

LE CONSEIL SYNDICAL, ACTEUR ESSENTIEL DE LA COPROPRIETE

De la théorie à la pratique

Ce que dit la loi :

- I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical,
- II. Les responsabilités du conseil syndical,
- III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical,
- IV. L'extranet,

I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

- Les membres du conseil syndical sont élus à la majorité absolue en assemblée générale (art 25).
- Il faut avoir présenté sa candidature soit :
 - Au syndic avant l'envoi des convocations (en cas d'assemblée générale uniquement par correspondance)
 - Lors de l'assemblée générale (si AG en présentiel ou en visioconférence)

I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

A. Qui peut être membre du conseil syndical ?

- Les copropriétaires occupants ou bailleurs,
- Le conjoint ou partenaire pacsé d'un copropriétaire,
- Le tuteur ou curateur d'un copropriétaire,
- Les usufruitiers,
- L'acquéreur à terme
- Les ascendants ou descendants d'un copropriétaire (depuis le 1^{er} juin 2020)

I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

B. Qui ne peut PAS être membre du conseil syndical ?

- Le syndic,
- Les préposés du syndic,
- Ses partenaires pacsés, concubins,
- Ses ascendants, descendants, parents en lignes collatérales jusqu'au deuxième degré,

I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

C. L'absence de conseil syndical

En l'absence de candidat ou si la majorité requise n'est pas atteinte lors de l'assemblée générale, le syndic ou un simple copropriétaire, peut saisir le tribunal judiciaire afin qu'un juge procède lui-même à la désignation des membres du conseil syndical.

I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

D. La révocation et la démission au sein du conseil syndical

Avant la fin de son mandat, un membre du conseil syndical peut être révoqué en assemblée générale par un vote à la majorité absolue (art 25).

En outre, tout membre du conseil syndical peut choisir de mettre un terme à son propre mandat.

Attention, dès lors qu'un quart des sièges est vacant (quelle qu'en soit la cause), le conseil syndical n'existe plus de droit.

I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

E- La durée du mandat :

En principe un an avec renouvellement à chaque assemblée générale.

Possibilité d'élire des conseillers syndicaux jusqu'à 3 ans.

La durée peut être définie dans le règlement de copropriété sans dépasser 3 ans.

II. Les responsabilités des membres du conseil syndical

- La fonction de conseiller syndical a un statut de bénévole.
- La responsabilité de l'un d'entre eux peut être difficilement engagée DANS LE CADRE de son mandat.

II. Les responsabilités des membres du conseil syndical

ATTENTION !

Un membre du conseil syndical qui outrepasserait ses fonctions peut très bien se voir condamné à titre personnel.

III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical

La loi Elan a voulu faciliter et accélérer les prises de décision en copropriété depuis le 1^{er} juin 2020

III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical

A - Le principe

Les copropriétaires peuvent déléguer au conseil syndical le droit de prendre seul de nombreuses décisions relevant de la majorité simple (art. 24), dans les limites d'un budget voté en assemblée générale.

III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical

B – Les limites

Ce pouvoir élargi est consenti pour deux ans maximum.

Il ne s'étend pas au vote du budget prévisionnel ni à l'approbation des comptes, ni même aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical

C - Les conditions

Trois conditions cumulatives doivent, s'appliquer pour que cette délégation soit effective :

- vote en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires(art 25)
- un conseil syndical constitué d'au moins trois membres ;
- Les décisions prises par le conseil syndical dans le cadre de la délégation de pouvoirs peuvent être attaquées en justice. La souscription, par chacun des conseiller syndical, d'une assurance responsabilité civile est obligatoire.

En pratique, chaque réunion du conseil syndical devra faire l'objet d'un procès-verbal écrit transmis au syndic

III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical

La délégation de pouvoirs conventionnelle \neq de la délégation de pouvoirs classique
(nouveaux art 21.1 à 21.5 loi de 1965) (art 25a de la loi de 1965)

La délégation de pouvoirs classique n'engage pas la responsabilité des conseillers syndicaux

III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical

D- Les incidences comptables de la délégation conventionnelle

Le montant alloué au conseil syndical est inclus dans le budget prévisionnel, sauf lorsqu'il porte sur des dépenses non-comprises dans ce budget.

III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical

- Une délégation de pouvoir conventionnelle, accordée avec des résolutions distinctes et cumulatives

III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical

- Exemples de résolutions :
- Délégation conventionnelle conférée au conseil syndical (maj art 25)
- Montant des sommes allouées au conseil syndical au titre de la délégation conventionnelle (maj art 25)
- Durée de la délégation conventionnelle (maj art 25)
- Souscription d'une police d'assurance pour les membres du conseil syndical (maj art 24)

IV- L'extranet

Depuis le 1^{er} juillet 2020, les syndicats doivent mettre à disposition une liste minimale de documents sur un espace internet sécurisé divisé en trois parties

IV- L'extranet

- la première accessible à tous les membres du syndicat ;
- la deuxième à chaque copropriétaire avec les informations relatives à son lot ;
- la troisième réservée aux membres du conseil syndical.

IV- L'extranet

Le contenu de ces listes varie en fonction des personnes qui y ont accès

V. Les pénalités de retard

- Le principe :

La fixation d'un montant minimal de pénalités applicables au syndic en cas d'absence de communication des pièces par ce dernier au conseil syndical.

V. Les pénalités de retard

- au cas où le conseil syndical demanderait au syndic des pièces ou documents se rapportant à l'administration de la copropriété, ce dernier se doit de répondre dans un délai maximum d'un mois.
- Faute de quoi le syndic peut se voir condamné de plein droit à verser à la copropriété une pénalité. L'article 2 du décret du 7 octobre 2020 fixe celle-ci à 15 euros minimum par jour de retard, imputés sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

V. Les pénalités de retard

- Ce même article 20 de l'ordonnance, donne la possibilité au président du conseil syndical de demander au président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond la condamnation du syndic au paiement de ses pénalités.
- Cette action est un pouvoir propre du président du conseil syndical qui n'impose ni vote préalable de l'assemblée générale ni prise obligatoire d'avocat, sachant d'autant plus que si la condamnation est inférieure à 5 000 euros, elle n'est pas susceptible d'appel par le syndic.
- En cas de défaut d'exécution de la décision, un huissier pourra contraindre le syndic au paiement de ces pénalités.

Le conseil syndical en pratique

Le suivi des dossiers de la copropriété :

- La liste des copropriétaires,
- Le suivi des dossiers en cours
- Le suivi de la trésorerie
- La mise à jour du carnet d'entretien

Le conseil syndical en pratique

Le conseil syndical prépare l'assemblée générale :

- Le retro planning du conseil syndical
- Tenir l'assemblée générale : le rôle du syndic
- La modalité de l'assemblée générale : le conseil syndical formule son avis

Merci de votre attention !

Place aux questions !

LE CONSEIL SYNDICAL, ACTEUR ESSENTIEL DE LA COPROPRIETE

De la théorie à la pratique

La loi Elan a fait évoluer et a renforcé le rôle du conseil syndical. Celui-ci possède de nombreux droits et devoirs.

Nous vous proposons dans une première partie de faire un point sur son rôle, ses missions et ses responsabilités.

Nous verrons dans une deuxième partie le conseil syndical en action.

I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

Les membres du conseil syndical sont élus à la majorité absolue en assemblée générale (art 25).

Il faut avoir présenté sa candidature soit :

- Au syndic avant l'envoi des convocations (en cas d'assemblée générale uniquement par correspondance)
- Lors de l'assemblée générale (si AG en présentiel ou en visioconférence)

A. Qui peut être membre du conseil syndical ?

- Les copropriétaires occupants ou bailleurs,
- Le conjoint ou partenaire pacsé d'un copropriétaire,
- Le tuteur ou curateur d'un copropriétaire,
- Les usufruitiers,
- L'acquéreur à terme
- Les ascendants ou descendants d'un copropriétaire (depuis le 1^{er} juin 2020)

B. Qui ne peut PAS être membre du conseil syndical ?

- Le syndic,
- Les préposés du syndic,
- Ses partenaires pacsés, concubins,
- Ses ascendants, descendants, parents en lignes collatérales jusqu'au deuxième degré,

Même s'ils sont copropriétaires

C. L'absence de conseil syndical

En l'absence de candidat ou si la majorité requise n'est pas atteinte lors de l'assemblée générale, le syndic ou un simple copropriétaire, peut saisir le tribunal judiciaire afin qu'un juge procède lui-même à la désignation des membres du conseil syndical.

D. La révocation et la démission au sein du conseil syndical

Avant la fin de son mandat, un membre du conseil syndical peut être révoqué en assemblée générale par un vote à la majorité absolue (art 25).

En outre, tout membre du conseil syndical peut choisir de mettre un terme à son propre mandat. Attention, dès lors qu'un quart des sièges est vacant (qu'elle qu'en soit la cause), le conseil syndical n'existe plus de droit.

E- La durée du mandat :

En principe un an avec renouvellement à chaque assemblée générale.

Possibilité d'élire des conseillers syndicaux jusqu'à 3 ans.

La durée peut être définie dans le règlement de copropriété sans dépasser 3 ans.

II. Les responsabilités des membres du conseil syndical

La fonction de conseiller syndical a un statut de bénévole.

La responsabilité de l'un d'entre eux peut être difficilement engagée DANS LE CADRE de son mandat :

- Assister le syndic,
- Contrôler sa gestion,
- Conseiller le syndicat sur des questions de tous ordres

ATTENTION !

Un membre du conseil syndical qui outrepasserait ses fonctions peut très bien se voir condamné à titre personnel.

III. La délégation de pouvoirs au conseil syndical

La loi Elan a voulu faciliter et accélérer les prises de décision en copropriété depuis le 1^{er} juin 2020

A - Le principe

Les copropriétaires peuvent déléguer au conseil syndical le droit de prendre seul de nombreuses décisions relevant de la majorité simple (art. 24), dans les limites d'un budget voté en assemblée générale.

Sachant que cette délégation peut s'appliquer «*pour tout ou partie des décisions soumises à la majorité simple*»

Le budget alloué au conseil syndical est inclus dans le budget prévisionnel. L'article 2 du décret n° 2005-240 du 14 mars 2005, relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires, a été modifié afin de préciser que le montant alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation conventionnelle de pouvoirs, est inclus dans le budget prévisionnel. Sauf, lorsqu'il porte sur des dépenses non comprises dans ce budget.

B – Les limites

Ce pouvoir élargi est consenti pour deux ans maximum.

Il ne s'étend pas au vote du budget prévisionnel ni à l'approbation des comptes, ni même aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.

C - Les conditions

Trois conditions cumulatives doivent, s'appliquer pour que cette délégation soit effective :

- vote en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art 25) ;

- un conseil syndical constitué d'au moins trois membres ;
- Les décisions prises par le conseil syndical dans le cadre de la délégation de pouvoirs peuvent être attaquées en justice. La souscription, par chacun des conseiller syndical, d'une assurance responsabilité civile est obligatoire.

En pratique, chaque réunion du conseil syndical devra faire l'objet d'un procès-verbal écrit transmis au syndic

« Les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres.

« Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

« Le procès-verbal des décisions du conseil syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales. »

La délégation de pouvoirs conventionnelle  de la délégation de pouvoirs classique

La délégation de pouvoirs classique n'engage pas la responsabilité des conseillers syndicaux

D- Les incidences comptables de la délégation conventionnelle

Le montant alloué au conseil syndical est inclus dans le budget prévisionnel, sauf lorsqu'il porte sur des dépenses non-comprises dans ce budget.

A l'annexe 2 des documents comptables remis aux copropriétaires lors de la convocation à l'assemblée générale, il est créé :

- dans la rubrique «charges pour opérations courantes» un compte 65 intitulé «Montant alloué au conseil syndical pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs» ;

- dans la rubrique «charges pour travaux et autres opérations exceptionnelles» un compte 674 «Charges au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical en application de l'article 21-1 de la loi susvisée» ;

- dans la rubrique «produits pour travaux et autres opérations exceptionnelles» un compte 706 «Provisions au titre de la délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical».

Une délégation de pouvoir conventionnelle, accordée avec des résolutions distinctes et cumulatives

Exemples de résolution de délégation de pouvoirs :

Délégation conventionnelle conférée au conseil syndical (majorité de l'article 25)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue au conseil syndical les décisions suivantes : ... (décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, à l'exception de l'approbation des comptes, de la détermination du budget prévisionnel et des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement)

Le conseil syndical réalisera un rapport qui sera joint à la convocation de la prochaine assemblée générale. Par ailleurs, il présentera un compte-rendu lors de l'assemblée générale amenée à approuver les comptes.

Montant des sommes allouées au conseil syndical au titre de la délégation conventionnelle (majorité de l'article 25)

- Pour les dépenses comprises dans le budget prévisionnel : l'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe à ... € TTC le montant des sommes allouées au conseil syndical au titre de la délégation prévue aux articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Pour les travaux non compris dans le budget prévisionnel : l'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe à ... € TTC le montant maximum alloué au titre de la délégation prévue aux articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et concernant ... (*objet de la délégation*)

Ce montant sera appelé selon les modalités suivantes : ...

(prévoir autant de résolutions que de délégations portant sur des travaux non-compris dans le budget prévisionnel).

Durée de la délégation conventionnelle (majorité article 25)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe à ... (*deux ans au plus*) la durée de la délégation consentie au conseil syndical au titre des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 (*prévoir autant de résolutions que de délégations portant sur des travaux non-compris dans le budget prévisionnel*).

Souscription d'une police d'assurance pour les membres du conseil syndical (majorité article 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à conclure, auprès de la Compagnie ..., pour un montant de ... € TTC, une police d'assurance couvrant la responsabilité civile de chacun des membres du conseil syndical.

Il va sans dire que si l'assemblée générale refuse d'accorder une délégation conventionnelle, les résolutions subséquentes deviennent sans objet. De même, la souscription d'une police d'assurance n'a à être portée à l'ordre du jour que si les membres du conseil syndical ne sont pas déjà couverts au titre de leur responsabilité civile.

Pour résumer :

- Veiller à la bonne rédaction de l'ordre du jour : lors de la réunion de préparation de l'AG avec le syndic, le conseil syndical aura déjà décidé s'il propose que certaines décisions lui soient déléguées, lesquelles et pour quel montant ;
- Chaque délégation de pouvoir fait l'objet d'une résolution distincte ;
- Ne pas accepter des délégations de pouvoirs d'engager des dépenses qui, cumulées, dépasseraient 5% du budget des dépenses courantes ;
- Ne pas accepter des délégations de pouvoirs concernant un sujet qui divise les copropriétaires : il existe des médiateurs et conciliateurs professionnels, ce n'est pas le rôle du conseil syndical ;
- N'accepter qu'avec la plus grande prudence une délégation de pouvoirs concernant des travaux ; le mieux est de se limiter à la délégation de pouvoirs qui existait auparavant, celle de choisir l'entreprise dans la limite d'un budget donné ; ainsi les copropriétaires restent maîtres de leurs votes pour décider les travaux en AG ;
- Si une délégation a été votée, demander une étude à un expert dès que le sujet dépasse les compétences du conseil syndical ;

- Pour chaque délégation de pouvoir votée, nommer au sein du conseil syndical un référent qui assurera le suivi d'une part, et alimentera d'autre part le rapport écrit obligatoire à communiquer aux copropriétaires.

IV- L'extranet

Depuis le 1^{er} juillet 2020, les syndicats doivent mettre à disposition une liste minimale de documents sur un espace internet sécurisé divisé en trois parties

la première accessible à tous les membres du syndicat ;

la deuxième à chaque copropriétaire avec les informations relatives à son lot ;

la troisième réservée aux membres du conseil syndical.

Le syndic doit ainsi obligatoirement ouvrir un accès spécifique à tous les membres du conseil syndical ; y compris, dans le cas d'un ascendant ou descendant de copropriétaires qui y serait élu, un accès indépendant de celui dont bénéficient ses enfants ou parents.

Le contenu de ces listes varie en fonction des personnes qui y ont accès

Liste des documents obligatoirement disponibles à TOUS les copropriétaires :

Le **règlement de copropriété**, l'état descriptif de division et les actes publiés qui y apportent des modifications

La dernière **fiche synthétique** réalisée par le syndic

Le **carnet d'entretien** de l'immeuble

Les **diagnostics techniques** des parties communes de l'immeuble en cours de validité

Les **contrats d'assurance** de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité

L'ensemble des **contrats et marchés en cours** conclus par le syndic, excepté les contrats de travail des salariés du syndicat

Les **contrats d'entretien et de maintenance** des équipements communs en cours de validité

Les **procès-verbaux** des trois dernières assemblées générales et les devis de travaux qui y ont été acceptés

Le **contrat de syndic** en cours

Document accessible au SEUL copropriétaire

Son **compte individuel** arrêté après approbation des comptes par l'[assemblée générale](#)

Le **montant des charges** prévu dans le budget prévisionnel et celui des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices clôturés et payés par le copropriétaire

Le montant de la **part du fonds travaux** rattachée à son lot, arrêté après approbation des comptes par l'AG

Les **avis d'appels de fonds** qui lui ont été envoyés durant les trois dernières années

Documents accessibles au conseil syndical

Les **balances générales** des comptes du syndicat des copropriétaires

Le relevé des charges et produits de l'exercice échu

Les relevés périodiques des **comptes bancaires** séparés

Les **assignations en justice** relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré

La **liste de tous les copropriétaires**

La **carte professionnelle du syndic** ainsi que son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle et de garantie financière

V. Les pénalités de retard

Le principe :

La fixation d'un montant minimal de pénalités applicables au syndic en cas d'absence de communication des pièces par ce dernier au conseil syndical.

au cas où le conseil syndical demanderait au syndic des pièces ou documents se rapportant à l'administration de la copropriété, ce dernier se doit de répondre dans un délai maximum d'un mois.

Faute de quoi le syndic peut se voir condamné de plein droit à verser à la copropriété une pénalité. L'article 2 du décret du 7 octobre 2020 fixe celle-ci à 15 euros minimum par jour de retard, imputés sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

L'article 20 de l'ordonnance, qui a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, donne la possibilité au président du conseil syndical de demander au président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond la condamnation du syndic au paiement de ses pénalités.

Cette action est un pouvoir propre du président du conseil syndical qui n'impose ni vote préalable de l'assemblée générale ni prise obligatoire d'avocat, sachant d'autant plus que si la condamnation est inférieure à 5 000 euros, elle n'est pas susceptible d'appel par le syndic.

En cas de défaut d'exécution de la décision, un huissier pourra contraindre le syndic au paiement de ces pénalités.

Le conseil syndical en pratique

Le suivi des dossiers de la copropriété :

La liste des copropriétaires,

Le suivi des dossiers en cours

Le suivi de la trésorerie

La mise à jour du carnet d'entretien

Le conseil syndical prépare l'assemblée générale :

Le retro planning du conseil syndical

Tenir l'assemblée générale : le rôle du syndic

La modalité de l'assemblée générale : le conseil syndical formule son avis

Préparer l'AG : le rétroplanning du CS

- AG — 4/5 mois : le CS lance les demandes de devis des travaux à voter
- AG — 3 mois : le CS contrôle / fait contrôler les comptes de la copro
- AG — 3 mois : le CS prépare « son » ordre du jour de l'AG
+ si nécessaire le président envoie par LRAR au syndic les questions à mettre à l'ordre du jour
- AG — 2 mois : réunion de préparation avec le syndic
- AG — 5 à 6 semaines le syndic envoie les fichiers à son prestataire
- AG — 21 jours : la convocation est « notifiée »
aux copropriétaires



Tenir l'AG : quel rôle pour le CS

- C'est l'AG du syndic ou de la copropriété ? Rôle du syndic.
- Le président de séance, le véritable animateur de l'AG, sa bonne connaissance des dossiers, de la convocation
 - Le / les scrutateurs : préparation, prise de notes, relecture du PV
 - ➡ Distribuer les rôles avant la réunion de préparation avec le syndic + l'en informer
 - **Obligatoire** : le CS rend compte de son action - CR oral ou écrit ?



La modalité de l'AG : le CS formule son avis

Le plus tôt possible (4-5 mois avant l'AG)

NB 1 : l'option VPC vote par correspondance devient systématique

- Présentiel + VPC
- Présentiel + visio + VPC
- Visio + VPC
- VPC pur

NB 2 : à titre conservatoire voter systématiquement autorisation de tenir l'AG en visio

1^o octobre 2021 :
le syndic ne peut
plus imposer l'AG
à distance



On peut modifier les
résolutions en cours
d'AG en visio !