

---

# Syndicat, conseil syndical, syndic... qu'est-ce que c'est ?

Publié le 02/08/2016



*L'organisation de la copropriété repose sur trois organes dont les rôles sont complémentaires.*

## **Le syndicat des copropriétaires (Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 14 et s.)**

**Composition:** Il se compose de **l'ensemble des copropriétaires**. Chaque copropriétaire en est membre automatiquement.

Il est possible de créer un syndicat secondaire lorsqu'il existe au sein de la copropriété plusieurs bâtiments ou même en présence d'un seul immeuble dès lors que celui-ci comporte plusieurs entités homogènes susceptible d'une gestion autonome (cette dernière possibilité a été ajoutée par l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 à l'article 27 de la loi de 1965).

**Forme:** il peut prendre la forme d'un syndicat coopératif ( même si le règlement de copropriété ne l'a pas prévu) qui permet une autogestion collégiale sans syndic professionnel.

**Objet:** Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble (cette dernière a été ajoutée par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019) ainsi que l'administration des parties communes.

**Responsabilité:** La responsabilité du syndicat pour les désordres ayant pour origine les parties communes est désormais légalement une responsabilité sans faute qui peut être engagée sans qu'il soit nécessaire de démontrer l'existence d'une vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes (Loi 1965, art. 14 tel que modifié par l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019).

Le syndicat ne peut s'exonérer qu'en démontrant par exemple l'absence de tout lien de causalité entre l'état de l'immeuble et le préjudice invoqué ou l'existence d'un cas de force majeure ou encore la faute de la victime, du syndic ou d'un tiers (le partage de responsabilité étant alors possible).

La victime doit agir dans les 5 ans, à compter de la date d'apparition des vices qui lui ont causé un dommage (Loi 1965, art. 42)

---

**Décisions:** C'est l'organe de décision de la copropriété puisque les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale.

C'est en assemblée générale que le syndicat des copropriétaires choisit le conseil syndical et le syndic de copropriété.

## **Le conseil syndical (Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 21 et s.)**

**Composition:** il se compose de **copropriétaires élus** dans le cadre d'une assemblée. Il assiste et contrôle la gestion du syndic.

**Nouveauté:** les ascendants et descendants des copropriétaires peuvent désormais être désignés comme membre du conseil syndical. (Loi 1965, art. 21 tel que modifié par l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019)

**Durée:** les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans renouvelables (Décret du 17 mars 1967, art.22)

**Caractère obligatoire:** Le conseil syndical est obligatoire sauf si l'assemblée générale en a décidé autrement à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965 ou si aucun candidat ne se présente ou n'a pas obtenu la majorité requise (Lois 1965, art. 21).

**Nouveauté:** l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019, les petites copropriétés (nombre de lots inférieur ou égal à 5 lots ou budget inférieur à 15.000 euros) ne sont plus tenues de désigner un conseil syndical, même dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif (et non à un syndic professionnel)

**Missions: Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.** Pour ce faire, il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces par le syndic, des pénalités par jour de retard (fixées à 15 euros par le décret 2019-503 du 23 mai 2019) sont imputées sur la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut désormais saisir le tribunal judiciaire pour obtenir la condamnation du syndic à au paiement de ces pénalités (Loi 1965, art. 21, tel que modifié par l'ordonnance du 2019-1101 du 30 oct. 2019).

**Nouveauté:** l'ordonnance du 30 octobre 2019 a donné pouvoir au conseil syndical, sur **délégation de pouvoir** expresse de l'assemblée générale de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 (Loi 1965, art. 21-1 à 21-5).

En outre, il **donne son avis** au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Le conseil syndical **met en concurrence** plusieurs projets de contrats de syndic. **Nouveauté:** cette mise en concurrence n'intervient plus seulement tous les trois ans mais chaque fois que la question de la désignation d'un nouveau syndic est portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale (Loi 1965, art. 21 tel que modifié par l'Ordonnance du 30 octobre 2019, art.20) ,

---

## Le syndic de copropriété

Chaque copropriété doit être dotée d'un syndic pour l'administrer. Le syndic peut être un **professionnel ou bénévole**. Le syndic bénévole non professionnel se rencontre dans les petites copropriétés avec peu de copropriétaires. Cependant il a les mêmes attributions et les mêmes responsabilités qu'un syndic professionnel.

### Quelles sont ses missions ?

**Le syndic représente le syndicat.** Il doit être désigné par un vote en assemblée générale. En tant que représentant, il est tenu de gérer l'administration et les finances de la copropriété.

#### Gestion administrative

Le syndic doit gérer la copropriété et notamment :

- établir une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles et dont le contenu est fixé par décret n°2016-1822 du 21 décembre 2016. **Nouveauté** (Loi 1965, art. 8-2 tel que modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019, art. 7) : le manquement à cette obligation n'est plus une cause de révocation.
- faire exécuter le règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale,
- administrer l'immeuble, assurer sa conservation, sa garde, son entretien et, en cas d'urgence, faire exécuter les travaux nécessaires en vue de sa sauvegarde,
- soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre
- **nouveauté:** assurer la conservation des archives relatives au syndicat (Loi 1965, art. 18, I, al. 6 créé par l'Ordonnance 30 octobre 2019, art. 15)
- représenter le syndicat en justice,
- établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble,
- procéder à l'immatriculation de la copropriété.

#### Gestion comptable et financière

Le syndic est tenu d'assurer la gestion comptable et financière de la copropriété, notamment :

- établir le budget prévisionnel de la copropriété, les comptes du syndicat et leurs annexes, et les soumettre au vote des copropriétaires,
- ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes et valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. Tout manquement entraîne la nullité du mandat. **Nouveauté:** à compter du 31 décembre 2020, il n'existe plus de dispense pour les copropriétés de moins de 15 lots (Ord. 30 oct.2019, art. 15, 2°)
- Sauf dispense de l'assemblée générale, ouvrir un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi de 1965.
- organiser un vote, lors de sa nomination puis au moins tous les 3 ans, concernant la

---

constitution d'une réserve spéciale destinée à l'entretien et la conservation de l'immeuble .

**Bon à savoir** : Le syndic agit de plein droit (il n'a plus besoin de mandat donné en assemblée générale) dans deux cas :

- pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ainsi que pour ses modificatifs,
- pour les démarches relatives à l'immatriculation de la copropriété au registre national.

### **Rôle informatif**

Il tient la fiche synthétique de copropriété à la disposition des copropriétaires. En cas de manquement à cette obligation, des pénalités financières fixées par décret par jour de retard ont été prévues par l'ordonnance du 30 octobre 2019. En revanche la sanction s'applique désormais à partir d'un mois et non 15 jours après la demande formée par un copropriétaire.

Le carnet d'entretien est mis à la disposition des copropriétaires.

Lorsque le syndic est professionnel, il propose **un accès en ligne sécurisé** aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble. **Nouveauté**: La liste minimale de ces documents a été fixée par décret n°2019-502 du 23 mai 2019 ( applicable depuis le 1er juillet 2020). sont distingués les documents mis à la disposition de tous le copropriétaires et ceux relatifs au lot d'un copropriétaire mis à sa seule disposition.

Le syndic doit transmettre au conseil syndical qui en a fait la demande toutes les pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. A défaut de transmission au delà d'un délai d'un mois à compter de la demande, des pénalité de 15 euros par jour de retard ( montant fixé par le décret 2019-503 du 23 mai 2019) sont dues et doivent être déduite de sa rémunération (Loi 1965, art. 21, modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019, art. 20)

il informe tout occupant des décisions prises par l'assemblée générale, avant celle-ci, il met à disposition des copropriétaires une note d'information relative aux charges de chauffage et de production d'eau chaude.

### **Contrat de syndic**

Tout syndic non professionnel doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il gère.

Le contrat de syndic est conclu pour une durée déterminée.ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le contrat devra respecter un **modèle-type** figurant à l'annexe 1 du Décret de 1967 et qui a été modifié par le décret 2020-834 du 2 juillet 2020 (art. 50).

---

## Sa rémunération est contrôlée

Pour les prestations qu'il fournit au titre de sa mission (dont la liste figure en annexe du décret de 1967, modifiées par le décret 2020-864 du 2 juillet 2020)

- pour les prestations courantes, la rémunération du syndic est forfaitaire.
- Pour les prestations particulières, une rémunération spécifique complémentaire peut être perçue

**Nouveauté:** le décret n°2020-153 du 21 février 2020 a fixé à 380 euros TTC le montant de l'état daté ( applicable depuis le 1er juin 2020)

Le syndic peut également fournir des prestations "autres que celles relevant de sa mission de syndic après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité de l'article 24. Ces prestations ne peuvent pas figurer au contrat et font l'objet d'une rémunération spécifique.

## Fin du mandat (Loi 1965, art. 18, V, VI, VII et VIII)

Nouveauté: l'ordonnance du 30 octobre 2019 a clarifié les règles pour les contrats de syndics conclus à compter du 1er juin 2020. Il faut distinguer deux hypothèses:

- En cas de non renouvellement, lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au contrat en cours, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du contrat ; lorsque l'initiative émane du syndic lui-même, celui-ci doit en informer le conseil syndical au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.
- Résiliation en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie : quelle que soit la partie à l'initiative de cette demande (syndic ou conseil syndical), elle doit préciser la ou les inexécutions reprochées à l'autre partie. De même, le demandeur doit faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, la désignation d'un nouveau syndic, dont la prise d'effet du contrat devra également être fixée. Pour finir, le texte précise que la résiliation du contrat en cours prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque raison que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale en vue de le remplacer. Un mandataire ad hoc peut être désigné.

**A noter:** A chaque fois ( et non plus tous les trois ans) que la désignation d'un syndic professionnel est portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale, le conseil syndical doit mettre en concurrence plusieurs projets de contrats de syndics. La désignation d'un syndic opérée sans mise en concurrence préalable n'est entachée d'aucune irrégularité. (Loi 1965, art. 21 tel que modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019, art. 20)

