

La composition du conseil syndical

Les membres du conseil syndical doivent être désignés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix (des tantièmes ou millièmes) de tous les copropriétaires, (article 25 c) de la loi du 10 juillet 1965). Mais si la majorité n'est pas atteinte, on peut procéder immédiatement à un second vote lorsque les candidatures ont obtenu au moins un tiers des voix.

Seul un copropriétaire peut être membre du conseil syndical. Cela signifie qu'un locataire ne peut pas être au conseil syndical alors qu'un nu-propriétaire (qui est titulaire du seul droit de disposer sans avoir la jouissance ni l'usage du bien), un usufruitier (qui est titulaire du droit d'utiliser la chose et d'en percevoir les fruits sans avoir la possibilité de disposer du bien) ou un copropriétaire en indivision (situation dans laquelle plusieurs personnes ont des droits similaires sur un bien), peuvent y être. Cela signifie également que toute personne morale, (société, association...), propriétaire d'un lot, peut être membre du conseil.

Même si la loi ne le prévoit pas expressément, il est d'usage, lorsque plusieurs personnes sont copropriétaires d'un même lot (cas des époux et des indivisaires), qu'un seul candidat par lot se présente. Mais la loi a ouvert le conseil syndical à d'autres personnes que les copropriétaires afin de tenir compte de situations particulières, tout en gardant l'esprit d'un représentant par lot.

Ainsi, deux groupes de personnes peuvent être élus bien que n'ayant pas formellement la qualité de copropriétaires, mais étant cependant destinées à le devenir :

> les accédants et acquéreurs dans le cadre d'une vente à terme¹;

> les associés d'une société immobilière d'attribution² propriétaire de lots dans la copropriété sauf s'il s'agit d'une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, (multipropriété).

Enfin, la loi ouvre le conseil syndical à une dernière série de personnes. A la place des copropriétaires, des accédants et acquéreurs à terme et des associés des sociétés d'attribution, peuvent siéger au conseil leurs conjoints, (par hypothèse non

propriétaire du lot), les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, (tuteur ou parents si le propriétaire est un mineur par exemple) mais pas leurs concubins, ni leurs parents, (sauf cas de représentation légale). Enfin, les représentants légaux ou statutaires et les fondés de pouvoir des sociétés propriétaires de lots peuvent également être au conseil syndical.

Attention, le syndic, son conjoint, son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses préposés (salariés) même s'ils sont copropriétaires ou associés, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Enfin, il est important de préciser que l'élection des membres du conseil syndical ne peut se faire par un vote global, notamment par un scrutin de liste mais candidature par candidature, le résultat du vote devant être mentionné au procès-verbal pour chaque candidature³.

Est-il nécessaire d'élire des suppléants ?

Nous le conseillons quand cela est possible, même si les textes ne l'exigent pas, l'article 25 du décret de 1967 n'en faisant qu'une faculté. En effet, si plus du quart des membres du conseil syndical le quittent définitivement à la suite, par exemple, d'une vente, d'une démission ou d'un décès, celui-ci n'est plus valablement constitué. Il faut donc convoquer une nouvelle assemblée générale pour le compléter. Il est donc prudent de prévoir des suppléants pour éviter d'avoir recours à cette procédure qui peut être coûteuse (la plupart des syndicats facturent des frais d'assemblée générale).

Combien de membres doit comprendre un conseil syndical ?

Même si la loi ne le précise pas, ils doivent être au moins deux. C'est le minimum requis pour constituer un organe collégial et élire un président. En revanche, aucun nombre maximum n'est donné. Il revient donc au règlement de copropriété ou à une réunion d'assemblée générale, de fixer éventuellement le nombre de membres composant le conseil syndical. A défaut sont élus au conseil syndical tous les candidats ayant reçu le nombre de voix prévu requis ce qui peut être un moyen pour le syndic de faire élire des soutiens et de s'assurer une majorité au conseil syndical. Il est préférable de désigner un nombre impair de conseillers syndicaux afin qu'une majorité puisse dans tous les cas se dessiner. ■

¹ La vente à terme est un type particulier de vente d'immeubles à construire dans laquelle le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engageant d'en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'effectue une fois l'achèvement de l'immeuble constaté par acte authentique mais ses effets rétroagissent au jour de la vente.

² Cette forme de société régie par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, a pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance.

³ Voir la jurisprudence de la Cour de Cassation : Civ. 3^e, 15 mai 2001, (Pourvoi n°99-18537).