



## ROLE DU CONSEIL SYNDICAL DE COPROPRIETE

Art. 21 de la loi de 1965

Art. 22, 24, 25, 26 et 27 du décret de 1967

**Le nombre des conseillers syndicaux est précisé généralement par le règlement de copropriété.**

La nomination de ses membres a lieu par votre lors de l'AGO, à la majorité de l'article 25 et 25-1 (ou à l'article 24 si une nouvelle AG est convoquée moins de trois mois après l'AGO).

La durée de son mandat est également fixée par l'AG, trois ans maximum.

Pour être éligible il faut obligatoirement être propriétaire dans l'immeuble :

- Associé d'une SCI
- Un des deux époux s'ils sont tous les deux propriétaires d'un même lot
- Un membre d'une indivision
- Partenaire d'un PACS avec un propriétaire
- Représentant légal ou statutaire d'un propriétaire (ex. Fondé de pouvoir)
- Usufruitier

CA Paris 98 : aucune parité n'est exigée si plusieurs immeubles.

Le syndic, son entourage familial ou professionnel ne peuvent être membre du CS et ce, même s'ils sont propriétaires dans la copropriété. En revanche, cette règle ne s'applique pas s'il s'agit d'un syndic fonctionnant sous la forme d'une coopérative.

Il est impossible d'exclure un copropriétaire débiteur....

Lors de sa première réunion le conseil syndical désigne son Président (e).

## MISSION DU PRESIDENT EN ASSOCIATION AVEC LES AUTRES CONSEILLERS.

Principalement ASSISTANCE, CONSULTATION ET CONTROLE de la gestion du syndic :

- Contrôle des comptes périodiquement suivant l'importance de la copropriété, suivi des impayés et des sinistres ainsi que des contentieux
- Faire respecter les décisions de l'AG
- La liaison entre les copropriétaires et le syndic
- Faire remonter au syndic toutes les informations émanant « du terrain » : problèmes en tous genres , pannes, relation avec le personnel sur place, sinistres , éventuellement contrôle de l'exécution des petits travaux demandés à une entreprise , etc..
- Doit être OBLIGATOIREMENT CONSULTE pour donner son avis sur toutes les questions concernant le syndicat et tout projet de contrat.
- SON AVIS EST EGALEMENT OBLIGATOIRE pour que le syndic puisse demander une provision spéciale pour travaux urgents de sauvegarde de l'immeuble en attendant la prochaine AG (Décret, art. 37).
- CONSULTATION OBLIGATOIRE pour établir l'ordre du jour des AG ainsi que le BP.
- Le CS doit aussi de par la loi ALUR et lors de la désignation (ou renouvellement d'un syndic) organiser sa mise en concurrence, tous les mandats des candidats devant être joints à la convocation d'AG.
- Le Syndic doit fournir toutes les pièces demandées par le Président du Conseil Syndical, ou un de ses membres habilité par le CS (et non par un seul de ses membres).
- Le CS peut faire appel à un consultant extérieur pour des sujets importants concernant le bâti (architecte), les procédures (avocats), la comptabilité (expert-comptable), etc...
- Il peut également faire appel à un huissier pour faire un constat si des travaux sont mal exécutés ou pour la résiliation d'un contrat en cas de manquement d'un prestataire (CA 12/12/2015).
- Une AG, à condition d'être très précise sur leur nature exacte peut autoriser les membres du conseil syndical à effectuer bénévolement des petits travaux sur la copropriété.
- Si le conseil syndical est mandaté par l'AG pour choisir une entreprise de travaux et si la délégation ne limite pas ses pouvoirs, il est aussi chargé de l'exécution et de s'assurer de l'exécution des opérations.

Cassation 24/9/2003

## **ATTENTION**

- Les membres du CS ne sont pas forcément des juristes et ne sont donc pas tenus d'un devoir de conseil vis-à-vis des copropriétaires. On ne peut pas leur reprocher un défaut d'information.

CA du 4/10/2000 : « l'avis du CS ne lie ni le syndic, ni l'AG des copropriétaires »

- Ils ne doivent pas non plus donner des ordres au personnel de la copropriété.
- Attention aux plaintes pour harcèlement.

CA du 9/9/1993 : « Il a été jugé qu'un Président de conseil syndical qui a fait arracher des plantations dans un jardin dont un copropriétaire avait la jouissance doit être condamné à indemniser le copropriétaire concerné »

**NOTRE CONSEIL EST DE NOMMER DES COMMISSIONS  
EN TENANT COMPTE DES COMPETENCES  
ET DE L'EXPERIENCE DE CHACUN DES CONSEILLERS.**

**LE PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL PILOTE LE CONSEIL SYNDICAL  
ET REND COMPTE DE TOUTES SES ACTIONS**

## **LA LOI ALUR**

Elle a instauré qu'en cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le Président du CS peut convoquer une AG afin de procéder à la nomination d'un nouveau syndic (nouvel article 18 V de la loi de 1965).