



ARCC PACA
Le Conseil syndical

Pas de bonne copropriété sans un bon Conseil syndical



Sommaire

- Le cadre juridique
 - Attributions, obligations, moyens
 - Désignation des membres
 - Fonctionnement
- Les actions du Conseil syndical
 - Coopération avec le syndic
 - Contrôle de gestion
 - Préparation de l'assemblée générale



Cadre juridique

- Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est régi par
la loi 65-557 du 10 juillet 1965
- Et par
le décret 67-223 du 17 mars 1967
qui en fixe l'application
- On consultera également
Le règlement de copropriété
et les procès-verbaux des assemblées générales

Le syndicat des copropriétaires en assemblée générale

- Mandate un **syndic professionnel ou non professionnel** qui gère et administre la copropriété
- Elit un **conseil syndical** qui contrôle et assiste le syndic

Le rôle du Conseil syndical

Contrôler et assister le travail du syndic

L'art. 26 du décret définit l'action du conseil syndical comme suit

« Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.....

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical. »

Les moyens du Conseil syndical

1. Le Conseil syndical a le droit d'avoir accès à tous les documents et d'en obtenir copie (art. 21 de la loi).

« Le Conseil syndical 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 »....

.../...

Les moyens du Conseil syndical

Le syndic s'expose à des pénalités en cas de retard dans la transmission des pièces.

(art. 21 de la loi du 10/07/65) comme suit :

« En cas d'absence de transmission des pièces au-delà d'un délai de un mois à compter de la demande du Conseil syndical, des pénalités de 15 € par jour de retard sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.»

Les moyens du Conseil syndical

2. Le droit d'être conseillé et de choisir ses conseillers (Art. 27 du décret du 17 mars 67)

« Le Conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité. »

LA FNACC a signé avec l'ANGC le 18 Septembre 2024 une " CHARTE " pour la qualité des relations de travail entre le Syndic de Copropriété et le Conseil Syndical

Les moyens du Conseil syndical

3. Il peut engager des frais de fonctionnement (article 27 du décret)

«Les dépenses nécessitées par l'exécution des missions du Conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.»

Le syndic paie les dépenses du CS même si elles ne sont pas votées en A.G. ou prévues au règlement de copropriété. Il reste préférable de faire voter une ligne dans le budget.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération

Désignation des membres

Les membres du Conseil syndical sont élus nominativement par l'Assemblée générale des copropriétaires (art 21 de la loi de 65)

- Pour une période ne pouvant excéder 3 ans mais renouvelable (art. 22 du décret 1967-223)
- Il n'est pas nécessaire de présenter sa candidature avant l'Assemblée générale pour être éligible.

Désignation des membres

Peuvent être membres du Conseil syndical

- Les copropriétaires
- Leurs ascendants ou descendants
- Les associés d'une société d'attribution
- Les accédants ou acquéreurs à terme
- Leurs conjoints ou partenaires liés par un PACS
- Leurs usufruitiers
- Les représentants légaux des personnes physiques (incapables mineurs ou majeurs) ainsi que ceux des personnes morales (représentant légal ou statutaire ou encore un fondé de pouvoir)

Désignation des membres

Ne peuvent être membre

- Un mandataire présent à l'Assemblée générale non copropriétaire
- Le concubin d'un copropriétaire
- Le syndic, ses préposés (gardien), leurs conjoints, leurs partenaires lié par un PACS, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents, quand bien même ils seraient copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme

Fonctionnement

L'organisation du Conseil syndical

La loi ne prévoit aucune règle, aucune obligation. Si le règlement de copropriété n'a pas fixé de règles, on peut voter un règlement intérieur en A.G.

Il précisera

- Le nombre de membres
- Les fonctions spéciales des membres
- La fréquence des réunions
- Les votes
- Les frais du C.S.
- L'accès aux documents

Fonctionnement

L'organisation du Conseil syndical

- Le nombre de conseillers est libre sauf s'il est défini par le règlement de copropriété ou une décision de l'A.G, mais ne peut être inférieur à 2.
- Si, plus d'un quart des sièges devient vacant (décès, démissions), le Conseil n'est plus valablement constitué et ne peut plus fonctionner. Néanmoins, les membres restants sont toujours membres du CS
- Il convient de prendre la précaution d'élire des suppléants qui occuperont les sièges vacants.

Fonctionnement

Le président

La loi prévoit l'élection d'un président (art. 21)

Le président est élu par les Conseillers syndicaux
(et non désigné par l'A.G.)

Le président

- Assure le lien avec le syndic
- Anime le Conseil syndical

Fonctionnement

Le président

Il a le pouvoir

- De convoquer l'A.G. après mise en demeure du syndic non suivie d'effet
- De convoquer une A.G. en cas d'empêchement du syndic (décès, faillite,...)
- D'envisager un référé contre l'ancien syndic en cas de non restitution des fonds et pièces de la copropriété (L art. 18-2).



Les actions du Conseil syndical

La gestion de la copropriété

- La gestion de la copropriété implique une coopération entre le Conseil syndical et le syndic
- Le Conseil syndical doit animer et orienter le travail du syndic en lui apportant des informations sur les problèmes vécus dans la copropriété et en contribuant à leur solution

Coopération avec le syndic

L'intérêt de la copropriété commande cette coopération qui s'exerce dans de nombreux domaines

- Recherche de fournisseurs performants
- Analyse de contrats
- Suivi des petits travaux
- Suivi des impayés

Engagement des dépenses

- Le Conseil syndical peut décider de l'engagement de dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble dans la limite d'un montant décidé en AG (D art. 21)
- Le syndic doit consulter le Conseil syndical pour toute dépense ou contrat dépassant une somme fixée par l'AG (D art. 25)
- Dans les deux cas, le Conseil syndical rend compte à l'assemblée de ses actions

Etablissement de l'ordre du jour de l'assemblée générale

- Le Conseil syndical établit l'ordre du jour de l'assemblée générale en concertation avec le syndic
- Il veille à l'inscription de toutes les questions
- Il contrôle l'opportunité des délibérations présentées par le syndic

Etablissement du budget de la copropriété

- Le budget de la copropriété est établi en concertation avec le syndic
- Le Conseil syndical doit veiller à la présentation d'un budget proche de la réalité des besoins et conforme à l'évolution prévisible des dépenses

Missions ponctuelles

- L'assemblée générale peut déléguer au Conseil syndical des missions ponctuelles
- La délégation doit être :
 - Précise : la délégation porte sur un objet clairement défini (choisir un devis pour...)
 - Limitée : la délégation doit comporter une limite d'engagement (dans le cadre d'un budget maximum de x Euros)
 - La délégation ne peut concerner que des questions pouvant être votées à la majorité simple des copropriétaires
 - Le Conseil syndical doit rendre compte de l'exécution de la mission à la prochaine assemblée générale

Suivi du budget et contrôle des factures

- Il est important de suivre les dépenses en cours d'exercice et de les comparer aux prévisions budgétaires
- Un contrôle régulier des factures permet d'identifier les dérives
 - Augmentation anormale du coût des contrats
 - Ecart de consommation
 - Travaux intempestifs
 - Erreurs d'affectation, de taux de T.V.A., ...

Le compte rendu de mandat

- Le Conseil syndical a désormais l'obligation de rédiger un compte rendu de mandat et de le joindre à la convocation de l'assemblée générale (D art. 11, 22 et 41-6)
- Il intégrera
 - Le compte rendu de sa délégation en effectuant la synthèse de toutes les actions qu'il a engagées pour le syndicat des copropriétaires
 - Le compte rendu de toute délégation particulière pour laquelle il aurait été mandaté par l'assemblée générale
 - Les avis obligatoires qu'il est amené à formuler lorsque le syndic doit engager une dépense qui dépasse le seuil financier fixé en assemblée générale

Mise en concurrence du syndic

- Le Conseil syndical doit désormais procéder à la mise en concurrence du syndic. (L art. 21)
- Toutefois, l'assemblée générale peut dispenser le Conseil syndical de cette obligation, mais uniquement sur demande de celui-ci.
- Conformément à l'art. 26 du décret de 1967, le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence.



En conclusion

En bref

- Le Conseil syndical est l'un des 3 acteurs de la copropriété
- Il est composé de conseillers syndicaux élus par les copropriétaires lors de l'assemblée générale
- Il représente les copropriétaires et défend l'intérêt général mais n'a pas pouvoir de décision
- Il contribue avec le syndic à la gestion de la copropriété ; il assiste le syndic et contrôle sa gestion

Pas de bonne copropriété sans un Conseil syndical

- Présent
- Vigilant
- Formé

