

LE CONSEIL SYNDICAL

Plan

Introduction

I. La désignation du conseil syndical

II. La mission du conseil syndical et les pouvoirs pour l'accomplir

Conclusion

Introduction :

Organe collégial majeur d'une résidence en copropriété, il n'en demeure pas moins source de nombreuses confusions quant à sa désignation, ses compétences légales, réglementaires et son fonctionnement.

Cette formation consiste à présenter de manière synthétiques :

- sa **désignation**;
- ses **fonctions** et **compétences**.

I. La désignation

Le conseil syndical :

- un **organe collégial obligatoire**, sauf décision contraire de l'assemblée générale à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (art. 21 du même texte), qui **doit comporter au moins 2 membres**, exception faite :
 - * copropriétés de 2 lots, CA, Paris 19^e ch. B, 20 déc. 1995 ;
 - * d'une clause du R.C.P., qui imposerait un seuil supérieur précis, voire minimal ou maximal ;
- **tout copropriétaire peut se présenter à cette fonction**, voire (absence de candidature et d'opposition) son conjoint, partenaire pacsé, représentant légal, ascendant, descendant, usufruitier), à l'exception du syndic, son conjoint, etc.) ;
- **il s'agit d'une élection individuelle en assemblée générale** à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, **la désignation en bloc** étant possible si tous les postes sont vacants et le nombre de candidats correspond exactement au nombre de sièges à pourvoir, CA Paris 1^{ère} ch. G. 7 mai 2003, voire une **désignation judiciaire**.

Allégations inexactes de syndics pros prétendant l'obligation d'y postuler préalablement à la notification de la convocation de l'AG aux copropriétaires :

- * pour y indiquer leur nom dans le formulaire de vote par correspondance ;
- * faisant obstacle à toute candidature ultérieure lors de l'AG;

- les **conseillers peuvent être révoqués** à la majorité de l'article 25 ;

- la **fonction de président** n'est pas obligatoire, mais recommandée ;

- la **nomination en assemblée générale de suppléants** est à privilégier, puisqu'elle évite de devoir reconvoquer les copropriétaires en assemblée destinée à élire de nouveaux conseillers afin de pallier une carence de cet organe collégial, suite à la **vacance de + de 25 % des postes pour quelque motif que ce soit** (vente du lot, démission, révocation...) selon l'article 25 du décret.

II. Mission et pouvoirs pour l'accomplir

A. Le conseil syndical assiste et contrôle le syndic dans sa gestion

(art. 21 loi de la loi)

Cela s'entend essentiellement d'un volet financier dans sa contribution à l'établissement du **budget prévisionnel**, dont il **suit l'exécution** (art. 26 du décret du 17 mars 1967).

A ce titre, le conseil syndical dispose de la capacité de :

- **d'accéder ou recevoir copie de manière permanente à tout document intéressant le syndicat des copropriétaires** (art. 21 de la loi).

En cas de carence de plus d'un mois, il est redevable d'une **pénalité réglementaire de 15 €** (art. 2 du décret du 7 octobre 2020).

Le **président du CS peut requérir la condamnation du syndic fautif à ce titre** (art. 21 de la loi), ainsi qu'à la communication des pièces souhaitées, TJ Meaux, 26 décembre 2024, n° 24 - 04212.

- **dispose d'un accès spécifique à l'extranet du syndicat** établi et actualisé par le syndic, exception faite d'une dispense de l'AG (art. 18 de la loi).

Le décret du 23 mai 2019 détaille e son art. 3 ces documents réservés :

- * **liste réglementaire des copropriétaires ;**
- * **Grand livre avec Relevé général des dépenses ;**
- * **relevés périodiques des comptes du SDC édités par l'établissement financier dépositaire;**
- * **assignations et décisions intéressant le SDC ;**
- * **carte professionnelle du syndic et ces 2 attestations polices obligatoires.**

Il doit **rendre compte aux copropriétaires annuellement à l'AG de l'exécution de sa mission**. Cette information peut s'opérer par un écrit à annexer dans ce cas par le syndic à la convocation de l'AG (art. 11 du décret).

De plus, un conseiller syndical peut **assister un copropriétaire dans sa vérification annuelle des comptes clos du SDC**, dans les locaux du syndic entre la notification de la convocation et la tenue de l'AG (art. 9-1 du décret).

B. Les prérogatives du conseil syndical

Le conseil syndical :

- **participe à l'élaboration de l'ordre du jour de l'assemblée générale** en concertation avec le syndic (art. 26 du décret), et ce, à l'occasion d'un conseil où ce dernier intervient exceptionnelle au titre de ses honoraires de gestion courante (arrêté NOVELLI du 19 mars 2010, décret du 26 mars 2015).

Le défaut de consultation du conseil syndical par le syndic ne constitue cependant pas un motif de nullité de l'assemblée générale, Cass. 3^e civ. 1^{er} décembre 2016, n° 15 - 26559.

- effectue une mise en **concurrence du mandat du syndic** à chaque désignation, sauf dispense de l'AG (art. 21 de la loi) ;
- **sollicite ou convoque une AG** en cas de **carence ou d'empêchement du syndic** à le faire (respectivement art. 8 du décret et 18 de la loi) ;
- **obtient de l'AG d'une délégation de pouvoir :**
 - * **déterminée** (choix entreprise, architecte, avocat) selon l'article 25 de la loi ;
 - * **étendue** (art. 21-1 et s. de la loi). Assurance de RC s'impose dans ce cas ;
- bénéficie de **l'aide d'une personne de son choix pour remplir sa mission** (frais réglés par le syndic, supportés par le syndicat, art. 27 du décret).

Conclusion :

Le conseil syndical dispose donc de pouvoirs non négligeables pour mener à bien sa mission de contrôle et d'assistance du syndic dans sa gestion.

Pour autant, il ne jouit pas d'un pouvoir décisionnaire en dehors d'une habilitation expresse de l'AG, dont il convient de faire usage avec parcimonie, afin de ne pas exposer ses membres à des actions en responsabilité civile de copropriétaires estimant leurs actes irréguliers et préjudiciables.

Néanmoins, la responsabilité civile des conseillers syndicaux est difficilement retenue, ses membres agissant bénévolement. Une éventuelle condamnation implique donc une faute caractérisée pour un non professionnel, Cass. 3^e civ. 14 février 1996, n° 93 - 16919 tels que des frais de bouche sans lien avec leur fonction, CA Paris 23^e ch. B, 26 mai 1995, n° 94 - 001390.