Le conseil syndical

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

Table des matières

I. Conseil syndical et ses missions 3

A. Missions du conseil syndical 4

B. Renforcement des pouvoirs 5

C. Fonctionnement du conseil syndical 6

II. Exercice : Quiz 6

III. Élection du conseil syndical 7

A. Qui peut candidater au poste de membre du conseil syndical ? 7

B. Conseil syndical suivant le règlement de copropriété 8

C. Modalités de désignation du conseil syndical 8

D. Absence du conseil syndical 9

IV. Exercice : Quiz 9

V. Essentiel 10

VI. Auto-évaluation 10

A. Exercice 10

B. Test 11

Solutions des exercices 12

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

I. Conseil syndical et ses missions

Contexte

Le conseil syndical est un organe de la copropriété dont les modalités de fonctionnement et d'utilité sont régies par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

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. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. À cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Le conseil syndical 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, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. À défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

À défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical. »

Mise en situation professionnelle

En qualité de gestionnaire pour le cabinet ALLO-IMMO, vous êtes amené à gérer plusieurs copropriétés. Vous vous efforcez d'établir un excellent fonctionnement avec le conseil syndical et vous assurez la transparence dans la gestion des résidences que vous détenez dans votre portefeuille.

A. Missions du conseil syndical

Le conseil syndical se doit d'assurer **une mission d'assistance** auprès du syndic. Il apportera un rôle consultatif auprès du syndic qui sera amené à le solliciter pour la prise de décision.

Il sera amené à émettre un avis au syndic ou à l'assemblée générale pour toutes questions relatives au syndicat des copropriétaires, soit sur sollicitation soit de son propre chef.

La consultation du conseil syndical pourra être occasionnelle, mais également obligatoire dans certains cas.

Dans l'hypothèse d'une sollicitation dans le cadre de la gestion courante, on sera sur une périodicité occasionnelle.

Exemple

Le syndic reçoit deux devis pour des menus travaux d'élagage dont le coût rentre dans le seuil décisionnel du conseil syndical. Le conseil syndical choisira le devis du prestataire.

A contrario, dans le cadre des marchés et contrats, l'avis du conseil syndical doit être joint à la convocation afin d'assurer la meilleure information possible pour les copropriétaires.

De même, dans l'éventualité de travaux urgents et provoquant un risque de péril pour la copropriété, l'avis du conseil syndical sera sollicité, suivant l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 37 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Toujours dans cette logique d'accompagnement du syndic, le conseil syndical intervient dans la préparation de l'assemblée générale. L'ordre du jour de l'assemblée générale sera établi par le syndic en collaboration avec le conseil syndical (néanmoins, aucune sanction n'est prévue en l'absence de concertation).

Exemple

Le conseil syndical assistera le syndic pour les propositions de budgets.

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

De même bien que l'émetteur de la convocation soit celui-ci qui décide de l'heure de l'assemblée générale, il est courant que le conseil syndical émette un avis pour la date et l'heure de la réunion.

Dans le cadre de l'assemblée générale, le conseil syndical devra émettre son avis sur les résolutions et rendre compte de l'exécution de sa mission.

Enfin, dans le cadre de l'assemblée générale, le conseil syndical peut recevoir une délégation de mandat, l'AG délègue la prise de décision au conseil sur une résolution relevant de l'article 24. Celle-ci est clairement précisée et définie suivant la résolution adoptée.

Exemple

Résolution 10 : travaux de remplacement de la porte d'entrée.

Devis A ; Devis B et Devis C.

Résolution 11 : délégation au conseil syndical pour le choix définitif de l'entreprise.

En second lieu, le conseil syndical dispose **d'une mission de contrôle**.

Par cette mission de contrôle, le conseil syndical vérifiera l'exécution des missions, autant celles au titre de la gestion courante que celles qui seront effectuées par le syndic au titre de l'assemblée générale.

Il effectue également la vérification de la comptabilité du syndicat des copropriétaires administrée par le syndic. Ce suivi peut se faire régulièrement (ex. : suivi du paiement des factures), mais également en fin d'exercice comptable (ex. : contrôle annuel des comptes).

À cet effet, le conseil syndical est en droit d'accéder à tous documents relatifs à la gestion du syndicat et à l'administration de la copropriété, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Texte légal

« Le conseil syndical 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, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. À défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. »

B. Renforcement des pouvoirs

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a renforcé les pouvoirs du conseil syndical.

Conformément à l'article 21 - 1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue de l'article 25, le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple de l'article 24. Il sera néanmoins impératif que le conseil syndical soit composé d'un minimum de trois membres.

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

Cette disposition renforce les pouvoirs du conseil syndical, mais ne pourra remplacer l'assemblée générale sur l'intégralité des résolutions soumises à la majorité simple de l'article 24. Ainsi, cette délégation exclut :

- L'approbation des comptes,
- L'ajustement du budget prévisionnel n+1,
- L'approbation du budget prévisionnel n+2,
- La mise à jour du règlement de copropriété.

Le montant alloué pour cette délégation est fixé par l'assemblée générale, et ce suivant l'article 21 - 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Suivant l'article 21 - 3, cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée de deux ans et devra être renouvelée par l'assemblée générale.

Au titre de cette mission, selon l'article 21 - 4 du 10 juillet 1965, il conviendra de souscrire une assurance de responsabilité civile pour les membres du conseil syndical.

C. Fonctionnement du conseil syndical

Les modalités de fonctionnement du conseil syndical sont majoritairement libres, indépendamment des particularités imposées par la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, il n'existe aucune obligation sur les modalités de réunion, l'exécution des missions, la réalisation des rapports.

Néanmoins, la délégation de pouvoir (art. 21 - 3) au profit du conseil syndical impose des conditions. À ce titre, les décisions du conseil syndical sur la délégation sont prises à la majorité des membres du conseil syndical. Dans le cas où le partage des voix serait équilibré, la voix de la présidence du conseil syndical serait prioritaire.

Enfin, dans cette délégation, il incombe également au conseil syndical de rendre compte de sa délégation à l'assemblée générale amenée à approuver les comptes (assemblée générale ordinaire), et il établit un rapport en prévision de l'information des copropriétaires.

Ainsi :

- Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité de ses membres.
- La voix de la présidence du conseil syndical est prépondérante en cas de partage équilibré des voix.
- Les décisions prises par le conseil syndical sont consignées dans un procès-verbal signé par deux membres du conseil.
- Le procès-verbal précise le nom des membres du conseil syndical ayant participé au vote ainsi que leur vote.
- Le procès-verbal établi par le conseil syndical est transmis au syndic et conservé dans le registre des procès-verbaux.
- Le montant de la délégation est précisé dans le budget prévisionnel de l'immeuble.
- Dans l'hypothèse d'une délégation pour travaux, le montant sera défini par l'assemblée générale.

Exercice : Quiz

[solution n°1 p.13]

Question 1

Le conseil syndical a une mission :

- ☐ De suivi
- ☐ De gestion
- ☐ D'assistance
- ☐ De contrôle

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

Question 2

Le syndic doit impérativement préparer l'ordre du jour avec le conseil syndical.

- ○ Vrai
- ○ Faux

Question 3

Le conseil syndical est en droit d'accéder à tous documents du syndicat des copropriétaires.

- ○ Vrai
- ○ Faux

Question 4

La délégation permise au conseil syndical peut être réalisée sur la résolution :

- ○ D'approbation des comptes
- ○ De vote du budget prévisionnel
- ○ De travaux soumis à la majorité 24
- ○ De travaux soumis à la majorité de l'article 25

Question 5

Le syndicat des copropriétaires peut déléguer au conseil syndical de prendre des décisions :

- ☐ Si elles sont à la majorité 24
- ☐ Dans la limite d'un budget défini par le syndic
- ☐ Pour une durée de deux ans maximum renouvelable
- ☐ Pour un budget ne pouvant dépasser 1 000 €

III. Élection du conseil syndical

A. Qui peut candidater au poste de membre du conseil syndical ?

Tout copropriétaire ou personne assimilée peut se porter candidat à l'élection du conseil syndical. Ainsi, on y distingue :

- Les copropriétaires,
- Les copropriétaires en devenir (exemple : copropriétaire en acquisition d'un logement neuf non livré),
- Les conjoints ou partenaires,
- Les représentants légaux de personnes exigibles (ex. : personne sous tutelle),
- Les titulaires d'un droit par démembrement (ex. : usufruit et nu-propriété),
- Les propriétaires d'une indivision,
- Les ascendants et descendants de copropriétaires suivant l'ordonnance du 30 octobre 2019 (ex. : un propriétaire investissant en loi Pinel et logeant son enfant, celui-ci peut candidater au conseil syndical).

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

A contrario, certains copropriétaires se verront refuser le conseil syndical. On y nomme :

- Le syndic, ses préposés, leurs conjoints ou partenaires, leurs ascendants ou descendants, leurs parents jusqu'au deuxième degré,
- Les usagers commodataires (ex. : occupation à titre gracieux),
- Les créanciers hypothécaires.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux syndics non professionnels et aux syndicats coopératifs.

B. Conseil syndical suivant le règlement de copropriété

La loi n'apporte aucune précision sur les modalités du conseil syndical et notamment sa volumétrie. À cet effet, le règlement de copropriété peut fixer un nombre de sièges pour le conseil syndical en précisant :

- Les titulaires
- Les suppléants

L'assemblée générale sera soumise à ce nombre et devra le respecter sous peine de nullité de la résolution.

Le règlement de copropriété peut également imposer un nombre de sièges pour un bâtiment.

Exemple

La copropriété est composée de 4 bâtiments de 100 lots et il devra être nommé 3 membres du conseil syndical pour chaque bâtiment.

Les suppléants auront pour rôle de remédier à une vacance définitive d'un membre du conseil syndical.

Dans l'éventualité de plusieurs candidats et d'un nombre de sièges limité, seront priorisés les postes suivant les dates de candidatures signifiées au syndic.

Enfin, il est précisé par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 que le conseil syndical n'est plus légalement constitué si ¼ des sièges devient vacant. Auquel cas le syndic devra convoquer l'assemblée générale sous les meilleurs délais afin de procéder à une nouvelle élection du conseil syndical.

C. Modalités de désignation du conseil syndical

Dès lors que les conditions sont réunies pour se présenter au conseil syndical, tout copropriétaire peut se présenter sans qu'il en soit préjugé, limité ou interdit.

Le copropriétaire candidat pourra soumettre sa candidature lors de l'assemblée générale ou, de manière préférable, procéder à sa candidature *via* une demande d'inscription à l'ordre du jour qui sera adressée au syndic par notification.

Les membres du conseil syndical sont élus à la majorité absolue de l'article 25 avec possibilité de vote en seconde lecture à la majorité simple de l'article 24, si le candidat a recueilli 1/3 des voix favorables. Les suppléants sont élus aux mêmes conditions de majorité. De même, la révocation du membre est possible et soumise également à la majorité absolue de l'article 25.

La révocation peut être réalisée pour tout motif légitime où il est constaté que le comportement du membre du conseil syndical n'est pas en corrélation avec les intérêts du syndicat des copropriétaires.

Exemple

Attitude agressive, attitude discriminante, propos abusifs, harcèlement, fraudes, etc.

L'élection du conseil syndical sera nominative avec la réalisation d'un vote par candidat.

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

Exemple

Résolution n° 6 - Élection du conseil syndical

6 - 1 Candidat n° 1

6 - 2 Candidat n° 2

6 - 3 Candidat n° 3

La jurisprudence tolère néanmoins la réalisation du vote du conseil syndical d'un seul tenant dès lors qu'aucun copropriétaire ne s'y oppose et qu'il y a autant de candidats que de sièges à pourvoir.

D. Absence du conseil syndical

Potentiellement, il peut être constaté par le syndic et le syndicat des copropriétaires l'impossibilité de constituer un conseil syndical pour les raisons suivantes :

- Faute de candidats
- Non-obtention de la majorité requise par les candidats.

Cette hypothèse est pénalisante pour le syndic, car indépendamment de son rôle de contrôle, le conseil syndical a un rôle d'assistance pour le syndic. Ainsi, la carence d'un conseil syndical peut être un frein pour le bon fonctionnement du conseil syndical, car cette absence d'interaction ne permet pas au syndic de prendre toutes les décisions dans le bon intérêt du syndicat des copropriétaires.

Pour pallier cette éventualité, le syndic peut convoquer une nouvelle assemblée générale.

Si cette absence perdure, le syndic (un ou plusieurs copropriétaires) peut solliciter le tribunal judiciaire qui, par voie d'ordonnance, procédera à une désignation judiciaire du conseil syndical. Cette disposition est reprise par l'article 48 du décret du 17 mars 1967 :

« À défaut de désignation dans les conditions prévues par les article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et au troisième alinéa de l'article 24 du présent décret, le président du tribunal de grande instance, sur requête du syndic ou d'un ou plusieurs copropriétaires, désigne par ordonnance les membres du conseil syndical. »

S'il s'agit de désigner les membres du conseil syndical du syndicat principal, la requête peut être représentée aussi bien par le syndic du syndicat principal que par celui du syndicat secondaire.

L'ordonnance qui désigne les membres du conseil syndical fixe la durée de leurs fonctions.

Ces fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de leur mandat par les membres du conseil syndical désignés par l'assemblée générale.

Par cette ordonnance, le juge fixe les membres et la durée de leurs fonctions. Celles-ci prennent terme à compter de la nomination d'un conseil syndical désigné par l'assemblée générale valablement convoquée et constituée.

Enfin, bien que le conseil syndical soit impératif, d'autant plus dans un modèle coopératif, conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, il peut être décidé par l'assemblée générale de ne pas constituer de conseil syndical. L'absence de constitution du conseil syndical doit alors être décidée par un vote à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Exercice : Quiz

[solution n°2 p.13]

Question 1

Un mandataire peut être membre du conseil syndical.

- ○ Vrai
- ○ Faux

Question 2

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

La candidature au conseil syndical d'un copropriétaire peut être portée :

- ☐ Par son frère
- ☐ Par son fils
- ☐ Par sa fille
- ☐ Par sa mère

Question 3

Le nombre de candidatures au conseil syndical est :

- ○ Illimité
- ○ Limité à 10 membres
- ○ Limité à 15 membres
- ○ La limite est fixée par le règlement de copropriété

Question 4

On ne peut déroger à la constitution d'un conseil syndical.

- ○ Vrai
- ○ Faux

Question 5

Le conseil syndical est voté à la majorité :

- ○ De l'article 25 sans possibilité de 2de lecture
- ○ De l'article 25 avec possibilité de 2de lecture
- ○ De l'article 24
- ○ De l'article 25-1

V. Essentiel

Avec ce cours, vous avez identifié les missions du conseil syndical et vu l'importance qu'elles représentent pour la bonne réalisation de l'activité du syndic. Vous êtes en mesure d'identifier le fonctionnement du conseil syndical et les nouvelles actions qui lui sont permises *via* l'ordonnance du 30 octobre 2019. Enfin, il faudra tenir compte du cas particulier de l'absence du conseil syndical, de plus en plus courant, du fait d'un défaut d'investissement, parfois, des copropriétaires. On retiendra néanmoins l'inverse qui peut se produire avec le modèle associatif qui, au contraire, confie des missions et un rôle beaucoup plus important aux membres du conseil syndical.

VI. Auto-évaluation

A. Exercice

Vous prenez en gestion la résidence Les Terrasses du fleuve, copropriété de 40 lots. Vous répondez aux questions du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical.

Question 1 [solution n°3 p.14]

Le conseil syndical est complet, soit 5 membres. Celui-ci souhaite intégrer un nouveau copropriétaire. Est-ce possible ?

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

Question 2

[solution n°4 p.15]

Ce nouveau membre potentiel vous demande quels sont les rôles du conseil syndical ?

Question 3

[solution n°5 p.15]

Lors de l'assemblée générale, Mme Ramen, propriétaire du lot n° 11, est absente. Elle est représentée par son fils. Celui-ci souhaite intégrer le conseil syndical. Est-ce possible ?

Question 4

[solution n°6 p.15]

Dans le cadre de la gestion de l'immeuble, le comportement de M. Anatole ne correspond pas à la mentalité de l'immeuble. Son comportement agressif est contraire aux valeurs des membres. Quelle solution est envisageable ?

Question 5

[solution n°7 p.15]

Sur la copropriété La Croisière, le conseil syndical est composé de 6 membres. M. Lesoeur démissionne pour raisons personnelles. Mme Beutre, membre elle aussi du conseil syndical, vend son appartement. Quelles sont les conséquences de ces actes ?

B. Test

Exercice 1 : Quiz

[solution n°8 p.15]

Question 1

Tout immeuble doit avoir impérativement un conseil syndical.

- ○ Vrai
- ○ Faux

Question 2

En cas d'absence du conseil syndical, il est possible :

- ☐ De rester ainsi, faute de candidatures
- ☐ De nommer un copropriétaire par défaut lors de l'AG
- ☐ De nommer judiciairement un conseil syndical par ordonnance
- ☐ D'instaurer un roulement du conseil syndical avec chaque copropriétaire

Question 3

Les décisions du conseil syndical sont prises :

- ○ À la majorité absolue
- ○ À la majorité simple
- ○ À la majorité des membres
- ○ Par le président du conseil syndical

Question 4

Un immeuble de 10 lots maximum peut déroger au conseil syndical.

- ○ Vrai
- ○ Faux

Question 5

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

Le conseil syndical peut se voir déléguer un mandat pour une prise de décision :

- D'approbation des comptes
- De travaux soumis à la majorité 24
- De validation du budget prévisionnel
- De mise à jour obligatoire du règlement de copropriété

Solutions des exercices

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

Exercice p. 6 Solution n°1

Question 1

Le conseil syndical a une mission :

- ☐ De suivi
- ☐ De gestion
- ☑ D'assistance
- ☑ De contrôle

Question 2

Le syndic doit impérativement préparer l'ordre du jour avec le conseil syndical.

- ○ Vrai
- ◉ Faux

Question 3

Le conseil syndical est en droit d'accéder à tous documents du syndicat des copropriétaires.

- ◉ Vrai
- ○ Faux

Question 4

La délégation permise au conseil syndical peut être réalisée sur la résolution :

- ○ D'approbation des comptes
- ○ De vote du budget prévisionnel
- ◉ De travaux soumis à la majorité 24
- ○ De travaux soumis à la majorité de l'article 25

Question 5

Le syndicat des copropriétaires peut déléguer au conseil syndical de prendre des décisions :

- ☑ Si elles sont à la majorité 24
- ☑ Dans la limite d'un budget défini par le syndic
- ☑ Pour une durée de deux ans maximum renouvelable
- ☐ Pour un budget ne pouvant dépasser 1 000 €

Exercice p. 9 Solution n°2

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

Question 1

Un mandataire peut être membre du conseil syndical.

- ○ Vrai
- ◉ Faux

Question 2

La candidature au conseil syndical d'un copropriétaire peut être portée :

- ☐ Par son frère
- ☑ Par son fils
- ☑ Par sa fille
- ☑ Par sa mère

Question 3

Le nombre de candidatures au conseil syndical est :

- ○ Illimité
- ○ Limité à 10 membres
- ○ Limité à 15 membres
- ◉ La limite est fixée par le règlement de copropriété

Question 4

On ne peut déroger à la constitution d'un conseil syndical.

- ○ Vrai
- ◉ Faux

Question 5

Le conseil syndical est voté à la majorité :

- ○ De l'article 25 sans possibilité de 2de lecture
- ◉ De l'article 25 avec possibilité de 2de lecture
- ○ De l'article 24
- ○ De l'article 25-1

p. 10 **Solution n°3**

Le conseil syndical doit respecter le nombre prévu au règlement de copropriété. Si celui-ci est complet, il n'est pas possible d'intégrer un nouveau membre. Cependant, si le règlement de copropriété le permet, il peut être proposé un poste de suppléant.

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

p. 11 Solution n°4

Le conseil syndical aura deux rôles majeurs, tout d'abord l'assistance au syndic : prendre des décisions sur la validation de devis et instaurer un process de fonctionnement pour le syndicat des copropriétaires. Ensuite, il devra contrôler les missions du syndic, par exemple contrôler les comptes ou s'assurer de l'exécution des décisions d'assemblée générale par le syndic.

p. 11 Solution n°5

Depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, les ascendants et descendants des copropriétaires peuvent intégrer le conseil syndical. Le fils de Mme Ramen pourra candidater au conseil syndical.

p. 11 Solution n°6

Les copropriétaires sont en droit de procéder à la résiliation du mandat d'un membre du conseil syndical aux mêmes conditions que pour l'élection, à savoir la majorité absolue de l'article 25.

p. 11 Solution n°7

Dans ce cas, 25 % *a minima* du conseil syndical est sortant. Il est donc nécessaire de procéder au vote d'un nouveau conseil syndical. Je suis donc dans l'obligation de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour élire de nouveaux membres, à moins qu'il y ait des suppléants.

Exercice p. 11 Solution n°8

Question 1

Tout immeuble doit avoir impérativement un conseil syndical.

- ○ Vrai
- ◉ Faux

Question 2

En cas d'absence du conseil syndical, il est possible :

- ☑ De rester ainsi, faute de candidatures
- ☐ De nommer un copropriétaire par défaut lors de l'AG
- ☑ De nommer judiciairement un conseil syndical par ordonnance
- ☐ D'instaurer un roulement du conseil syndical avec chaque copropriétaire

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite

Question 3

Les décisions du conseil syndical sont prises :

- ○ À la majorité absolue
- ○ À la majorité simple
- ◉ À la majorité des membres
- ○ Par le président du conseil syndical

Question 4

Un immeuble de 10 lots maximum peut déroger au conseil syndical.

- ○ Vrai
- ◉ Faux

Question 5

Le conseil syndical peut se voir déléguer un mandat pour une prise de décision :

- ○ D'approbation des comptes
- ◉ De travaux soumis à la majorité 24
- ○ De validation du budget prévisionnel
- ○ De mise à jour obligatoire du règlement de copropriété

Tous droits réservés à STUDI - Reproduction interdite