

## Syndicat de copropriétaires, conseil syndical... syndic



Qui fait quoi ?

Le conseil syndical doit obligatoirement être consulté par le syndic :

» dès lors que le syndic passe un marché (travaux non votés par l'assemblée, par exemple) ou un contrat (ascenseur, chauffage...) dont le montant dépasse une somme fixée par l'assemblée générale ; l'avis écrit du conseil syndical est notifié aux copropriétaires en même temps que la convocation ;

» en cas de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et impliquant le versement d'un acompte ; le syndic a la possibilité de réclamer aux copropriétaires une provision après avoir consulté le conseil syndical (en pratique, cette décision rendue nécessaire uniquement par l'urgence, doit être exceptionnelle).

■ Le conseil syndical peut aussi se voir confier d'autres missions ou délégations par l'assemblée générale, pour une durée déterminée. S'il est autorisé à décider de dépenses, la délégation en détermine l'objet et en fixe le montant maximum.

■ Le conseil syndical **contrôle** la gestion du syndic, notamment :

- la comptabilité du syndicat,
- 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.

A ce titre, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic et, de façon plus générale, à l'administration de la copropriété : il peut notamment examiner les pièces justificatives des charges de l'immeuble.

Le conseil syndical doit rendre compte de sa mission, chaque année, devant l'assemblée générale.

*\*Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.*



**ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT**

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

**Pour tout renseignement sur le réseau : [www.anil.org](http://www.anil.org)**



Le fonctionnement de la copropriété repose sur :

→ le syndicat de copropriété composé de l'ensemble des copropriétaires qui se réunissent en assemblée générale ;

→ le syndic qui exécute les décisions prises par l'assemblée générale et assure la gestion courante de l'immeuble ;

→ le conseil syndical, composé de copropriétaires élus, qui assiste et contrôle le syndic dans sa gestion, tout au long de l'année.

La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.

## LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

Il est constitué de l'ensemble des copropriétaires sans exception. Il administre les parties communes ; il assure la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs des copropriétaires. Doté de la personnalité juridique, le syndicat a des droits et obligations : il peut voir sa responsabilité engagée.

Le syndicat se réunit en **assemblée générale**, au moins une fois par an. Tous les copropriétaires y sont convoqués. Au cours de celle-ci, les copropriétaires s'expriment et prennent toutes décisions utiles, en votant (cf. dépliant n°4).

Il est indispensable et dans l'intérêt de chaque copropriétaire de participer à l'assemblée générale.

Lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments, les copropriétaires peuvent décider la création d'un syndicat secondaire qui gère un bâtiment déterminé au sein du syndicat principal.

L'action du syndicat de copropriétaires s'exerce par l'intermédiaire du **syndic** de copropriété (cf. dépliant n°3).

## LE CONSEIL SYNDICAL

Toute copropriété a, de droit, un conseil syndical, sauf si l'assemblée, par un vote pris à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix, a décidé de ne pas en instituer.

■ **Sa composition** : il est composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale ; les conjoints ou représentants légaux des copropriétaires peuvent en faire partie ; en revanche le syndic, son conjoint, ses ascendants, descendants ou préposés même copropriétaires en sont exclus.

L'assemblée générale désigne les membres du conseil syndical à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25)\*. Si cette majorité n'est pas atteinte, le vote pourra, sous certaines conditions, avoir lieu à la majorité de l'article 24\*.

En cas d'absence de candidatures ou de majorité, l'impossibilité de créer un conseil syndical est constatée dans le procès-verbal de l'assemblée générale qui doit être notifié par le syndic à tous les copropriétaires dans un délai d'un mois.

■ **Son fonctionnement** : c'est le règlement de copropriété ou, à défaut, l'assemblée générale, qui fixe l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical, à la majorité simple (article 24)\*.



Le conseil syndical désigne son **président** qui se charge, en général, de veiller au fonctionnement et à la bonne tenue des assemblées générales ; il peut, en outre, être amené à convoquer l'assemblée générale.

■ **La durée** des fonctions des membres du conseil syndical : elle est de trois ans maximum, éventuellement renouvelable. Une durée plus courte peut être décidée par le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale.

■ **Son rôle** : il assiste le syndic, contrôle sa gestion et la comptabilité du syndicat. Il fait la liaison entre les copropriétaires et le syndic, mais n'ayant pas de personnalité juridique, il n'a pas de pouvoir de décision, ni de capacité à participer à une action en justice. Il s'agit d'une fonction non rémunérée.

Le conseil syndical peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix et demander un avis technique à un professionnel. Les dépenses nécessitées par l'exécution de sa mission constituent des dépenses courantes d'administration supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

■ Le conseil syndical donne **son avis** au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

