

Copropriété

Le **CONSEIL SYNDICAL EN 10 QUESTIONS**

**JE SUIS COPROPRIETAIRE
QU'EST-CE QUE
LE CONSEIL SYNDICAL ?**





29, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél. : 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63

Les conseillers syndicaux :

- Sont copropriétaires et indépendants du cabinet de syndic
- Sont ELUS PAR L'AG pour 1 à 3 ans.
- Sont BENEVOLES, NON PROFESSIONNELS, sans obligation de compétences particulières
- Contrôlent ET ASSISTENT LA GESTION DU SYNDIC avec l'aide de différents outils prévus par la loi et mode d'organisation

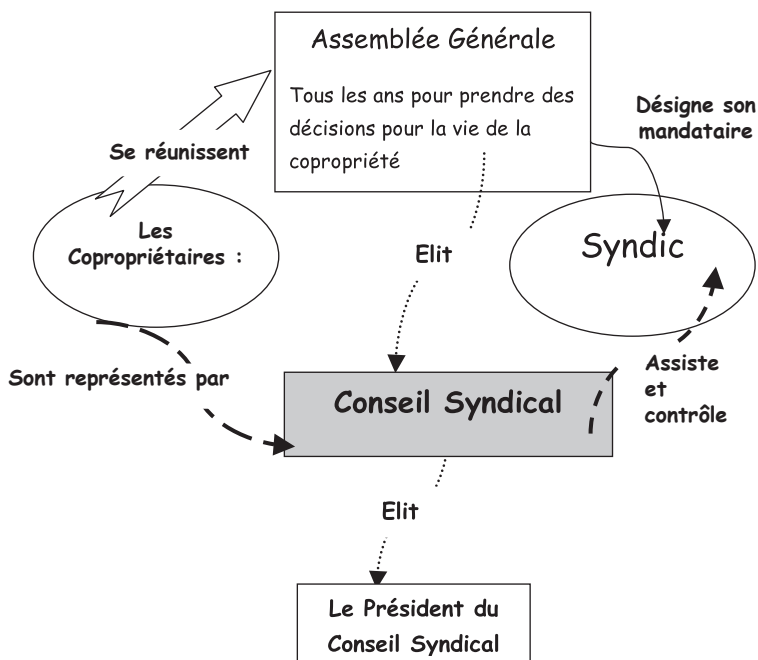


SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| «Est ce que le conseil syndical travaille pour le syndic ? | 4 |
| «Quelles sont les relations entre le conseil syndical et le syndic ?» | 5 |
| A quoi sert le conseil syndical ? » | 5 |
| «Quand et pourquoi je peux m'adresser au conseil syndical ?» | 6 |
| «Pourquoi devons-nous élire un conseil syndical en assemblée générale ? Est-ce obligatoire ?» | 7 |
| «Qui peut se présenter au conseil syndical ?» | 7 |
| «Le conseil syndical est-il payé ?» | 8 |
| «Nous avons voté une enveloppe de fonctionnement au CS, pourquoi ? (surtout s'ils ne sont pas payés) ?» | 8 |
| «Pourquoi est-ce que l'on vote en assemblée générale un montant de dépenses à partir duquel le conseil syndical doit être consulté ?» | 9 |
| «L'AG a donné délégation au CS pour choisir une entreprise, est-ce normal ?» | 9 |
| Annexe : information pratique sur votre copropriété | 10 |

↳ La place du Conseil syndical au sein de la copropriété ?

Pour bien différencier le rôle du conseil syndical et du syndic, il faut avant tout rappeler le fonctionnement d'une copropriété :



1. «Est ce que le conseil syndical travaille pour le syndic ?»

«Non, bien évidemment le conseil syndical ne travaille pas pour le syndic».

Comme nous l'avons vu, les membres du conseil syndical sont des copropriétaires **volontaires et bénévoles**, désignés par les copropriétaires; ils **agissent donc pour le compte et les intérêts de la copropriété** ; ils «travaillent» en fait pour vous et eux même ! Ce n'est d'ailleurs pas anodin si leur mission est d' **«assister» le syndic et «contrôler»** sa gestion.

Le conseil syndical est donc censé être totalement indépendant du syndic, et agir en garde-fou des intérêts du syndicat de copropriété. Ce dernier est – nous insistons – **bénévole et ne perçoit pas de rémunération à ce titre, même s'il peut se faire rembourser des frais liés à sa fonction, mais justifiés** (ou si l'assemblée générale se prononce favorablement pour constituer un budget « dépenses conseil syndical » qui servira à rembourser ces frais engagés, mais toujours sous réserve de justificatifs).

2. «Quelles sont les relations entre le conseil syndical et le syndic ?»

«Le conseil syndical sert d'intermédiaire entre les copropriétaires et le syndic»

Etant donné les tâches du conseil syndical définies par la loi, il agit en relation avec le syndic comme un **intermédiaire entre les copropriétaires et le syndic**, mais en tant que représentant des copropriétaires.

Le syndic doit consulter le conseil syndical pour certaines questions relatives à la copropriété et lui rend compte d'un certain nombre de choses. C'est pourquoi la loi a conféré au conseil syndical certains droits et pouvoirs afin de contrôler au mieux le syndic.

Le syndic doit travailler en concertation avec le conseil syndical qui doit être associé et obligatoirement consulté pour la prise de certaines décisions, mais aussi pour que sa gestion soit efficace et transparente pour les copropriétaires (Elaboration du budget, consultation pour les dépenses dépassant un montant voté en Assemblée)

3. «A quoi sert le conseil syndical ?»

«Le conseil syndical est là pour assister et contrôler le syndic».

Le conseil syndical a, comme nous l'avons vu, plusieurs fonctions qui sont définies par la loi. En pratique, cela se traduit par les actions suivantes :

Les fonctions du Conseil Syndical

Il suit la gestion du syndic, s'assure que les décisions d'AG sont appliquées, que tout se passe bien et est fait correctement, apporte des idées ou moyens permettant d'améliorer la gestion (en visant par exemple des économies). D'ailleurs, il doit rendre compte de ses actions, décisions prises, actions du syndic, dans un rapport en Assemblée Générale.

Il est votre interlocuteur privilégié dans le cadre de la vie en copropriété car il est plus visible et présent que le syndic. Le conseil syndical peut servir d'intermédiaire entre vous et le syndic (surtout si vous avez des difficultés à payer vos charges) qui préfère bien souvent avoir toujours les mêmes interlocuteurs (c'est-à-dire le conseil syndical), et qu'il vous est plus difficile d'aborder.

Il vous représente auprès du syndic et veille à l'intérêt du syndicat de copropriété en contrôlant la mission du syndic.

Les fonctions du Conseil Syndical en pratique

-Le conseil syndical élabore le budget prévisionnel avec le syndic et suit son exécution (**il veille à ce que le syndic gère bien l'argent de la copropriété**) et contrôle les comptes annuels du syndicat.

-Il fait attention aux contrats, devis et travaux (**veille à ce que le syndic utilise correctement l'argent de la copropriété**) et incite le syndic à négocier ou renégocier,

-Il suit régulièrement la situation des impayés des copropriétaires (**il veille à ce que le syndic fasse bien rentrer l'argent**).

-Il prend éventuellement des décisions pour la copropriété (dans la mesure des missions qui lui ont été confiées par l'Assemblée Générale)

4. «Quand et pourquoi je peux m'adresser au conseil syndical ?»

«En cas de problème concernant la copropriété et le syndicat des copropriétaires»

Vous pouvez vous adresser au conseil syndical, dans la mesure du respect de leur fonction bénévole (**en respectant tout de même leur vie privée**), lorsque vous constatez par exemple un désordre au niveau des parties communes, ou lorsque vous rencontrez par exemple un problème au sein de la copropriété (toutefois le conseil syndical n'est pas là pour régler les problèmes de voisinage proprement dit) afin que ce dernier fasse le nécessaire auprès du syndic.

Le conseil syndical **peut être un médiateur au sein de la copropriété** mais ne doit pas prendre parti et **doit toujours garder comme objectif les intérêts du syndicat de copropriété**.

Vous pouvez aussi vous adresser au conseil syndical lorsque vous ne comprenez pas, par exemple, les documents que vous fait parvenir le syndic. Ce dernier n'aura pas forcément la patience et le temps de vous expliquer; ou même lorsque vous recevez votre appel de charges ou votre régularisation de charges annuelles et que quelque chose vous semble étrange ou incorrect : c'est ainsi que parfois on découvre des erreurs de répartition ou de relevé de compteur d'eau par exemple.

5. «Pourquoi devons-nous élire un conseil syndical en assemblée générale ? Est-ce obligatoire ?»

«Oui, le conseil syndical est prévu pour la loi pour mieux garantir les intérêts des copropriétaires»

Vous devez élire un conseil syndical en Assemblée Générale car sans conseil syndical votre copropriété ne pourra pas correctement fonctionner. Il n'y aura personne pour vous représenter auprès du syndic, s'assurer que celui-ci rempli correctement sa fonction et aide le syndic dans son travail de gestion de votre copropriété.

Une bonne copropriété est avant tout une copropriété qui a un bon conseil syndical.

Par ailleurs, l'élection du conseil syndical est rendue obligatoire par la loi et il faudrait que l'assemblée générale décide de s'en passer par un vote.

6. «Qui peut se présenter au conseil syndical ?»

| Rubriques | Qui peut se présenter au Conseil Syndical ? | Qui ne peut pas se présenter au Conseil Syndical ? |
|-------------------------|---|---|
| Principes | Les copropriétaires, leurs conjoints, ou leurs représentants légaux (tuteurs pour les enfants mineurs) | -Le syndic, son conjoint, ses ascendants et descendants, -Le personnel de la copropriété (gardien de la copropriété et employé d'immeuble) |
| Cas particuliers | Les concubins ou les descendants des copropriétaires vivant dans la copropriété peuvent travailler en collaboration avec le conseil syndical dans l'intérêt de la copropriété. Mais ne peuvent en aucun cas être membre du conseil syndical. | |

7. «Le conseil syndical est-il payé ?»

«Non, les conseillers syndicaux ne peuvent pas être rémunérés»

Le conseil syndical n'est pas payé pour assurer sa tâche, toutefois **il peut se faire rembourser les frais occasionnés par sa fonction**, sous réserve de justificatif, comme par exemple des dépenses de téléphone (s'il y a par exemple un téléphone dans la salle du conseil syndical), les achats de timbres, ou même l'achat d'ouvrages qui lui servira dans le cadre de ses fonctions (comme «le manuel du conseil syndical» de l'ARC par exemple !).

Pour plus de maîtrise des dépenses et de transparence, l'Assemblée Générale peut voter un budget de fonctionnement, qui apparaîtra donc dans le budget et permettra de rembourser le conseil syndical pour ces mêmes dépenses (toujours sous réserve de justificatifs).

8. «Nous avons voté une enveloppe de fonctionnement au CS, pourquoi ? (surtout s'ils ne sont pas payés) ?»

Comme nous vous l'avons expliqué plus haut, le conseil syndical n'est pas rémunéré. Cependant sa mission l'oblige parfois à engager des dépenses pour la copropriété comme par exemple :

- lorsqu'il rédige et envoie des courriers au syndic, copropriétaires, entreprises, etc.,
- qu'il imprime son compte rendu de réunion pour l'afficher dans chacun des halls de la copropriété,
- ou même lorsqu'il utilise sa voiture (et donc du carburant) pour aller chez le syndic pour contrôler les comptes par exemple,
- lorsqu'il consulte un expert ou une association pour des problèmes de la copropriété (lorsqu'il veut adhérer à l'ARC par exemple).
- le téléphone, le fax...

L'ensemble de ces dépenses sont réalisées pour le syndicat de copropriété et sont, comme le définit la loi, des dépenses d'administration.

9. «Pourquoi est-ce que l'on vote en assemblée générale un montant de dépenses à partir duquel le conseil syndical doit être consulté ?»

Ce vote oblige le syndic à consulter le conseil syndical avant d'engager une dépense qui serait supérieure au montant décidé par l'Assemblée Générale (exemple : toute dépense au dessus de 500 € ou moins).

Si le syndic venait à ne pas consulter le conseil syndical dans ce cadre, l'Assemblée Générale serait en droit de refuser purement et simplement cette dépense.

L'intérêt est que ce **vote garantit aux copropriétaires, par l'intermédiaire du conseil syndical, que le syndic ne décide pas seul des dépenses pour la copropriété.** Cela permet donc d'obliger le syndic à maîtriser les dépenses et donc vos charges.

10. «L'AG a donné délégation au CS pour choisir une entreprise, est-ce normal ?»

(ex : Nous avons voté en assemblée générale des travaux sans décider d'une entreprise. Un montant maximum a été décidé pour ces travaux, on nous a demandé de donner délégation au CS pour le choix de l'entreprise).

Oui, l'assemblée générale, qui est souveraine, peut décider de déléguer au conseil syndical le choix d'une entreprise.

Lorsqu'il n'a pas été possible d'étudier les propositions des entreprises ou que l'assemblée générale n'arrive pas à faire un choix, elle peut donner délégation au conseil syndical pour le choix final d'une entreprise.

L'intérêt d'une telle démarche est de ne pas laisser les mains libres au syndic, mais aussi de ne pas être obligé de convoquer de nouveau une assemblée générale pour prendre la décision finale. Le conseil syndical pourra aussi être mandaté pour choisir un avocat par exemple.

Annexe

Annexe : information pratique sur votre copropriété

Nom de la copropriété :

Le conseil syndical

Pour ces informations, se référer aux derniers PV d'AG ayant élu les membres du CS (remontez sur 3 ans maximum)

Nombre des membres du CS :

Liste des membres du conseil syndical : (les colonnes de droites vous permettent de compléter la liste ou de marquer les changements de membres)

| | NOM | Fonction | | | |
|-----------|------------|-----------------------|--|--|--|
| 1 | | <i>Président</i> | | | |
| 2 | | <i>Vice-Président</i> | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |
| 11 | | | | | |
| 12 | | | | | |

Date de la dernière élection des membres du CS et des prochaines élections (en fonction de la durée du mandat) :

| Date de la dernière élection (date du PV d'AG) | Année prévue de réélection du conseil syndical | (à compléter sur les années suivantes) | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |

Durée du mandat (prévu par le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale) :

Le syndic

Pour ces informations, se référer aux appels de charges adressés par le syndic.
A faire évoluer à chaque changement de syndic

| | | | |
|-------------------------------|--|--|--|
| Nom du cabinet | | | |
| Adresse et coordonnées | | | |
| Nom du gestionnaire | | | |

Attention, si vous avez un syndicat secondaire et un syndicat principal, remplissez une colonne pour chacun des syndicats.

Le gardien (s'il y en a)

Nom du gardien :

Lieu de la loge :

Horaires de présence à la loge :

La copropriété

Pour ces informations, se référer aux derniers PV d'AG : résolution « approbation du budget prévisionnel » et « approbation des comptes ». Pour la différence sur l'année, à calculer soit même. Vérifier que le montant correspondant aux sommes présentées dans les comptes annexés au PV d'AG.

Montant du budget prévisionnel et des dépenses de l'année

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| Année | | | | |
| Budget voté en AG | | | | |
| Budget réalisé (et approuvé par l'AG) | | | | |
| Différence sur l'exercice (+ ou -) | | | | |



29, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél. : 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63



Tous droits réservés,
Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support,
est interdite sans autorisation
de l'ARC, propriétaire des droits.