont le syndicat fait partie le cas échéant.

Dans la pratique il a évidemment le rôle d'interlocuteur principal du syndic et de meneur du conseil syndical.



Attention aux situations avec des règles spécifiques :

Syndicats principaux et secondaires  
Syndicats coopératifs

Résidences-services  
Copropriétés en difficultés

## ET DEMAIN ?

Un groupe de professionnels (le GRECCO) travaille à une refonte de la loi de 1965 par la création d'une nouvelle entité, cette fois-ci décisionnaire, appelée conseil d'administration pour les copropriétés importantes ou à usage professionnel, en remplacement ou en complément du conseil syndical.

Fiche pratique rédigée par Mathieu GILBERT