MON EXPERT COPRO

L'ACCOMPAGNEMENT INDÉPENDANT

FICHE PRATIQUE • COPROPRIÉTÉ

LES DROITS ET LES MOYENS D'ACTION DU CONSEIL SYNDICAL

Comprendre ses missions, exercer son contrôle
et agir dans le cadre légal

À quoi sert le conseil syndical ?

Dans tout syndicat de copropriétaires, le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il donne également son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions concernant le syndicat, qu'il soit consulté ou qu'il se saisisse lui-même d'un sujet. Il ne se substitue toutefois ni au syndic dans ses fonctions exécutives, ni à l'assemblée générale dans ses pouvoirs de décision.

1. Assister le syndic et donner un avis

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le conseil syndical assiste le syndic et donne son avis sur les questions concernant le syndicat. L'avis peut être sollicité par le syndic ou l'assemblée générale ; le conseil syndical peut aussi prendre l'initiative d'examiner un sujet.

2. Contrôler la gestion du syndic

L'article 26 du décret du 17 mars 1967 précise que le contrôle porte notamment sur :

- la comptabilité du syndicat et la régularité des dépenses ;
- la répartition des dépenses entre les copropriétaires ;
- les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et contrats ;
- l'élaboration du budget prévisionnel et le suivi de son exécution.

3. Consulter et copier les documents

Le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande et après en avoir avisé le syndic, des pièces, documents, correspondances et registres se rapportant à la gestion du syndic et, plus généralement, à l'administration de la copropriété. Un ou plusieurs membres peuvent exercer ce droit dans les conditions prévues par les textes.

En pratique, formaliser la demande par écrit, la dater et conserver la preuve de son envoi. Il est utile de détailler les documents recherchés : factures, contrats, relevés bancaires du syndicat, pièces comptables, dossiers de travaux ou de sinistres et correspondances utiles.

Délai de transmission et pénalité

En cas d’absence de transmission des pièces demandées au-delà d’un mois à compter de la demande du conseil syndical, une pénalité de 15 € par jour de retard est prévue. Elle est imputée sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic et déduite lors de l’établissement des comptes définitifs soumis à l’assemblée générale. Elle ne constitue pas une somme automatiquement versée au conseil syndical.

4. Participer à la préparation des décisions

L’ordre du jour de l’assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical. Celui-ci peut formuler des propositions et contribuer à la préparation des décisions. Lorsque l’assemblée générale doit désigner un syndic professionnel, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats, sauf dispense adoptée dans les conditions prévues par la loi.

5. Recevoir une délégation de pouvoirs

Dans les conditions prévues par les articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l’assemblée générale peut déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre certaines décisions relevant de la majorité des voix exprimées. Cette délégation est encadrée : elle suppose notamment un conseil syndical composé d’au moins trois membres et ne peut porter sur certaines décisions expressément exclues par la loi, dont l’approbation des comptes et la détermination du budget prévisionnel. Le conseil syndical rend compte de l’exercice de la délégation.

6. Les limites à garder à l’esprit

- Le conseil syndical ne signe pas les contrats au nom du syndicat du seul fait de sa mission de contrôle.
- Il ne se substitue pas au syndic dans l’exécution de ses missions, sauf délégation ou mandat valable.
- Il ne remplace pas l’assemblée générale pour les décisions qui relèvent du vote des copropriétaires.
- Ses membres agissent dans le cadre de leur mandat et dans l’intérêt collectif du syndicat.

Repères pratiques : une méthode simple

1. Formaliser la demande
Adresser au syndic une demande écrite, précise et datée.

2. Organiser le contrôle
Répartir l'examen des pièces entre les membres et conserver les observations.

3. Tracer les constats
Distinguer les faits vérifiés, les questions en suspens et les recommandations.

4. Informer et proposer
Présenter les conclusions au syndic ou à l'assemblée générale selon le sujet.

Textes et sources officiels

• Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article 21 – missions du conseil syndical, accès aux documents et pénalité de retard.
Consulter la loi sur Légifrance

• Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, articles 21-1 à 21-5 – délégation de pouvoirs au conseil syndical.
Consulter la loi sur Légifrance

• Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 26 – contrôle de gestion, accès aux documents et concertation sur l'ordre du jour.
Consulter le décret sur Légifrance

• Décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, article 2 – montant de la pénalité journalière fixé à 15 €.
Consulter le décret sur Légifrance

Avertissement – Information juridique et responsabilité

Cette fiche est établie à titre exclusivement informatif. Elle présente des dispositions législatives et réglementaires et ne constitue ni une consultation juridique personnalisée, ni un avis adapté à une situation particulière. Elle ne saurait se substituer à l'analyse d'un professionnel du droit. Les informations présentées ne sauraient engager la responsabilité d'Assistimmo ou de Mon Expert Copro quant à leur interprétation, leur utilisation ou les décisions prises par les lecteurs sur leur fondement. Il appartient à chaque lecteur de vérifier les textes en vigueur et, si nécessaire, de solliciter un conseil juridique adapté. Les références renvoient aux sources officielles disponibles à la date de rédaction.

© Mon Expert Copro – Assistimmo. Tous droits réservés concernant la rédaction originale, la présentation et la conception de cette fiche. Les textes législatifs et réglementaires cités demeurent des textes officiels.

Version d'essai – 11 novembre 2026