

[Accueil particuliers](#) > [Logement](#) > [Acteurs de la copropriété \(organisation juridique\)](#) > Conseil syndical de copropriété

Fiche pratique

Conseil syndical de copropriété

Vérfié le 23 juin 2015 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le conseil syndical est composé de membres de la copropriété élus. Il coordonne les relations entre le syndic et copropriétaires et assure une mission d'assistance et de contrôle du syndic.

Composition

Le conseil syndical est composé de membres élus par le [syndicat des copropriétaires \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606).

Conditions pour être éligible

Pour être membre du conseil syndical il faut être :

- propriétaire dans l'immeuble (y compris associé d'une SCI),
- ou marié ou partenaire de Pacs d'un copropriétaire,
- ou représentant légal d'un copropriétaire,
- ou usufruitier,
- ou accédant ou acquéreur à terme.

⚠ Attention :

le syndic et son entourage familial (époux(se) concubin(e), partenaire de Pacs, parents, enfants, frères ou sœurs) ou professionnel (salariés) ne peuvent pas être membres du conseil syndical. Et ce, même s'ils sont copropriétaires dans l'immeuble. Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit d'un syndic fonctionnant sous la forme d'une coopérative.

Conditions pour être élu

Les membres titulaires et éventuellement suppléants du conseil syndical sont élus :

- à la [majorité absolue \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32066\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32066),
- pour un mandat de 3 ans renouvelable.

Le conseil syndical élu désigne ensuite un président parmi ses membres :

- selon les règles fixées par le [règlement de copropriété \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589),
- ou à la majorité des membres à défaut de précision.

➡ À savoir :

le syndicat des copropriétaires peut aussi décider de ne pas instituer de conseil syndical à la [double majorité \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137).

Absence de majorité

À défaut de majorité (ou faute de candidat), un procès-verbal constatant l'impossibilité de

désigner un conseil syndical est notifié :

- à chaque copropriétaire,
- dans le délai d'1 mois.

Si la majorité requise ne s'est pas dégagée à l'issue d'un vote, le syndic ou tout copropriétaire peut saisir le juge pour qu'il :

- désigne les membres du conseil syndical avec l'accord des intéressés,
- ou constate l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Rôle

Le conseil syndical remplit plusieurs missions dont il doit rendre compte chaque année en assemblée générale.

Mission consultative

Le conseil syndical peut donner son avis ou être consulté à propos de :

- toutes les questions concernant le syndicat,
- et tout projet de contrat de syndic (dans ce cas, l'avis est joint à la convocation de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette question).

Le conseil syndical doit par ailleurs obligatoirement être consulté sur les marchés ou contrats dont le prix excède un montant préalablement décidé en assemblée générale.

Mission d'assistance

Le conseil syndical assiste le syndic dans ses missions.

Il se charge notamment de la mise en concurrence obligatoire :

- des contrats de syndic (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) si le marché local le permet,
- des marchés et des contrats dont le prix excède le montant défini en assemblée générale.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

Mission de contrôle

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic.

À cet effet, il peut consulter toute pièce ou document relatif à la gestion et l'administration de la copropriété ou intéressant le syndicat de copropriétaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>) notamment :

- des dossiers,
- des échanges (mails, lettres),
- des registres...

Il peut librement faire des copies de ces documents.



À noter :

le président du conseil syndical peut mettre en demeure l'ancien syndic de remettre les documents de la copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31672>) au nouveau syndic.

Fonctionnement

Les règles particulières du fonctionnement du conseil syndical sont fixées par :

- le réglement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>),
- ou à défaut, par les copropriétaires à la double majorité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

Dans l'exécution de sa mission, le conseil syndical peut :

- prendre conseil auprès de toute personne de son choix,
- demander un avis technique à tout professionnel spécialisé sur une question particulière (chaudière, ascenseur...).

Rémunération

Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés.

Les dépenses nécessaires pour l'exécution de leur mission sont réglées par les copropriétaires au titre des dépenses courantes d'administration du budget prévisionnel (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>).

Fin de mandat

Les membres du conseil syndical peuvent rompre leur mandat quand ils le souhaitent.

En cours de mandat, tout membre du conseil syndical peut être révoqué par les copropriétaires à la majorité absolue (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32066>).



À noter :

le conseil syndical n'est plus valablement constitué quand plus d'un quart des sièges sont vacants, quelle que soit la cause de cette vacance (maladie, démission, révocation...).

Responsabilité

Le conseil syndical n'étant pas doté de la personnalité morale, sa responsabilité ne peut pas être engagée. En revanche, chacun de ses membres pourrait voir sa responsabilité personnelle engagée dans l'exécution de leur mission, par exemple pour :

- défaut de contrôle de la gestion du syndic,
- dépenses illégales,
- entente frauduleuse avec le syndic ou un artisan...

Il est donc recommandé à chacun des membres d'être couvert par une assurance responsabilité civile.

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 21 [↗](http://legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028807549&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000028807549&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006061423>)
Articles 22 à 27

Questions ? Réponses !

- Qui peut assister aux réunions du conseil syndical d'une copropriété ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F11384>)
- Peut-on créer un syndicat secondaire dans un groupe d'immeubles en copropriété ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31644>)