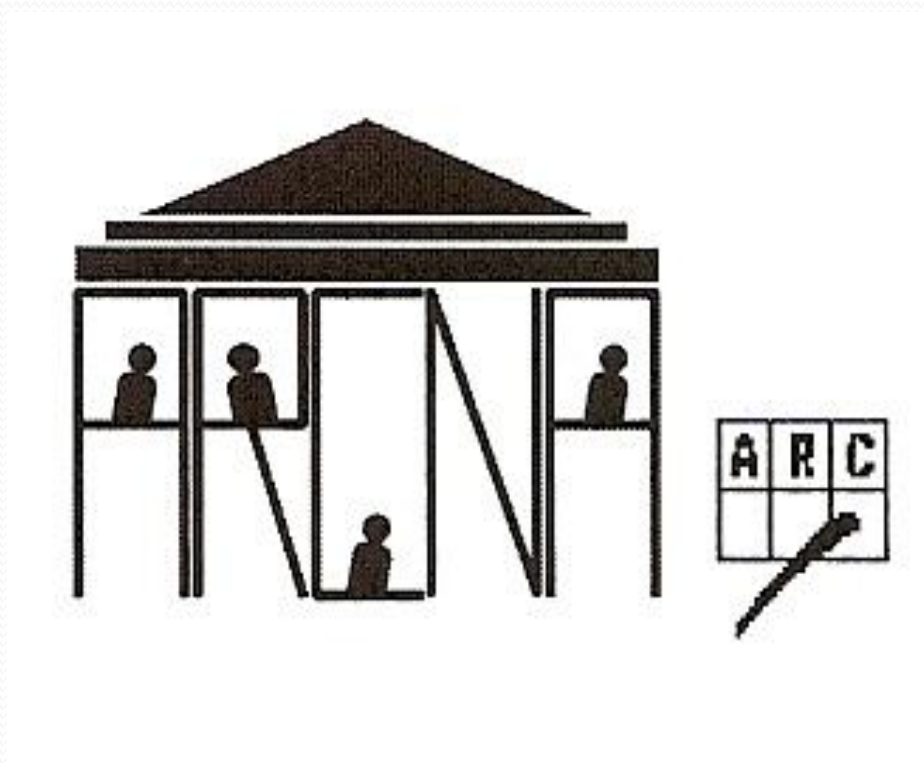
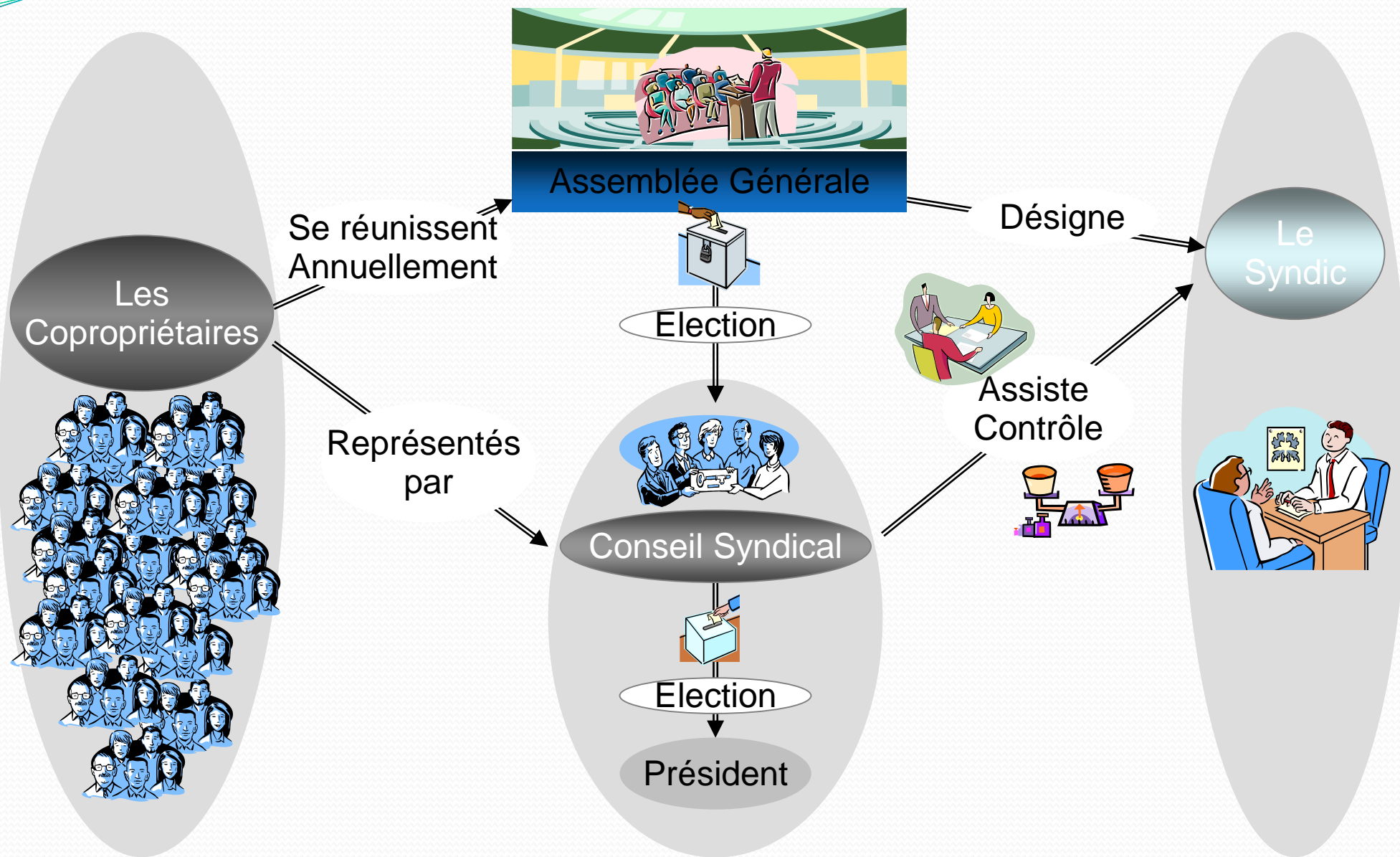


A R C Nantes Atlantique



**Le conseil
syndical
01/12/2015**

Fonctionnement de la copropriété



Le conseil syndical

Le Conseil Syndical et ses attributions sont définis par l'art 21 de la loi de 65 et les art. 21, 22, 25, 26 et 27 du décret de 67 modifiés à plusieurs reprises. A noter la Recommandation n°13 de la commission relative à la copropriété.

- 1- Caractéristiques - organisation
- 2- Règles de fonctionnement
- 3- Pouvoirs et rôle

1- Caractéristiques et organisation

- 1.1. Est-il obligatoire de constituer un conseil syndical ?
- 1.2. Qui peut être membre du conseil syndical ?
- 1.3. Comment sont désignés les membres du conseil syndical ?
- 1.4. Le président du conseil syndical : nomination et rôle

1.1. Est-il obligatoire de constituer un conseil syndical ?

- En principe oui.
- Vote de l'AG à la majorité simple (art. 25), sur présentation de candidature.
- L'impossibilité de créer un conseil syndical est constatée et notifiée aux copropriétaires, qui ont un mois pour saisir le juge.
- La copropriété peut également renoncer à se doter d'un conseil syndical. (déconseillé)

1.2. Qui peut être membre du conseil syndical ?

- Tout copropriétaire peut faire partie du conseil syndical, mais il existe des incompatibilités.
- Ne peuvent être membres: les concubins, enfants, mandataires ou représentants légaux des copropriétaires.
- Incompatibilités: même s'ils sont copropriétaires
 - Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants
 - Ses préposés (concierges et préposés d'immeuble)

1.3. Comment sont désignés les membres du conseil syndical ?

- A la majorité absolue de l'article 25
- A la majorité simple en 2ème vote (art. 24)
- Le vote est nominatif, toutefois il est possible de voter par liste si personne ne demande un vote distinct par candidat
- Le nombre de conseillers syndicaux est défini par le règlement de copropriété ou par l'AG ; un nombre impair est conseillé (votes).
- Durée du mandat limitée à 3 ans

1.4. Le président du conseil syndical : nomination et rôle

- Elu obligatoirement par le conseil syndical ; la désignation par l'AG est illégale.
- Anime le conseil syndical
- Assure le lien avec le syndic
- Attributions légales propres :
 - Convocation de l'assemblée générale
 - Récupération des fonds et archives
- Bénévole, il est révocable à tout moment et peut démissionner quand bon lui semble.

Le (la) président(e) doit être celui (celle) qui:

- Aide à définir les tâches,
- Aide à les répartir,
- Fait en sorte que chacun puisse :
 - Effectuer son travail
 - En rendre compte
- Contrôle que chacun a fait son travail
- Incite les conseillers syndicaux à discuter sur les propositions des uns et des autres
- Transmet au syndic les décisions
- Quand il est saisi d'un problème par le syndic, fait en sorte que le conseil syndical soit réellement consulté, de façon que l'avis qui est donné au syndic ne soit pas le sien propre, mais bien celui du conseil syndical.

Le président ne fait pas l'affaire, que faire ?

- Le président est élu par le conseil syndical
- Si le conseil syndical veut changer de président en cours de mandat, il est parfaitement libre de le faire. Il suffit pour cela de:
 - Remettre la question à l'ordre du jour d'une réunion de conseil syndical
 - Faire voter les membres du conseil syndical

2- Règles de fonctionnement

- Aucune base légale, la loi renvoie :
 - au règlement de copropriété
 - à une décision d'AG (maj.art 24)
- Mieux vaut se doter d'un règlement intérieur du conseil syndical :
 - Surtout quand les intérêts des copropriétaires sont divergents !

Cf. modèles de l'ARC

sur la zone Adhérents collectifs

/ Rubrique « Comment ça marche ? »

Les réunions du conseil syndical

- Définir la périodicité et établir le planning en fonction des besoins de la copropriété et de la date de la prochaine AG
- Toujours convoquée et présidée par le président du CS (et non par le syndic)
- La présence du syndic :
 - n'est pas obligatoire, ni d'ailleurs pas toujours souhaitable
 - sauf pour la réunion qui prépare l'AG ,essentielle pour la copropriété.
- Un compte-rendu de réunion
- Une information :
 - du syndic
 - des copropriétaires

Les tâches du conseil syndical

- suivi des dépenses et contrôle des comptes
- suivi des consommations
- suivi des travaux
- suivi de la gestion du personnel
- suivi des impayés et des procédures
- suivi du chauffage, des ascenseurs, des espaces verts, et plus généralement des contrats
- signalétique et communication ...

Le procès-verbal de réunion un document indispensable

- **Oblige le C.S. à mieux se structurer :**
 - **Ordre du jour**
 - **Déroulement de la séance**
- **Permet de garder la trace des décisions et l'information des absents**
- **Permet aux minoritaires de s'exprimer**
- **Facilite les relations avec le syndic**
- **Facilite l'information des copropriétaires
(Diffusion ou affichage – intégral ou extraits)**

2.2. Le conseil syndical peut-il agir en justice ?

- Le C. S. n'a pas de personnalité morale ; il ne peut donc agir en justice, et ce même s'il est dépourvu de syndic
- C'est en effet le syndic qui a qualité pour agir en justice au nom du syndicat. La copropriété dépourvue de syndic ne peut donc pas agir en justice.
- Le C. S. n'a pas non plus qualité pour agir au nom du syndicat des copropriétaires (Cass. civ. 22 mai 1990).

2.3. Le conseil syndical peut-il se faire assister par des professionnels ?

- Mieux ! Il peut de se faire « conseiller »

- Article 27 modifié du 17 mars 1977

« 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.

et

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

Article 27 modifié du 17 mars 1977

Comprendre les évolutions

- Il n'y a plus d'autorisation préalable ni de référence au règlement de copropriété
- Il s'agit de « **Dépenses courantes** » qui rentrent dans le budget et n'ont donc pas à faire l'objet d'un vote spécial hors budget.
- Elargissement de la notion de « dépenses » nécessitées antérieurement par le « fonctionnement » et désormais par l'« **exécution de la mission** » du C. S.

2.4. Paiement et remboursement des frais du conseil syndical

- **Le conseil syndical peut être remboursé de ses frais.** Sauf stipulation du règlement de copropriété, il s'agit d'un remboursement effectué par le syndic sur présentation de justificatif.
- La liste des frais remboursables n'est pas limitative : déplacements, frais, téléphone, matériels... mais un contrôle est de rigueur.
- **Les membres du conseil syndical ne peuvent pas être rémunérés** (art. 27 Décret 1967).

3- Pouvoirs et rôle du conseil syndical

- « Assister et contrôler le syndic »

- Contrôler les comptes
- Contrôler la gestion
- Assister le syndic dans sa gestion (information ...)

- « Assumer des fonctions particulières »

- Elaborer avec le syndic et suivre l'évolution du budget
- Donner son avis écrit sur certaines dépenses dépassant le montant voté en AG et sur les travaux urgents

Mais le C. S. n'a pas de rôle de gestion.

Pouvoir de contrôle à tout moment du conseil syndical

- la comptabilité du syndicat
- la répartition des dépenses
- les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés
- l'élaboration du budget prévisionnel
- les actions judiciaires en cours
- les impayés des copropriétaires
- Le respect des décisions de l'AG

Assistance du syndic

(Recommandation n°13 de la CRC)

- La mission d'assistance est définie
 - soit dans le règlement de copropriété,
 - soit par une décision spécifique de l'assemblée générale.
- Elle concerne le fonctionnement au sens large de la copropriété : choix du personnel, présentation comptable des recettes et dépenses, choix des entreprises pour l'entretien courant de l'immeuble, examen des devis,...

Les pouvoirs du conseil syndical

- Le conseil syndical peut se faire communiquer par le syndic, à sa demande, tout document (ou sa copie) intéressant le syndicat.
- Le conseil syndical peut demander au syndic de convoquer l'assemblée générale (par recommandé AR). En cas de refus ou de silence, il peut alors convoquer lui-même cette assemblée.
- Il peut se faire donner des mandats précis par l'assemblée générale (choisir des devis, un prestataire, engager une procédure, etc.).

Les pouvoirs du conseil syndical (suite)

- Il peut, par le truchement de son président, agir judiciairement contre le syndic en vue d'obtenir restitution des fonds et archives de la copropriété, **en cas de changement de syndic.**
- Il donne son avis, à l'assemblée générale, sur toutes les questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Le conseil syndical doit obligatoirement être consulté par le syndic (par écrit) :

- en cas de travaux d'urgence
- si les travaux dépassent un montant voté en assemblée générale;
 - cet avis doit ensuite être joint à l'ordre du jour de l'assemblée à peine de nullité
- En dehors de ces cas, le syndic n'est pas lié par les avis du conseil syndical, qui n'est vis-à-vis de lui qu'un organisme consultatif.

3.2. Qui contrôle le syndic ? Dans quelle mesure ?

- Les copropriétaires et leur syndicat n'ont pas de contrôle direct sur leur syndic.
- C'est le Conseil syndical qui est investi de ce rôle par la loi.
- C'est donc à lui, plus particulièrement à son président (ou au conseiller syndical de l'entrée ou de la cage d'escalier concernée), que l'occupant doit s'adresser, s'il a un message à faire passer au syndic.
- L'assemblée quant à elle, n'exerce pas de contrôle à proprement parler. Elle prend les grandes décisions, et se borne à révoquer le syndic si celui-ci ne remplit pas correctement sa mission.

Le rôle du Conseil est de vérifier que le syndic fait bien rentrer l'argent :

- **Pour cela le conseil syndical doit :**
- **Connaître les impayés**
- **Les analyser : distinguer les débiteurs de bonne et de mauvaise foi**
- **Faire proposer des plans de remboursement aux uns, exiger des actions dures et rapides contre les autres**
- **vérifier que le syndic :**
 - **engage bien les actions en recouvrement décidées par l'assemblée générale**
 - **assure un bon suivi des procédures**
 - **suit l'avocat désigné par le syndic ou le Conseil syndical**

Le conseil syndical aide le syndic dans la maîtrise des charges

- **les contrats existants sont-ils corrects ? (s'en procurer copie et les étudier)**
- **les fournisseurs de la copropriété présentent-ils un bon rapport qualité-prix ?**
- **les consommations (combustible, eau, électricité) sont-elles normales ?**
- **les travaux facturés ont-ils été réellement exécutés ?**
- **les fournisseurs sont-ils payés dans un délai raisonnable ?**

Vérifier que le syndic ne demande pas trop d'argent aux copropriétaires et qu' il gère au mieux cet argent

- **le fonds de roulement n'est-il pas trop élevé ?**
- **le budget prévisionnel est-il correct ?**

Pour cela le conseil syndical doit impérativement participer à son élaboration avec le syndic.

- **L'excédent de trésorerie est-il placé au profit du syndicat ?**

Le conseil syndical veille à ce que le syndic suive correctement la copropriété

- **visites de l'immeuble**
- **actions préventives**
- **interventions rapides en cas de problème**

Le syndic n'étant pas toujours à même d'être parfait,

- ❏ rien n'empêche le Conseil syndical de l'aider dans certaines tâches : repérage de prestataires et collecte de devis, inspection de routine de l'immeuble, recueil des avis et suggestions des occupants...
- ❏ ... Même si c'est là exécuter une partie des tâches pour lesquelles le syndic est théoriquement payé !

3.3. Le conseil syndical peut-il accéder à la comptabilité de la copropriété ? Comment ?

- Comptabilité et documents de la copropriété - Le principe de transparence
- Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic.
- C'est donc lui qui a vocation à accéder à la comptabilité de ce dernier.
- Le syndic ne peut l'en empêcher ni lui dissimuler des éléments de comptabilité sans commettre une faute professionnelle.

3.4. Peut-on engager la responsabilité du conseil syndical ?

- Base légale : art. 1992 Code civil
- Le conseil syndical peut être amené à prendre des décisions lourdes de conséquences, dont il est à ce titre juridiquement responsable.
- S'il est mandataire de l'assemblée générale: l'art. 1992 du Code civil dispose : « Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. »
- Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire".
- Le mandat du conseil syndical étant gratuit, la jurisprudence exige donc une faute lourde en relation directe avec le préjudice dommageable.

Assurance responsabilité civile professionnelle souscrite par l'ARC

- Compagnie COVEA RISKS à CLICHY
- Garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités civiles encourues par l'assuré vis à vis des tiers.
- Bénéficiaire de la qualité d'assurés :
 - l'ARC et les associations affiliées dont l'ARCNA
 - les Syndics Non Professionnels
 - Les Présidents de conseils Syndicaux et les Membres de Conseils Syndicaux

« Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année de l'accomplissement de sa mission »

- « *article 22 nouveau du décret du 17 mars 1967* »
- Le rapport d'activité permet aux copropriétaires de se rendre compte du travail, parfois important, mais souvent discret, effectué par le conseil syndical.
- Le rapport écrit doit être joint à la convocation.
- L'ARC a élaboré un canevas précis de rapport annuel mis à disposition des adhérents collectifs sur le site.

Un choix simple

- Soit des copropriétaires acceptent ce rôle et s'investissent dans le conseil syndical et les problèmes sont plus vite et mieux réglés
- Soit ils refusent et la gestion quotidienne risque d'être :
 - ou catastrophique
 - ou hors de prix

Il ne faut jamais perdre de vue que, consacrer un peu de temps à son immeuble tout en gardant de bonnes relations avec un syndic motivé, reste le meilleur garant d'une gestion efficace des intérêts communs, c'est-à-dire de tous.