

# A R C Nantes Atlantique



**Le conseil  
syndical  
12/12/2022**

# **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 l'ancienne commission relative à la copropriété.**

**1- Caractéristiques – Organisation**

**2- Règles de fonctionnement**

**3- Pouvoirs et rôle**

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

Le conseil syndical est-il obligatoire ?

**NON**

Dans quels cas le conseil syndical ne peut exister ?

- Pas de candidats
- Majorité requise non atteinte
- Petites copropriétés

Dans quels cas cet organe est-il obligatoire ?

- Syndicats de type coopératif
- Syndicats de type « Résidence de service »

## 1.2. Qui peut être membre du conseil syndical ?

Un locataire	<b>NON</b>
Le mari et sa femme ensemble	<b>NON</b>
Un concubin propriétaire indivis	<b>NON</b>
Le conjoint marié non propriétaire	<b>OUI</b>
Le conjoint pacsé non propriétaire	<b>OUI</b>
L'usufruitier	<b>OUI</b>
Une personne morale	<b>OUI</b>
Le gardien de l'immeuble	<b>NON</b>
Un employé du syndic copropriétaire	<b>NON</b>

# 1.3. Comment sont désignés les membres du conseil syndical ?

A quelle majorité doivent être élu les membre du CS ?

**Majorité de l'Art 25 et 25.1**

Le vote de liste est-il possible ?

**OUI**

Le nombre de membres du CS est-il limité ?

**Le nombre est défini par le règlement de copropriété**

Les membres du CS sont élus pour durée de ?

**De 1 à 3 ans**

Le règlement de copropriété prévoit que les fonctions de membre du CS ne peuvent être exercées que par les copropriétaires à jour de leur charge. Est-ce légal ?

**NON**

L'assemblée générale peut désigner des membres suppléants

**OUI**

# 1.4. Le président du conseil syndical : nomination et rôle

L'Assemblée générale élit les membres du CS ainsi que le Président.

**FAUX**

Est-il obligatoire d'élire un Président ?

**NON**

Quel est son rôle ?

- Anime le conseil syndical
- Assure le lien avec le syndic
- Attributions légales propres

Quelle est la durée du mandat du Président du CS ?

Celle du mandat du CS

# Rôle accru du Président

- **Convoquer une AG**
- **Saisir le juge des référés**
- **Engager une action judiciaire contre le syndic**
- **Demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement des pénalités**

# Le (la) Président (e) doit être celui (celle) qui :

- Fait la liaison entre le syndic et le conseil syndical
- Aide à définir les tâches et à les répartir
- Fait en sorte que chacun puisse:
  - Effectuer son travail
  - En rendre compte
- Incite les conseillers à discuter des propositions de chacun
- Quand il est saisi d'un problème par le syndic, fait en sorte que le conseil soit consulté, afin que l'avis ne soit pas le sien mais celui du conseil.



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

Les membres du CS ne s'entendent pas avec le président. Peuvent-ils en changer en cours de mandat ?

**OUI**

En cours de mandat les copropriétaires estiment que le Président est inefficace.  
L'AG peut-elle décider de le destituer?

**NON**

# 2- Règles de fonctionnement

Comment sont définies les règles de fonctionnement ?

- Par le règlement de copropriété
- Par une décision d'AG ( maj.art 24 )

Un règlement intérieur du conseil syndical est-il obligatoire:

**NON**

# Un conseil syndical efficace

Distribuer les rôles et les tâches entre tous les conseillers.

- **Président et éventuellement vice-président**
- **Secrétaire**
- **Trésorier**
- **Contrôleur des comptes**
- **Responsable des travaux**
- **Responsable des archives**
- **Etc ... what else ?**

Chaque conseiller doit se voir attribuer une ou plusieurs tâches précises sachant que plus ces tâches seront réparties, plus efficace sera le CS.

**Chacun se sentira ainsi utile.**

Informez le syndicat du rôle de chacun



# 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 :
  - au syndic
  - aux copropriétaires

# 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)
- Faire savoir ce que l'on fait

## 2.2. Le conseil syndical et la justice

Le conseil syndical peut-il agir en justice ?

**NON**

Dans quel cas le Président peut-il se substituer au syndic pour agir en justice ?

Assigner en référé l'ancien syndic pour obtenir la restitution des archives et des fonds

## 2.3. Remboursement des frais du conseil syndical



Le CS peut-il faire appel à des conseils et aides extérieures

**OUI**

Les membres du CS peuvent-ils recevoir une rémunération ?

**NON**

Si les dépenses engagées par le CS ne sont pas budgétées, le syndic peut-il refuser de les régler ?

**NON**

L'assemblée peut-elle décider d'un forfait pour les divers frais engagés par les membres du CS ?

**OUI**

# 3- Pouvoirs et rôle du conseil syndical



- Assistance du syndic



- Contrôle de la gestion



- Pouvoirs particuliers



- Consultation



- Délégation de pouvoir



- Responsabilité du CS



## 3.1 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  
et correctement exécutés ?
- les fournisseurs sont-ils payés dans un délai  
raisonnable ?

## 3.2 Contrôle de la gestion

- 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

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

- 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.
- Comptabilité et documents de la copropriété - Le principe de transparence
- Le syndic ne peut l'en empêcher ni lui dissimuler des éléments de comptabilité sans commettre une faute professionnelle.

# 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
- 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

# 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 ?

## 3.3 Les pouvoirs particuliers du conseil syndical

- **Le conseil syndical peut se faire communiquer par le syndic, à sa demande, tout document (ou sa copie) intéressant le syndicat.**

**Aucune restriction de quelque sorte que ce soit ne peut être opposée (confidentialité ...).**

Les documents, correspondances, listings, tenues des comptes et d'une manière générale l'ensemble des archives du syndicat des copropriétaires financés au titre des frais de fonctionnement, sont propriété du syndicat des copropriétaires.

Il ne peuvent être retenus par le syndic qui en est seulement le dépositaire.

- **Le conseil syndical peut demander au syndic de convoquer l'assemblée générale**

**En cas de refus ou de silence, il peut alors convoquer lui-même cette assemblée.**

## 3.4 Le conseil syndical doit obligatoirement être consulté par le syndic

- **Élaboration de l'ordre du jour de l'AG**
- **Détermination du budget prévisionnel**
- **Consultation pour certains marchés et contrats**
- **Les travaux urgents**
- **La consultation consécutive à une décision d'AG**
  - L'avis du CS est notifié aux propriétaires en même temps que l'ordre du jour de l'AG
- **En dehors de ces cas, le syndic n'est pas lié par les avis du CS, qui n'est vis-à-vis de lui qu'un organe consultatif**

# 3.5. La délégation de pouvoir

**Est-il normal que l'assemblée générale délègue au conseil syndical le choix d'une entreprise ?**

**OUI**

Il s'agit d'éviter d'attendre la prochaine AG par exemple, pour prendre une décision finale

Mais cette délégation doit répondre à certains principes:

- La délégation doit porter sur un objet précis
- La délégation doit être limitée financièrement.
- Votée à la majorité des articles 25 et 25.1
- Rendre compte à la prochaine assemblée
- Cette délégation ne peut porter que sur des questions nécessitant un vote la majorité simple.

**Par exemple :**

Le Conseil Syndical peut être mandaté pour choisir un avocat, afin que ce choix ne soit pas confié au seul Syndic.



**« 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.**

# LE CS et le suivi du personnel

## Sujet très délicat:

La gestion du personnel relève du syndic et non du CS. Les écueils le plus souvent rencontrés sont:

- un gardien tout puissant « *employé* » du Président
- un personnel tyrannisé par les membres du CS (quand ce n'est pas tous les propriétaires), chacun le considérant comme son propre employé.

Le travail du CS est de vérifier:

- que le contrat est bien adapté à la réalité
- que les tâches sont bien définies
- le travail est bien encadré et contrôlé par le syndic

## 3.5. 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

# 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.