

Copropriété

Le CONSEIL SYNDICAL EN 10 QUESTIONS

Je veux entrer au
Conseil Syndical





Association des
Responsables de
Copropriété

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
- Ont la possibilité de solliciter des experts



Les articles de loi cités dans ce guide font références aux deux principaux textes régissant la copropriété : la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967.

SOMMAIRE

«Qui sont les conseillers syndicaux : est-ce que tout le monde peut entrer au conseil syndical ?»	4
«Faut-il des compétences particulières pour entrer au conseil syndical ?»	4
«Quelles sont les tâches du conseil syndical, quels sont ses droits et ses devoirs ?»	6
«Comment faire pour entrer au conseil syndical ?»	8
«Pour combien de temps le conseil syndical est-il élu ?	9
«Comment fonctionne le conseil syndical ?	9
«Quels sont les moyens d'action concrets à la disposition du conseil syndical ?	11
Faut il des connaissances particulières pour être Président du CS ? Qui peut être Président ?	12
Quel est le rôle du Président du conseil syndical ?	12
«Est-ce que la tâche de conseiller syndical prend du temps?»	13
Annexe : information pratique sur votre copropriété	14

1. «Qui sont les conseillers syndicaux : est-ce que tout le monde peut entrer au conseil syndical ?»

«OUI, tous les copropriétaires volontaires et bénévoles peuvent être au conseil syndical»

L'objectif de la loi, est de permettre l'**indépendance du conseil syndical envers le syndic.**

Le **contrôle** du syndic par le conseil syndical doit être **objectif.**

C'est pourquoi, selon la Loi sur le fonctionnement de la copropriété :

- **seuls les copropriétaires**, leur conjoint, les acquéreurs à terme ou leur représentant légaux (tuteur etc.) peuvent être élus au conseil syndical (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
- **Toute personne représentant le cabinet de syndic**, (leurs conjoints, leurs ascendants et descendants) **ainsi que ses «préposés»** (employés de la copropriété ou personnes sous ses ordres) ne peuvent pas être conseiller syndical, même s'ils sont copropriétaires.

Par exemple, c'est le cas pour le gardien de la copropriété ou l'employé d'immeuble, même si ce dernier est copropriétaire dans la copropriété où il travaille.

2. «Faut-il des compétences particulières pour entrer au conseil syndical ?»

«NON, il faut être volontaire et un minimum motivé !!!»

Pas besoin d'être comptable ou juriste pour faire parti du conseil syndical (même si ces derniers sont les bienvenus) ! On ne peut pas être compétent dans tous les domaines, mais la loi permet de se faire aider.

Assistance du conseil syndical

Puisque les conseillers syndicaux ne sont pas des professionnels de la copropriété, le conseil peut s'adresser à des personnes compétentes qui vont l'aider.

Ainsi, la loi donne le droit au conseil syndical (article 27 du décret du 17 mars 1967, qui est venu compléter la loi de 1965) de :

- «prendre conseil auprès de toute personne de son choix»
- «demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité».

Le conseil syndical peut donc :

- faire appel à des spécialistes,
- adhérer à des associations spécialisées
- accéder à des formations spécialisées sur la copropriété (comme celles dispensées pour les adhérents de l'ARC),
- acheter des ouvrages pour compléter ses connaissances ou en acquérir de nouvelles, et que cela soit pris en charge par la copropriété.

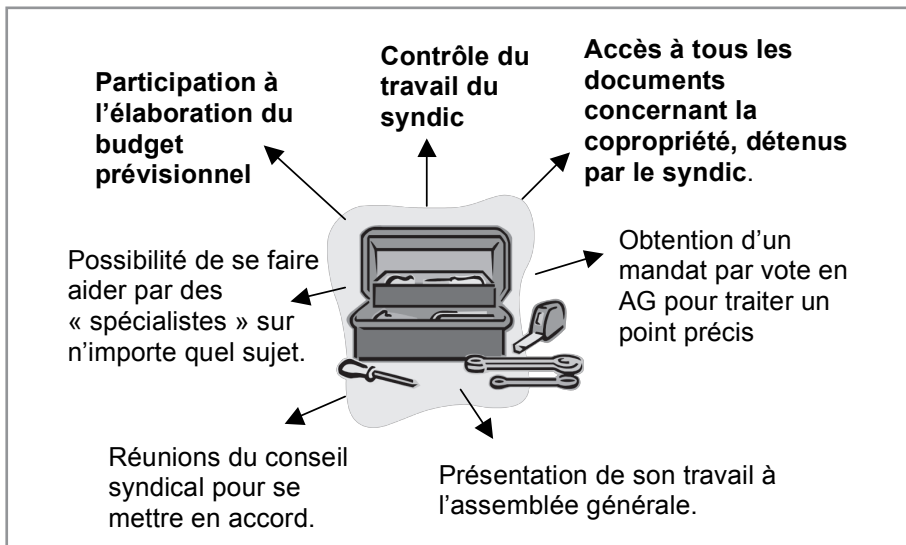
Les dépenses qui seront liées à votre activité de conseil syndical et qui seront justifiées pourront alors être prises en charge par le syndicat la copropriété (remboursement sur la base de factures).

Vous pouvez ainsi vous procurer des ouvrages d'initiation sur la copropriété ou vous rendre sur des sites gratuits qui vous permettront de vous initier au monde de la copropriété.

3. «Quelles sont les tâches du conseil syndical, quels sont ses droits et ses devoirs ?»

«Le conseil syndical a pour fonction d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.»

Pour cela, la loi prévoit différents outils pour le conseil syndical :



↘ **Droit de regard permanent sur la gestion et les comptes de la copropriété**

Il peut donc interroger le syndic à tout moment, et lui demander copie de tous documents relatifs à la copropriété (contrats, factures, documents sur les dossiers impayés copropriétaires etc.).

↘ **Participation obligatoire à l'élaboration et au suivi du budget prévisionnel**

Analyse des dépenses postes par postes (eau, chauffage, employés, petits travaux, contrats, etc.) pour calibrer au mieux le budget de l'année à venir et éviter les dépassements.

↘ **Consultation obligatoire par le syndic pour les dépenses qui dépassent le seuil voté en AG**

Chaque année, le montant à partir duquel le syndic doit impérativement consulter le conseil syndical est voté en Assemblée Générale. Si ce montant est dépassé, le syndic doit obligatoirement demander une autorisation écrite au conseil syndical.

↘ **Compte-rendu du déroulement de son mandat en assemblée générale**

Le conseil syndical fait état :

- des questions qu'il a traitées, qui restent à traiter,
- de ses actions de contrôle de la gestion du syndic : suivi des dépenses, contrôle des comptes, mandat donné par l'assemblée.

↘ **Demande de convocation d'une Assemblée Générale**

Le conseil syndical peut demander, par lettre recommandée avec AR, à ce que le syndic convoque une assemblée générale, selon un ordre du jour proposé.

Si le syndic ne réagit pas, c'est le président du conseil syndical qui pourra la convoquer lui-même.

↘ **L'Assemblée Générale peut donner mandat précis au conseil syndical**

Par exemple, les travaux sont de la compétence de l'assemblée générale. Ils sont votés par les copropriétaires dans des conditions de vote variant selon leur nature (entretien, amélioration...). Le conseil syndical n'a aucune de ces capacités à moins qu'il ait été prévu de lui donner mandat en assemblée générale pour des travaux précis et dans des conditions bien déterminées.

4. «Comment faire pour entrer au conseil syndical ?»

«Il suffit de présenter sa candidature en Assemblée Générale»

Vous pouvez **présenter votre candidature spontanément en assemblée générale** lorsque la question de l'élection des membres du conseil syndical est posée.

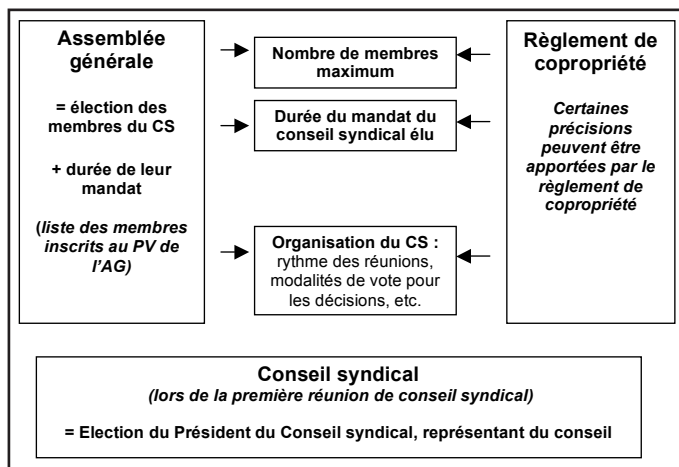
Il suffit de lever la main au moment où la question de l'élection des membres du conseil syndical est annoncée. Vous demanderez à être candidat et vous épellerez votre nom au syndic, tout simplement.

Attention, si le conseil syndical a été élu pour deux ou trois ans, la question ne sera pas à l'ordre du jour de chaque AG.

Si vous souhaitez vous présenter en cours de mandat, c'est possible (sauf si votre règlement de copropriété prévoit un nombre maximum déjà atteint) ! Il faudra alors demander au syndic de mettre à l'ordre du jour la question suivante : «élection d'un membre du conseil syndical supplémentaire».

↳ Quelques conseils

- **Rapprochez vous du conseil syndical existant** afin de savoir :
 - quelle est la durée de son mandat
 - si un nombre de membre est prévu par votre règlement.
- Faites la connaissance du conseil syndical actuel, et de son mode d'organisation, de ses besoins éventuels.
- Essayez de vous faire inviter à certaines séances de travail du conseil syndical (sans pour autant prendre part aux décisions). Ce serait d'ailleurs une bonne entrée en matière pour votre prochaine candidature !



5. «Pour combien de temps le conseil syndical est-il élu ?»

«De 1 à 3 ans, renouvelable.»

Le nombre de personnes au conseil syndical, la durée de leur mandat dépend :

- de la **décision d'Assemblée Générale** ;
- de ce qui est prévu dans le **règlement de copropriété**

Toutefois, la durée de son mandat est au **minimum d' 1 an et au maximum de 3 ans**. Les mandats des conseillers syndicaux peuvent être renouvelés sans limite.

Si rien n'est prévu, ni au règlement ni lors du vote de l'Assemblée, la loi prévoit un mandat de 3 ans.

6. «Comment fonctionne le conseil syndical ?»

«Pour être efficace, il doit être ORGANISÉ»

Le conseil syndical est **composé de copropriétaires** qui se sont portés volontaires en Assemblée Générale, et qui ont été **élus par les copropriétaires**.

Le **président du conseil** syndical est **élu par les membres du conseil syndical** de préférence lors du premier conseil syndical (rappel : le président du CS ne doit pas être élu par l'AG).

↳ Règles de fonctionnement du conseil syndical

- **Aucune règle n'est prévue par la loi.**
- **Les règles de fonctionnement peuvent être prévues dans le règlement de copropriété, ou par décision d'assemblée générale.**

Si rien n'a été prévu par le règlement de copropriété et/ou l'assemblée générale, il est important de **définir la fréquence des réunions, les majorités utilisées pour prendre des décisions** : majorité absolue ou majorité des conseillers présents et représentés en conseil syndical par exemple, etc.

↳ Convocation des réunions du Conseil syndical par le Président du CS

Le conseil syndical se réunit régulièrement sur **convocation du Président du conseil syndical** pour traiter des questions qui auront été portées à l'**ordre du jour** de la réunion sur demande de chacun des conseillers. **Cependant, tout membre peut demander la mise en place d'une réunion au président du CS.**

↳ Modèle d'organisation du Conseil syndical

Les membres du conseil syndical peuvent **se partager les tâches ou des grands thèmes à traiter** (selon les affinités, centres d'intérêts ou compétences) et **fonctionner en commissions de travail** :

- Contrôle et vérification des comptes,
- suivi des impayés,
- suivi des travaux,
- analyse des dépenses propres à l'entretien et aux petits travaux,
- etc.

Par la suite, lors des réunions du conseil syndical, **chaque commission rendra compte de ses activités à l'ensemble des membres**. La suite des actions à mettre en place sera décidée en commun.

Ce fonctionnement permettra de mieux structurer les actions du CS et les rendre plus efficaces.

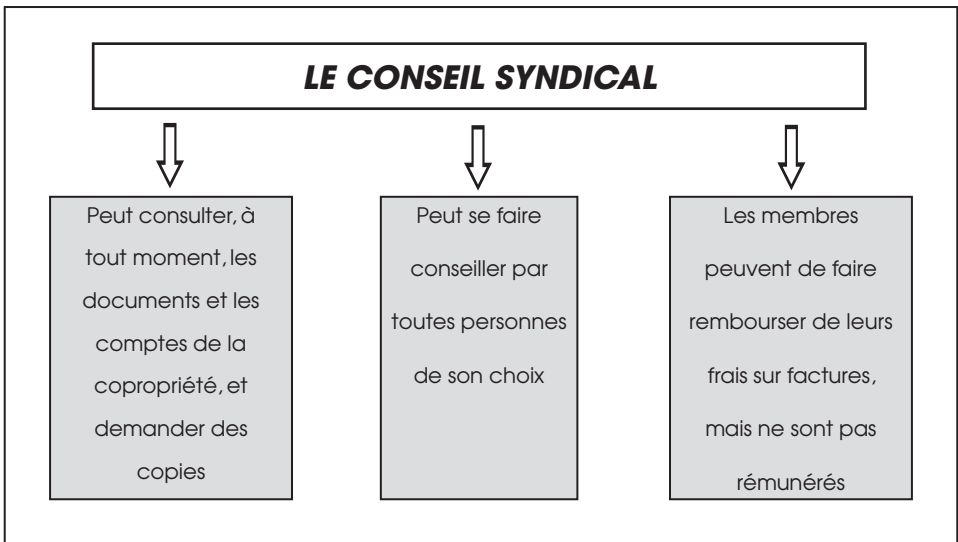
7. «Quels sont les moyens d'action concrets à la disposition du conseil syndical ?»

«Accéder à l'ensemble des documents de la copropriété et se faire conseiller par des personnes qualifiées»

Pour remplir ses missions de contrôle et d'assistance, le conseil syndical dispose de deux types de moyens :

- Il peut avoir **accès**, dès qu'il le souhaite, après en avoir avisé le syndic, à **toutes les pièces ou documents concernant la copropriété** et en demander une copie. Le syndic n'a pas le droit de s'y opposer !
- Il **peut se faire conseiller par toute personne physique** (experts : avocat par exemple, techniciens : contrôleur ascenseur, etc.) **ou morale** (associations de copropriétaires) dans le cadre de ses fonctions.

«Les frais correspondant à ces dépenses d'assistance au conseil syndical sont pris en charge par la copropriété et entrent dans le poste des «dépenses courantes d'administration»



8. «Faut il des connaissances particulières pour être Président du CS ? Qui peut être Président ?»

«Aucune compétence particulière n'est exigée. Le Président est choisi par les membres du CS pour les représenter.»

Non, il ne faut pas de compétence particulière et n'importe lequel des membres peut se présenter au poste de Président du conseil syndical.

↳ Le Président du conseil syndical est élu par les membres du conseil.

Attention, les syndicats proposent parfois d'élire le Président du CS pendant l'Assemblée Générale.

Il est préférable de reporter cela après l'Assemblée, pour que le conseil syndical puisse s'isoler et élire son président en l'absence du syndic. Le syndic en sera ensuite informé au plus vite.

Dans le cas où l'élection se ferait quand même en cours d'AG, demandez à suspendre l'AG et à pouvoir vous isoler du syndic et des copropriétaires pour élire le Président avant de revenir en AG et de la poursuivre.

9. «Quel est le rôle du Président du conseil syndical ?»

«Il a des droits et devoirs comme tous les conseillers, mais aussi un rôle spécifique»

↳ Le Président a les mêmes droits et devoirs que les autres membres du conseil syndical.

Le Président est un conseiller syndical comme un autre. Tout ne doit pas reposer sur lui, il faut que les rôles puissent être partagés pour que le conseil syndical fonctionne bien (voir la question N° 7 et l'organisation en commissions).

↳ Rôles du Président du conseil syndical

Le rôle de Président nécessite d'être disponible et joignable, aussi bien par le syndic que par les autres membres du conseil syndical.

Il est préférable que le Président du conseil syndical soit occupant de l'immeuble afin d'être plus en lien avec la vie de la copropriété, et de faire le lien plus facilement avec les autres membres du conseil syndical ou les copropriétaires.

Ses principaux rôles sont:

- **Au quotidien, de faire la liaison syndic / conseil syndical** : le syndic sollicite le Président qui diffuse l'information aux conseillers et inversement.
- **En cas de défaillance du syndic**, il est le seul habilité par la loi :
 - à convoquer une Assemblée Générale en cas de refus du syndic après mise en demeure du conseil syndical restée sans résultat (article 8 du décret).
 - agir en justice afin de récupérer des fonds ou les archives de la copropriété envers l'ancien syndic (article 18-2 de la loi).

10. «Est-ce que la tâche de conseiller syndical prend du temps?»

«OUI, il faut s'investir dans ce rôle pour améliorer la gestion de votre copropriété»

Oui, comme toutes activités cela nécessite un minimum de disponibilités pour s'y consacrer.

Mais, **si le conseil syndical est organisé** (par exemple par le fonctionnement en commissions ou la répartition des tâches par affinités ou intérêt), votre investissement devrait être optimisé.

Et surtout, si le conseil syndical est efficace, le résultat en terme de gestion de votre copropriété sera visible, et vraiment satisfaisant.

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 -)				



Association des
Responsables de
Copropriété

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.