

# LE CONSEIL SYNDICAL,

De la théorie à la pratique

# Ce que dit la loi :

- I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical,
- II. Les responsabilités du conseil syndical,
- III. Le rôle du conseil syndical

# Le conseil syndical est-il obligatoire ?

Oui et non !

Oui pour un syndicat coopératif ou pour le syndicat d'une résidence service

Non :

- En l'absence de candidat
- si la majorité requise n'est pas atteinte lors de l'assemblée générale,
- Dans les petites copropriétés

# I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

- Les membres du conseil syndical sont élus à la majorité absolue en assemblée générale (art 25).
- Il faut avoir présenté sa candidature soit :
  - Au syndic avant l'envoi des convocations
  - Lors de l'assemblée générale
- Les conseillers peuvent être élus individuellement ou en liste

# I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

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

- Les copropriétaires occupants ou bailleurs,
- Le conjoint ou partenaire pacsé d'un copropriétaire,
- Le tuteur ou curateur d'un copropriétaire,
- Les usufruitiers,
- L'acquéreur à terme
- Les ascendants ou descendants d'un copropriétaire (depuis le 1<sup>er</sup> juin 2020)

## **B. Qui NE PEUT PAS être membre du conseil syndical ?**

- Le syndic,
- Les employés du syndic (même s'ils sont copropriétaires),
- Ses partenaires pacsés, concubins,
- Ses ascendants, descendants, parents en lignes collatérales jusqu'au deuxième degré,

## **D- La durée du mandat :**

En principe un an avec renouvellement à chaque assemblée générale.

Possibilité d'élire des conseillers syndicaux jusqu'à 3 ans.

La durée peut être définie dans le règlement de copropriété sans dépasser 3 ans.

# I. Les conditions pour être élu membre du conseil syndical

## **E – Le nombre de conseillers syndicaux**

Le nombre de conseillers syndicaux est défini en principe dans le règlement de copropriété. Si tel n'est pas le cas aucun texte n'impose un nombre minimum de membres devant composer le conseil syndical. Un nombre d'au minimum 3 membres est toutefois recommandé.



## **C. La révocation et la démission au sein du conseil syndical**

Avant la fin de son mandat, un membre du conseil syndical peut être révoqué en assemblée générale par un vote à la majorité absolue (art 25).

En outre, tout membre du conseil syndical peut choisir de mettre un terme à son propre mandat.

Attention, dès lors qu'un quart des sièges est vacant ( qu'elle qu'en soit la cause), le conseil syndical n'existe plus de droit.

## II. La responsabilité des membres du conseil syndical

- La fonction de conseiller syndical a un statut de bénévole.
- La responsabilité de l'un d'entre eux peut être difficilement engagée **DANS LE CADRE** de son mandat.

## II. Les responsabilités des membres du conseil syndical

ATTENTION !

Un membre du conseil syndical qui outrepasserait ses fonctions peut très bien se voir condamné à titre personnel.

# III. Le président du conseil syndical

Est-il obligatoire d'élire un président ?

Oui mais pas de sanction si pas d'élection

Par qui est élu le président du conseil syndical ?

Par les membres du conseil syndical

# III. Le président du conseil syndical

A - Son rôle :

- Il anime le conseil syndical
- Il assure le lien avec le syndic

# III. Le président du conseil syndical

## B – Attributions légales propres

- 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

# De la théorie à la pratique

IV- Rôle et pouvoirs du conseil syndical

V- un conseil syndical efficace

# IV-Rôle et pouvoirs du conseil syndical

- Assistance du syndic
- Contrôle de la gestion
- Pouvoirs particuliers
- Consultation
- Délégation de pouvoir



# IV-Rôles et pouvoirs du 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 et correctement exécutés ?
- les fournisseurs sont-ils payés dans un délai raisonnable ?

# IV-Rôles et pouvoirs du conseil syndical

## 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

# IV-Rôles et pouvoirs du conseil syndical

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.

# IV-Rôles et pouvoirs du conseil syndical

Points importants à vérifier par le conseil syndical :

- 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

# IV-Rôles et pouvoirs du conseil syndical

Vérifier que les sommes demander par le syndic aux copropriétaires sont justes et justifiées

- 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 ?

# IV-Rôles et pouvoirs du conseil syndical

## 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.

# IV-Rôles et pouvoirs du conseil syndical

Le conseil syndical doit obligatoirement être consulté par le syndic pour :

- 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



# V- Un conseil syndical efficace

Distribution des rôles et des tâches entre tous les conseillers.

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

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

Informez le syndicat du rôle de chacun



# V- Un conseil syndical efficace

## 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 obligatoire que pour la réunion qui prépare l'AG
- Un compte-rendu de réunion
- Une information : - au syndic  
- aux copropriétaires

# V- Un conseil syndical efficace

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

**Merci de votre attention !**

Place aux questions !