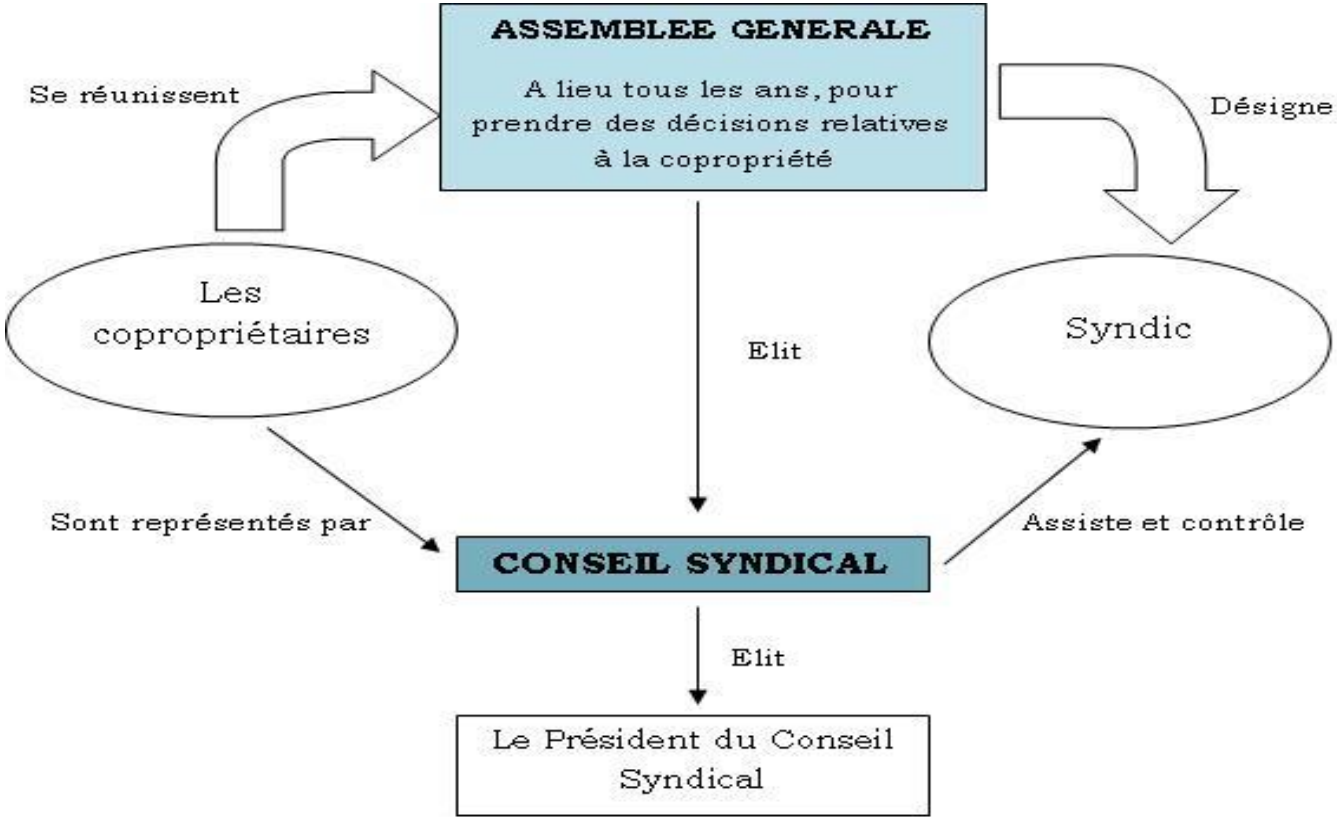
Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Les pouvoirs du Président du conseil syndical

Karima Ben Ahmed - Responsable chargée de relations collectivités

« Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Rappel : Fonctionnement des 3 organes de gestion



Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Le Président du conseil syndical

Dans cet atelier nous allons aborder les prérogatives juridiques, prévues par la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 concernant les attributions réglementaires spécifiques au président du conseil syndical.

Dans la pratique, le président du conseil syndical fait le lien entre le syndic et les membres du conseil syndical.

❑ Généralité : Election du président

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise que ***« Le conseil syndical élit son président parmi ses membres ».***

Le président du conseil syndical est donc élu par la majorité des membres du conseil syndical hors assemblée générale.

❑ Généralité : Changement révocation

Le conseil syndical peut également changer ou révoquer un président au court d'un mandat sans décision d'assemblée générale puisque c'est le conseil syndical qui élit son président.

Cependant, il reste membre du conseil syndical, étant donné que c'est l'assemblée générale qui élit les membres du conseil syndical. Seule une décision d'assemblée peut révoquer un membre du conseil syndical.

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Vos interrogations : sur le fonctionnement, que dit la loi ?

❑ Qui peut être président du conseil syndical ?

Tout copropriétaire membre du conseil syndical peut-être président.

« Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires […] ne peuvent être membres du conseil syndical… ».

Par conséquent, ils ne peuvent pas être désignés comme président du conseil syndical.

Article 21 de loi du 10 juillet 1965

❑ Comment élire le président du conseil syndical ?

Concrètement, c'est lors de la première réunion du conseil syndical ***qui suit l'assemblée générale que le président est élu par la majorité des membres du conseil syndical****.*

S'il n'existe pas de règlement de fonctionnent du conseil syndical dans le règlement de copropriété, alors possibilité de vote par l'assemblée générale d'un règlement de fonctionnement (article 22 du décret du 17 mars 1967).

Nous conseillons au président élu d'envoyer un courriel ou un courrier officiel au syndic pour l'informer de son élection et lui fournir les coordonnées de tous les membres du conseil syndical.

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

❑ La désignation du président du conseil syndical est-elle obligatoire ?

L'absence de désignation d'un président de conseil syndical n'est pas sanctionnée par la loi.

Néanmoins, nous vous conseillons vivement de désigner un président du conseil syndical afin de faciliter la gestion au quotidien de votre copropriété. Mais aussi :

- en cas de besoin pour convoquer une assemblée générale,
- afin de récupérer les fonds et archives de votre syndicat de copropriété.

❑ Le président du conseil syndical peut-il être rémunéré ?

Le président du conseil syndical n'a pas le droit d'être rémunéré, au même titre que les membres du conseil syndical, et ce conformément à l'article 27 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que :

« Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération […] »

Les frais de fonctionnement peuvent être remboursés sur justificatif.

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

❑ Communication des pièces au président du conseil syndical est-elle obligatoire ?

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le conseil syndical reçoit sur sa demande copie de tout document intéressant le syndicat des copropriétaires, transmis par le syndic. **Cependant l'article 26 du décret du 17 mars 1967 confère des pouvoirs particulier au président du conseil syndical :**

« Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres […] ».

Lorsque le syndic n'a pas l'obligation de transmettre les documents à tous les membres du conseil syndical. Néanmoins, lorsque la demande des documents est sollicitée par le conseil syndical ou lorsque que ce dernier n'a pas désigné de président, alors le syndic doit transmettre les pièces et les documents à chacun des membres du conseil syndical.

❑ Le président du conseil syndical et la vérification des comptes bancaires

Conformément à l'article 18 de la loi, il est interdit depuis le 24 mars 2015 de déroger au compte séparé pour les copropriétés de plus de 15 lots principaux (habitations, bureaux, commerces). Le syndic devra donc mettre à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte séparé.

Pour les copropriétés de moins de 15 lots, cette dérogation est toujours possible. Néanmoins, le syndic devra ouvrir un sous compte individualisé. Le syndic devra transmettre au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques du sous-compte.

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Vos interrogations :
sur les prérogatives spécifiques au président du conseil syndical,
que dit la loi ?

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

1° Convoquer une assemblée générale 1/2

- **Le président peut convoquer une assemblée générale en cas d'empêchement du syndic :**

Depuis la loi ALUR, **l'article 18-V de la loi du 10 juillet 1965** précise qu'en cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, **le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.**

*Prenons quelques exemples « **de la notion d'empêchement** » :*

- *Le syndic n'a plus de carte professionnelle de gestion S ou de caisse de garantie.*
- *Le syndic n'est plus assuré au titre de son assurance responsabilité civile.*
- *Décès du syndic.*

Cette prérogative permet au président de convoquer une assemblée générale uniquement pour élire un nouveau syndic, évitant ainsi une procédure judiciaire devant le Tribunal de Grande Instance pour nommer un nouveau mandataire.

1° Convoquer une assemblée générale 2/2

- **Le président peut convoquer une assemblée générale en cas de refus du syndic de convoquer une assemblée générale**

Conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967, le syndic doit convoquer une assemblée générale lorsque qu'elle est demandée soit, par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Cette demande doit être notifiée par lettre AR au syndic et doit préciser les questions à mettre l'ordre du jour de cette assemblée générale.

En cas de refus ou en cas de silence du syndic, le président du conseil syndical, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours, peut convoquer ladite assemblée générale.

2° Récupération des fonds et archives du syndicat des copropriétaires

- **L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965, précise :**

« […] *après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné* ***ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance,*** *d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure […]* »

Le président du conseil syndical peut saisir le président du Tribunal de Grande Instance pour faire condamner celui-ci sous astreinte à la restitution des fonds et des divers documents du syndicat.

❑ Le président du conseil syndical est-il responsable civilement ?

Conseil syndical : Le conseil syndical n'étant pas doté de la personnalité morale, sa responsabilité ne peut pas être engagée.

Cependant, chacun des membres du conseil syndical peut voir sa responsabilité personnelle engagée dans l'exécution de sa mission, par exemple pour :

- dépenses illégales,
- entente frauduleuse avec le syndic ou un artisan...

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Vos interrogations :
sur la loi ELAN,
que dit la loi ?

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

- **Décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés notamment sur les mandats**

Les articles 15-1 et 17 du décret du 17 mars 1967 :

Lorsque le syndic reçoit un mandat sans indication du nom du mandataire, celui-ci doit le remettre en début de séance au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote, et ce conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967. Cependant, en l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

L'article 17 du décret du 17 mars 1967 **prévoit que le procès-verbal doit préciser si les mandats de vote ont été distribués au le président du conseil syndical ou au président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1.**

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

❑ Les modalités de consultation des pièces par le conseil syndical avec la loi ELAN

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

7ème alinéa :
Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret.

Commentaires

- L'introduction pour la première fois dans la loi de pénalités à l'égard des syndics en cas de refus ou de retard à faire droit aux demandes du conseil syndical.
- Un montant minimal de pénalités a été fixé par le décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 à 15 euros par jour de retard.
- Aucune précision concernant les conditions d'application

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Un décret qui précise la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne

NOUVEAUTÉ

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 détaille les documents qui doivent être tenus à disposition :

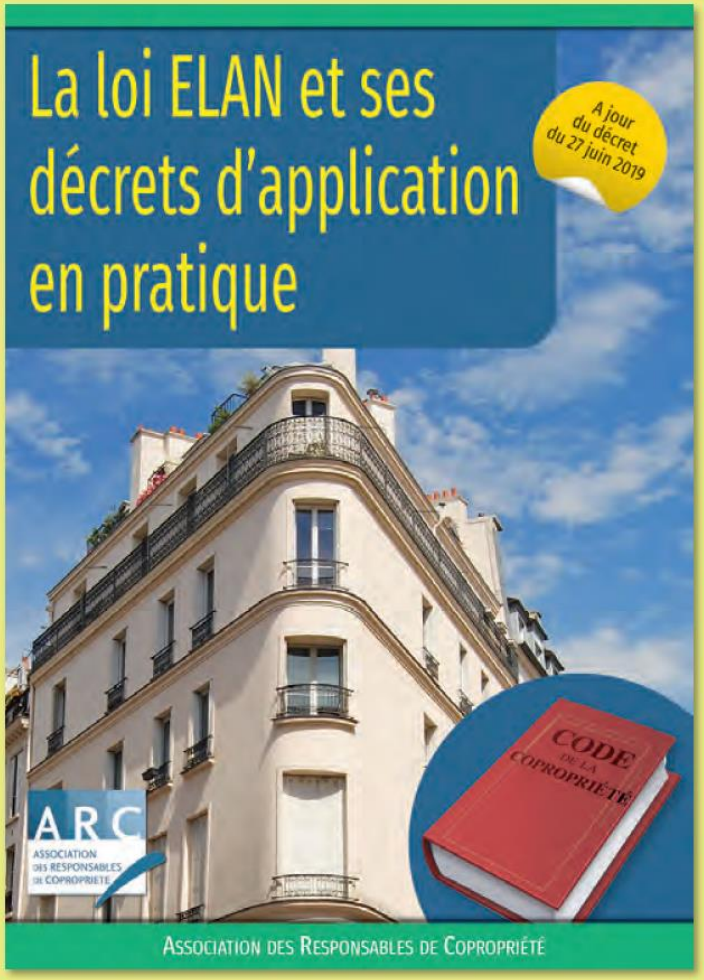
- De tous les copropriétaires : RCP, carnet d'entretien, fiche synthétique, diagnostics techniques, contrats en cours sauf contrat de travail, PV des 3 dernières AG, devis travaux approuvés et contrat de syndic en cours,
- De chaque copropriétaire : compte individuel, montant des charges payés par le copropriétaire, avis d'appel de fonds sur 3 ans,
- Du conseil syndical : balance des comptes, relevés des comptes bancaires, assignation en justices du SDC et décision de justice, liste de tous les copropriétaires, copie de la carte professionnelle et des attestations d'assurance.
- Application : à compter du 1er juillet 2020.

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Pour plus d'informations sur le conseil syndical et la loi ELAN
Assistez à la conférence du jeudi 17 octobre :

Quels sont les évolutions dans les missions du conseil syndical ?

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019



La loi ELAN et ses décrets d'application en pratique
10 €

Le Salon Indépendant de la Copropriété
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Questions- Réponses

Merci pour votre participation et bon salon

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11 ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.salon-copropriete-arc.fr/

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,

rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr