

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

www.unarc.asso.fr



*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

| | |
|--|----|
| 1 - «Qui sont les conseillers syndicaux : est-ce que tout le monde peut entrer au conseil syndical ?» | 4 |
| 2 - «Faut-il des compétences particulières pour entrer au conseil syndical ?» | 4 |
| 3 - «Quelles sont les tâches du conseil syndical, quels sont ses droits et ses devoirs ?» | 6 |
| 4 - «Comment faire pour entrer au conseil syndical ?» | 8 |
| 5 - «Pour combien de temps le conseil syndical est-il élu ?» | 9 |
| 6 - «Comment fonctionne le conseil syndical ?» | 9 |
| 7 - «Quels sont les moyens d'action concrets à la disposition du conseil syndical ?» | 11 |
| 8 - «Faut il des connaissances particulières pour être Président du CS ? Qui peut être Président ?» | 12 |
| 9 - «Quel est le rôle du Président du conseil syndical ?» | 12 |
| 10 - «Est-ce que la tâche de conseiller syndical prend du temps?» | 13 |
| Annexe : informations pratiques 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 peuvent être au conseil syndical»

Tous les copropriétaires, ainsi que leur conjoint - marié ou pacsé (ainsi que les acquéreurs à terme ou leurs représentants légaux - tuteurs, les usufruitiers) peuvent être élus au conseil syndical.

Cependant, l'article 21 de la loi qui régit le fonctionnement de la copropriété (loi du 10 juillet 1965) précise que **les personnes représentant le cabinet de syndic**, (employés, conjoints, ascendants et descendants) **ainsi que les «préposés» du syndic** (employés de la copropriété ou personnes sous ses ordres) **ne peuvent pas** être au conseil syndical, même s'ils sont copropriétaires.

L'objectif de la loi, est avant tout de permettre **l'indépendance du conseil syndical** envers le syndic. En effet, le **contrôle** du syndic par le conseil syndical doit être **objectif**.

☞ *Par exemple, si l'employé d'immeuble est copropriétaire dans la copropriété où il travaille, il ne pourra pas être conseiller syndical car il est sous l'autorité du syndic.*

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 on peut toujours apporter son aide. Par ailleurs, il est possible pour le conseil syndical de se faire aider par un expert, c'est prévu par la loi.

↳ Assistance du conseil syndical

Puisque les conseillers syndicaux ne sont pas des professionnels de la copropriété, ils peuvent s'adresser à des personnes compétentes (professionnels, associations, etc.) pour se faire aider dans leur rôle.

Cela est permis grâce à l'article 27 du décret d'application de la loi qui régit la copropriété (décret du 17 mars 1967). Cet article précise que le conseil syndical peut :

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

Le conseil syndical peut donc, dans le cadre d'une prise en charge par la copropriété :

- faire appel à des spécialistes,
- adhérer à des associations,
- 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.

Ces dépenses liées aux activités de conseil syndical, si elles sont justifiées, sont prises en charge comme des dépenses courantes de la copropriété (factures au nom de la copropriété ou remboursement sur justificatifs).

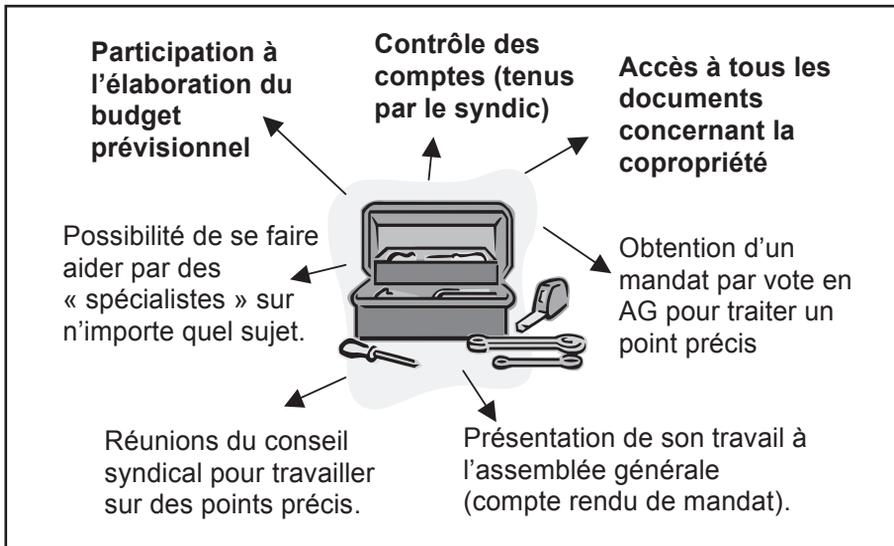
☛ *Vous pouvez ainsi proposer au conseil syndical de se procurer les guides pratiques de l'ARC sur tous les sujets liés à la copropriété. Mais n'hésitez pas aussi à vous rendre sur des sites gratuits tel que le site www.unarc.asso.fr sur lesquels vous trouverez déjà de nombreuses informations.*

Alors si vous vous avez la curiosité et un peu de temps à consacrer pour mieux comprendre comment fonctionne votre copropriété et comment elle est gérée, vous avez toutes les compétences qu'il faut pour vous devenir conseiller syndical.

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 :



↘ Accès à tous les documents de la copropriété, à tout moment

Le conseil syndical a un droit de regard permanent sur la gestion et les comptes de la copropriété. Il peut donc interroger le syndic et lui demander copie de tous documents relatifs à la copropriété.

Il peut notamment avoir accès à tous les documents nécessaires au contrôle des comptes, en préparation de l'assemblée générale annuelle (relevé des dépenses, annexes comptables, contrats, factures, documents sur les impayés de charges, etc.).

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

Le syndic est obligé de consulter le conseil syndical pour élaborer le budget prévisionnel. Le rôle du conseil syndical sera d'analyser 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 Assemblée Générale

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

☛ *Par exemple, si l'AG vote un seuil de 500 € le syndic devra demander l'avis du CS avant toute dépense de plus de 500 €. Cela permet un bon contrôle des grosses dépenses.*

↘ Participation à l'élaboration de l'ordre du jour

Le syndic est obligé de consulter le conseil syndical pour élaborer l'ordre du jour de l'assemblée générale (avis du CNC).

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

Le conseil syndical doit faire 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,
- de son avis sur la gestion de l'année et de la qualité de travail avec le syndic.

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

Le conseil syndical n'a pas le pouvoir de prendre des décisions au nom de la copropriété, seule l'assemblée générale peut le faire. Mais l'assemblée générale peut décider de donner un mandat au conseil syndical pour prendre une décision à sa place. Ce mandat doit être précis et limité.

☛ *Par exemple, si l'assemblée souhaite attendre de nouveaux devis avant de décider de réaliser des travaux, elle peut confier un mandat au CS pour demander de nouveaux devis et choisir une entreprise pour réaliser des travaux précis, dans la limite d'une enveloppe financière déterminée.*

↘ Demande de convocation d'une Assemblée Générale

En cas de besoin, le conseil syndical peut demander, par lettre recommandée avec accusé de réception, que le syndic convoque une assemblée générale, selon un ordre du jour proposé.

☛ *Si le syndic ne donne pas suite, après mise en demeure restée sans réponse pendant plus de huit jours, c'est le président du conseil syndical qui pourra convoquer lui-même cette assemblée générale.*

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

«Il suffit de présenter sa candidature en Assemblée Générale»

Si vous souhaitez devenir conseiller syndical, 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 CS est annoncée. Vous proposerez votre candidature 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 l'assemblée générale tous les ans.

☛ *Si vous souhaitez vous présenter en cours de mandat, c'est possible ! Il faudra alors demander au syndicat de mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG la question suivante : «élection d'un membre du conseil syndical supplémentaire».*

↘ Quelques conseils avant de rentrer au conseil syndical

- **Rapprochez vous du conseil syndical existant** afin de savoir :
 - quelle est la durée de son mandat
 - si un nombre de membres maximum est prévu par votre règlement de copropriété.
- 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 sera une bonne entrée en matière pour comprendre votre prochain rôle !

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

«De 1 à 3 ans, renouvelable»

Le nombre de personnes au conseil syndical et la durée de leur mandat dépendent :

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

Toutefois, la durée du mandat des conseillers syndicaux est au **minimum d' 1 an et au maximum de 3 ans**. Ces mandats 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 l'assemblée générale**.

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 dans le cadre d'une 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.***

↳ 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**

le membre peut demander l'organisation d'une réunion au président du Conseil Syndical.

↳ Modèle d'organisation du Conseil syndical

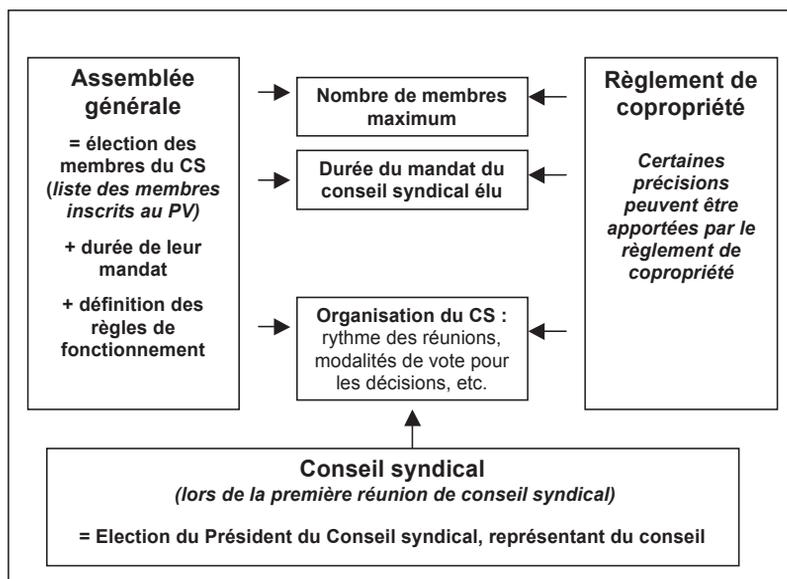
Les membres du conseil syndical peuvent **se partager les tâches ou des grands thèmes à traiter** (selon les affinités, centres d'intérêts ou compétences) et **fonctionner en commissions de travail** :

- Contrôle et vérification des comptes,
- Suivi des impayés,
- Suivi des travaux,
- Analyse des dépenses propres au chauffage,
- 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 des conseillers syndicaux, et les rendre plus efficaces en faisant travailler chacun par «*affinité*» en fonction des thèmes.

Schéma d'organisation du conseil syndical : règles définies par le règlement de copropriété, décidées en AG ou décidées au sein du CS puis validées par l'AG



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 ! C'est l'article 21 de la loi du 10 juillet qui définit les droits du conseil syndical.

Extraits de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

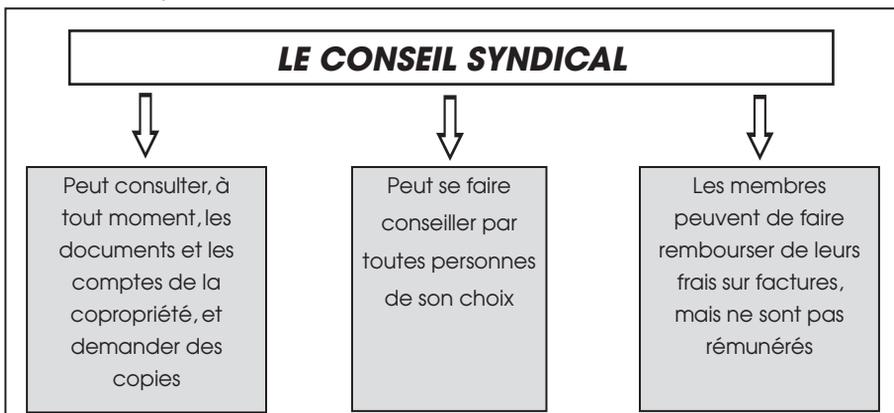
En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

(...)

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

- 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. C'est l'article 27 du décret qui le précise (voir question N°2 sur l'assistance du conseil syndical).



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

«Aucune compétence particulière n'est exigée. Le Président est choisi parmi les membres du conseil syndical pour les représenter »

En effet, il ne faut pas de compétence particulière et n'importe quel membre du conseil syndical peut se présenter au poste de Président.

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

Le Président est le représentant du conseil syndical, et en général l'interlocuteur privilégié du syndic. Il est élu par les membres du conseil syndical uniquement (et pas par l'assemblée générale), en dehors de la présence des autres copropriétaires et du syndic.

☛ *Attention, les syndics proposent parfois d'élire le Président du conseil syndical 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 pendant l'assemblée, demandez à la suspendre et à pouvoir vous isoler du syndic et du reste des copropriétaires pour élire le Président avant de reprendre le cours de l'assemblée générale.

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° 6 et l'organisation en commissions).

↳ Rôles spécifiques du Président du conseil syndical

Le fait d'être 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 au courant de 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 spécifiques par rapport aux autres conseillers syndicaux :

- **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 la répartition des tâches par affinités ou intérêts), votre investissement devrait être optimisé sans que vous n'ayez à y passer trop de temps.

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

Annexe

Annexe : informations pratiques 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 - à compléter pour chaque AG permettant le renouvellement de mandat) :

| Dernière élection (date du PV d'AG) | date de réélection | | | | |
|-------------------------------------|--------------------|--|--|--|--|
| | | | | | |

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 : résolutions «approbation du budget prévisionnel» et «approbation des comptes». Pour la différence sur l'année, à calculer soit même. Vérifier que le montant correspond aux sommes présentées dans les comptes annexés à la convocation 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

www.unarc.asso.fr



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