

# TABLE DES MATIÈRES

Principales abréviations .....	5
Préface.....	11
Introduction .....	13

## PREMIÈRE PARTIE

### Les aspects institutionnels du conseil syndical

Chapitre 1. Institution du conseil syndical.....	35
Section I. – Une existence de principe.....	35
I. L'existence obligatoire du conseil.....	36
II. La possibilité de dérogation.....	39
Section II. – Les cas particuliers .....	43
I. Syndicats à forme coopérative.....	43
II. Les résidences services .....	45
III. Les petites copropriétés .....	50
Chapitre 2. Composition du conseil syndical.....	57
Section I. – Conditions d'éligibilité .....	57
I. Énumération légale des personnes éligibles .....	57
II. Exclusion du syndic et de ses proches.....	69
Section II. – Processus électif.....	74
I. La question du nombre de conseillers .....	75
II. Vote de l'assemblée générale .....	82
Section III. – Désignation judiciaire.....	106
I. Subsidiarité .....	107
II. Régime du recours .....	109

Chapitre 3. Organisation du conseil syndical.....	115
Section I. – Les principes impératifs.....	115
I. La durée du mandat.....	115
II. La désignation du président.....	123
III. La vacance des sièges.....	127
IV. Gratuité des fonctions.....	130
Section II. – Liberté d'aménagement.....	132
I. La convocation.....	133
II. Tenue du conseil.....	135

## PARTIE II

### Les pouvoirs du conseil syndical

Chapitre 1. Les pouvoirs légalement et ordinairement dévolus au conseil syndical.....	145
Section I. – Assistance du syndic et des copropriétaires.....	146
I. Saisine facultative du conseil syndical.....	146
II. Consultation obligatoire du conseil syndical.....	156
Section II. – Contrôle du syndic.....	170
I. Contrôle « ordinaire » de l'administration du syndicat.....	170
II. Contrôle « spécifique » relatif à l'organisation de l'assemblée générale et aux comptes.....	186
Section III. – Les pouvoirs du conseil syndical en cas d'exercice défaillant de ses fonctions par le syndic ou d'absence de syndic.....	202
I. Les pouvoirs du conseil syndical en cas d'absence de syndic.....	202
II. Les pouvoirs du conseil syndical en cas d'empêchement du syndic.....	210
III. Les pouvoirs du conseil syndical en cas d'inexécution suffisamment grave de ses fonctions par le syndic.....	215
Chapitre 2. Les pouvoirs légalement dévolus au président du conseil syndical.....	219
Section I. – Pouvoir de convoquer l'assemblée générale en cas d'inaction du syndic.....	219
Section II. – Pouvoir d'agir en justice au bénéfice du syndicat des copropriétaires.....	221
Section III. – Pouvoir de représentation des membres d'un syndicat à l'assemblée d'un syndicat principal ou d'une association syndical libre.....	230
Chapitre 3. Les pouvoirs conventionnellement délégués au conseil syndical.....	233
Section I. – Délégation ponctuelle de pouvoirs par l'assemblée générale.....	233
I. Délégation par l'assemblée générale de certains de ses pouvoirs propres au conseil syndical.....	234

II. Exercice de la délégation par le conseil syndical.....	240
Section II. – Délégation étendue de pouvoirs par l’assemblée générale (art. 21-1 et s.).....	242
I. Délégation par l’assemblée générale de certains de ses pouvoirs propres au conseil syndical.....	243
II. Exercice de la délégation.....	248
Chapitre 4. Les pouvoirs légalement et spécialement dévolus au conseil syndical .....	253
Section I. – Missions spécifiques du conseil syndical dans les résidences services.....	253
Section II. – Missions spécifiques du conseil syndical dans les syndicats dits coopératifs.....	256
Section III. – Le conseil de l’union de syndicats .....	264

### PARTIE III

#### Aspects fonctionnels du conseil syndical

Chapitre 1. Règles générales de fonctionnement du conseil syndical.....	271
Section I. – Abandon de l’organisation du conseil à la volonté des copro- priétaires.....	271
Section II. – Reddition des comptes légalement obligatoire .....	274
Chapitre 2. L’assistance du conseil syndical par un expert .....	277

### PARTIE IV

#### Responsabilité des membres du conseil syndical

Chapitre 1. Responsabilité civile.....	283
Section I. – Nature de la responsabilité civile des membres du conseil syndical .....	283
I. Responsabilité contractuelle à l’égard du syndicat des coproprié- taires .....	283
II. Responsabilité extracontractuelle à l’égard des copropriétaires comme des tiers .....	285
Section II. – Mise en œuvre de la responsabilité civile des conseillers syndicaux.....	286

## Le conseil syndical

Chapitre 2. Responsabilité pénale.....	289
ANNEXES .....	293
Annexe I. – Extraits de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis .....	295
Annexe II. – Extraits du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pour l’application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis .....	327
Annexe III. – Contrat type de syndic.....	351
Annexe IV. – Arrêté du 30 juillet 2021 précisant le format et le contenu de la fiche d’information sur le prix et les prestations proposées par le syndic ( <i>JO 9 sept.</i> ).....	373
Annexe V. – Modèle de fiche d’information .....	374
Annexe VI. – Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d’immeubles du 11 décembre 1979 réécrite par l’avenant n° 74 du 27 avril 2009 portant modification de la convention .....	380
Annexe VII. – Recommandation n° 13 de la commission relative à la copropriété relative au Conseil syndical (règles générales) .....	412
Bibliographie.....	425
I. Ouvrages généraux.....	425
II. Thèse, ouvrages et documents spéciaux.....	425
III. Encyclopédies, répertoires et dictionnaires.....	427
IV. Articles, chroniques et actes de colloques.....	427
V. Sources en ligne.....	433
VI. Droit étranger.....	434
Index.....	435