



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

Fiche pratique

## Conseil syndical de copropriété

Vérfié le 27 novembre 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le conseil syndical est composé de membres élus de la copropriété. Il coordonne les relations entre le syndic et copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle du syndic. Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Ils sont élus pour un mandat qui ne peut excéder 3 ans renouvelables.

### Rôle

#### Mission consultative

Le conseil syndical peut donner son avis ou être consulté à propos de toutes les questions concernant le syndicat des copropriétaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2606>).

Par ailleurs, le conseil syndical est obligatoirement consulté pour :

- › la mise en concurrence des marchés et contrats lorsque leur coût dépasse un montant fixé par l'assemblée,
- › et la conclusion des contrats.

#### Mission d'assistance

La mission d'assistance peut porter, par exemple sur le choix des entreprises appelées à assurer l'entretien courant de l'immeuble ou à réaliser les travaux décidés par l'assemblée générale.

La mission d'assistance est définie

- › soit dans le règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>),
- › soit par une décision spécifique de l'assemblée des copropriétaires.

#### Mission de contrôle

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 tous autres contrats,
- › ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20586>) dont il suit l'exécution.

À cet effet, le conseil syndical peut consulter tout document relatif à la gestion et l'administration de la copropriété ou intéressant le syndicat de copropriétaires notamment :

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

Il peut librement faire des copies de ces documents.

Ces documents doivent être transmis par le syndic. En cas d'absence de transmission au-delà d'un délai d'1 mois à partir de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard peuvent être déduites sur les honoraires de base du syndic.

## Composition

Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat de copropriétaires.

### Conditions pour être éligible

Pour être membre du conseil syndical, il faut être :

- › propriétaire dans l'immeuble (y compris associé d'une société civile immobilière),
- › ou marié ou partenaire de Pacs d'un copropriétaire,
- › ou représentant légal (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R10398>) d'un copropriétaire,
- › ou usufruitier (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R44557>),
- › ou acquéreur à terme (variante de l'achat en viager).

Le syndic et son entourage (époux(se) concubin(e), partenaire de Pacs, parents, enfants, frères, sœurs) ne peuvent pas être membres du conseil syndical même s'ils sont copropriétaires dans l'immeuble. Les salariés du syndic ne peuvent pas non plus être membres du conseil syndical.

Cette règle (entourage et salarié du syndic) ne s'applique pas s'il s'agit d'un syndic fonctionnant sous la forme d'une coopérative.

### Conditions pour être élu

Les membres du conseil syndical sont élus :

- › à la majorité absolue (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32066>),
- › pour un mandat qui ne peut excéder 3 ans renouvelables.

À défaut de majorité (ou faute de candidat), le syndic ou tout copropriétaire peut saisir le juge du tribunal d'instance (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1783>) pour qu'il :

- › désigne les membres du conseil syndical avec leur accord,
- › ou constate l'impossibilité de mettre en place un conseil syndical.

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

- › selon les règles fixées par le règlement de copropriété,
- › ou à la majorité des membres à défaut de précision.

### ➔ À savoir :

le syndicat des copropriétaires peut renoncer à constituer un conseil syndical par un vote en assemblée générale à la double majorité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137>).

## Fonctionnement

Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont fixées par :

- › le règlement de copropriété,
- › ou à défaut, par les copropriétaires à la majorité simple (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32065>).

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.

## 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

### Conseil syndical

Le conseil syndical n'étant pas doté de la personnalité morale, sa responsabilité ne peut pas être engagée.

### Membres du conseil syndical

Chacun des membres du conseil syndical peut voir sa responsabilité personnelle engagée dans l'exécution de sa 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://www.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>)  
*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>)

## Et aussi

- › Acteurs de la copropriété (organisation juridique) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31338>)  
Logement

## Où s'informer ?

Précisez votre ville ou votre code postal

Le choix d'une commune déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

Rechercher

### › Renseignement administratif par téléphone - Allo Service Public

Les informateurs qui vous répondent appartiennent au ministère en charge du logement et de l'urbanisme.

Service accessible du lundi au vendredi de 8h30 à 18h15, via un code d'accès.

Coût : **0,15 €** / minute + prix de l'appel.

Attention : le service n'a pas accès aux dossiers personnels des usagers et ne peut donc pas renseigner sur leur état d'avancement.

Obtenir un code d'accès

(<https://www.service-public.fr/allo-sp/demande-code?context=R43363&idFiche=F2610&audience=Particuliers>)

› **Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)** [↗ \(https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/\)](https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/)