

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
www.unarc.asso.fr

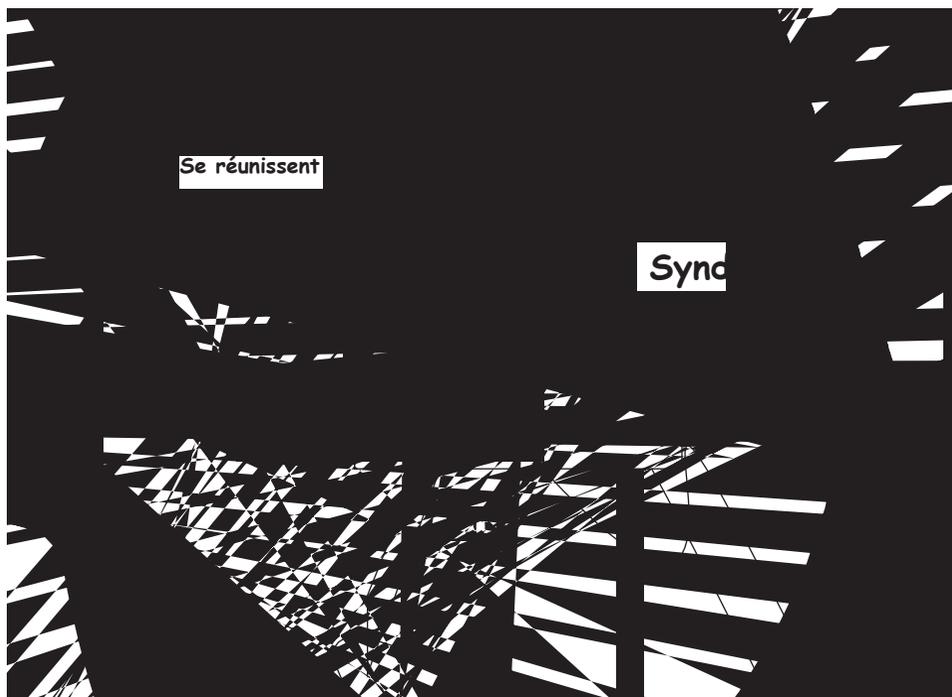


SOMMAIRE

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

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

Pour bien différencier le rôle du conseil syndical et celui 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».

Les membres du conseil syndical sont des copropriétaires **volontaires et bénévoles**, désignés par l'assemblée générale ; ils **agissent donc pour le compte et les intérêts de la copropriété** ; ils s'investissent pour vous et eux-mêmes ! Leur mission est **«d'assister et de contrôler» le syndic** dans la gestion de la copropriété.

Le conseil syndical doit donc être totalement indépendant du syndic, et agir en garde-fou des intérêts du syndicat de copropriété. Les conseillers syndicaux sont - nous insistons - **bénévoles et ne perçoivent pas de rémunération au titre de leur mission** (voir à ce sujet la question N°7).

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

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

Le conseil syndical travaille en relation avec le syndic comme un **intermédiaire entre les copropriétaires et le syndic**.

Le syndic doit consulter le conseil syndical pour certaines questions relatives à la copropriété (dépenses dépassant un montant voté en assemblée générale, élaboration de l'ordre du jour de l'assemblée générale, élaboration du budget prévisionnel) et lui rend compte de sa gestion (vérification des comptes, actions engagées pour recouvrer les charges impayées, etc.).

C'est pourquoi la loi a conféré au conseil syndical certains droits et pouvoirs spécifiques afin de lui permettre d'assister le syndic et de contrôler sa gestion afin que le syndic assure sa mission de façon efficace et transparente pour les copropriétaires.

Par la suite le conseil syndical rendra compte de ses actions et constats à travers un compte-rendu lors de l'assemblée générale.

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'assemblée générale sont appliquées, que le syndic respecte le mandat qui lui a été confié par l'AG, il apporte des idées ou moyens permettant d'améliorer la gestion (en visant par exemple une meilleure maîtrise des charges).

Il est votre interlocuteur privilégié dans le cadre de la vie en copropriété car il est plus accessible et présent que le syndic. **Le conseil syndical peut servir d'intermédiaire entre vous et le syndic** (si vous avez des difficultés à comprendre certaines décisions, ou certains fonctionnements de la copropriété). Il est souvent préférable que le conseil syndical centralise les questions des copropriétaires et que le syndic ait toujours à faire aux mêmes interlocuteurs.

Il vous représente auprès du syndic et veille à l'intérêt du syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires) en assistant le syndic dans sa mission et en contrôlant ses actions.

Les fonctions du Conseil Syndical en pratique

- **Le conseil syndical élabore le budget prévisionnel avec le syndic, suit son exécution et contrôle les comptes annuels** de la copropriété.
- **Il surveille les devis et les travaux engagés, le respect des contrats** et incite le syndic à les négocier (ou renégocier).
- **Il suit régulièrement la situation des impayés de charges** et veille à ce que le syndic fasse les bonnes démarches pour recouvrer les impayés.
- Il prend éventuellement des décisions pour la copropriété dans le cadre des missions qui lui ont été confiées par l'assemblée générale (mandat spécial).

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

«En cas de problème concernant la copropriété»

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

Le conseil syndical **connaît bien le fonctionnement de la copropriété** et les problèmes qui peuvent se poser, mais il ne peut pas prendre parti en cas de conflit, il **doit uniquement garder comme objectif les intérêts collectifs de la copropriété**.

Vous pouvez aussi vous adresser au conseil syndical lorsque vous ne comprenez pas, par exemple, les documents que vous fait parvenir le syndic, votre appel de charges, votre régularisation de charges annuelles ou si quelque chose vous semble étrange ou incorrect : c'est ainsi parfois que l'on découvre des erreurs qu'il faut faire rectifier par le syndic (problèmes de relevés d'eau, etc.).

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

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

L'élection du conseil syndical est rendue obligatoire par la loi et il faudrait un vote spécial de l'assemblée générale pour décider de s'en passer. Mais cela n'est vraiment pas conseillé !

Vous devez élire un conseil syndical car sans conseil syndical votre copropriété ne pourrait pas correctement fonctionner. Il n'y aurait personne pour vous représenter auprès du syndic, s'assurer que celui-ci remplit correctement sa fonction et l'aide dans son travail de gestion de votre copropriété (en lui apportant les précisions et les détails importants sur la copropriété, en l'alertant des problèmes, etc.).

De plus, en cas de besoin, le Président du conseil syndical a le droit de convoquer une assemblée générale si le syndic refuse de le faire.

Mais surtout, une bonne copropriété est avant tout une copropriété qui a un bon conseil syndical.

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

	Qui peut se présenter au Conseil Syndical ?	Qui ne peut pas se présenter au Conseil Syndical ?
Principes	Tous les copropriétaires et leur conjoint, (ou leurs représentants légaux, tuteurs, usufruitiers)	Même s'ils sont copropriétaires : - Les personnes représentant le cabinet de syndic, (employés, conjoints, ascendants et descendants) - Le personnel de la copropriété (gardien et employé d'immeuble) sous l'autorité du syndic
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 même s'ils ne sont pas au conseil syndical.	

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

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

Les conseillers syndicaux ne sont pas payés pour assurer leur tâche. Cela est précisé par l'article 27 du décret (du 17 mars 1967).

Toutefois, les membres du conseil syndical **peuvent évidemment se faire rembourser des frais liés à leur fonction**, sur présentation des justificatifs (voir la question suivante), comme l'achat d'ouvrages qui leur serviront dans leurs fonctions («*le manuel du conseil syndical*» de l'ARC par exemple !).

8. «Pourquoi avons-nous voté une enveloppe de fonctionnement du conseil syndical ?»

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.,
- lorsqu'il qu'il imprime son compte rendu de réunion pour l'afficher dans chacun des halls de la copropriété,
- lorsqu'il utilise sa voiture ou les transports 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, demander conseil à un juriste, un avocat, etc.),
- lorsqu'il utilise le téléphone, le fax...

L'ensemble de ces dépenses sont engagées pour assister le syndic dans la gestion de la copropriété, et sont, comme le précise la loi, des dépenses d'administration (dépenses courantes) du budget de la copropriété.

Pour plus de maîtrise des dépenses et de transparence, l'assemblée générale peut voter à l'avance un budget pour les «*dépenses du conseil syndical*», c'est-à-dire une enveloppe pour le «*fonctionnement du conseil syndical*», dans le cadre du budget de la copropriété, qui servira spécialement à rembourser les frais engagés par les conseillers syndicaux pour remplir leur mission.

9. «Pourquoi est-ce que l'assemblée générale vote 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 €).

Avant d'engager toute dépense dépassant le montant voté par l'AG, le syndic doit obligatoirement demander une autorisation écrite au conseil syndical. Si le syndic ne consultait pas le conseil syndical, l'assemblée générale serait en droit de refuser purement et simplement les dépenses correspondantes.

Ce seuil **voté en AG garantit aux copropriétaires que le syndic ne décide pas seul des dépenses de la copropriété** et qu'il est obligé de consulter le CS avant de faire une grosse dépense, ce qui permet de mieux maîtriser les charges de la copropriété.

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

Exemple : *«Nous avons voté des travaux lors de l'assemblée générale sans décider d'une entreprise. Un montant maximum a été fixé et on nous a demandé de donner délégation au conseil syndical pour le choix final de l'entreprise».*

Oui, l'assemblée générale, qui est souveraine, peut décider de déléguer au conseil syndical une mission précise.

Lorsque l'assemblée générale n'a pas pu prendre de décision pendant l'assemblée générale, elle peut déléguer la décision au conseil syndical pour ne pas attendre la prochaine assemblée générale. Mais elle doit donner une délégation précise au conseil syndical pour prendre la décision finale. Le mandat confié au conseil syndical doit être précis ET limité (dans le cadre d'une enveloppe financière par exemple).

L'intérêt d'une telle démarche est 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, afin que ce choix ne soit pas confié au syndic.

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 -)				



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



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