

# F.N.A.C.C.

## Fédération Nationale des Associations de Copropriétaires et de Colotis



**Le conseil  
syndical  
19/11/2024**

**URCC Ouest**

# **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 ?

Par décision d'un vote en Assemblée Générale (art. 26)

Pas de candidats

Majorité requise non atteinte (art. 25)

Petites copropriétés (au plus 5 lots ou budget inférieur à 15 K€)

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>
Les accédants et les usufruitiers	<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 ... mais c'est SOUHAITABLE**

Quel est son rôle ?

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

**Ces points sont précisés dans les diapos suivantes**

Quelle est la durée du mandat du Président du CS ?

Celle du mandat du CS

**Il est possible de procéder à la révocation du président du conseil syndical. C'est le conseil syndical qui peut décider de révoquer le président du conseil syndical de ses fonctions.**

# 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**
- **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.

**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 mais à titre informatif uniquement

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.

# 3.5. La délégation de pouvoir

Est-il possible et légal 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 la F.N.A.C.C.

- Garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités civiles encourues par l'assuré vis à vis des tiers.
- Bénéficiaire de la qualité d'assurés :
  - Les associations affiliées à la F.N.A.C.C.
  - 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.

# LE CONSEIL SYNDICAL

## Il y a 3 acteurs principaux dans une Copropriété :

- Le Syndicat des Copropriétaires → Ensemble des Copropriétaires.
- Le Conseil Syndical → Emanation du Syndicat des Copropriétaires.
- Le Syndic → Personne chargée par l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble de gérer les parties communes, de répartir les dépenses entre les copropriétaires et d'exécuter les décisions prises par eux. Il est élu par l'ensemble des copropriétaires en assemblée générale. (*Décret n°67-223 du 17 mars 1967*)

Si un de ces 3 acteurs dysfonctionne ... c'est tout l'équilibre de la copropriété qui peut s'en trouver déséquilibré !

## Aujourd'hui, nous parlerons exclusivement du « Conseil Syndical ».

### CARACTERISTIQUES ET ORGANISATIONS

**D2** → Il ne peut y avoir de copropriété bien gérée sans un Conseil Syndical actif qui travaille en étroite collaboration avec le syndic. L'un ne va pas sans l'autre il s'agit d'un tandem pour assurer une efficacité maximum.

Bien qu'il ne soit toujours pas doté de la personnalité morale, il tend à devenir un organe décisionnaire du syndicat des copropriétaires alors qu'il n'était à l'origine qu'un organe consultatif, parfois qualifié « *d'organe-relais* », chargé de préparer les décisions et surveiller l'activité du syndic.

Il n'a certes aujourd'hui que peu de pouvoirs propres, il faut le souligner, mais il pourra tout de même disposer, si les copropriétaires le décident en Assemblée Générale, de larges pouvoirs. Cette faculté de délégation nouvelle, introduite à l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, renforce ainsi le potentiel du conseil et sa place au sein du syndicat des copropriétaires

## **D3 – Le Conseil Syndical est-il obligatoire :**

L'assemblée générale de la copropriété peut à la majorité de l'Art. 26 décider de ne pas constituer un Conseil Syndical. Mais il se trouve également qu'il n'y a pas de candidat ou pas de candidat élu à la majorité

requis de l'Art. 25. Dans ce dernier cas un ou plusieurs propriétaires ou le syndic peuvent saisir le juge pour désigner des volontaires.

Les petites copropriétés ne sont pas tenues de constituer un Conseil Syndical et il n'est nullement nécessaire de prendre une décision spéciale.

Ceci est valable pour une copropriété classique mais il existe 2 cas où le Conseil Syndical est obligatoire :

- Syndicat de type coopératif.
- Syndicat de type Résidence de services.

Il est cependant très préjudiciable pour une copropriété de ne pas se doter d'un Conseil Syndical compte tenu des nombreux pouvoirs qui lui sont dévolus comme nous allons le voir tout au long de cette formation.

#### **D4 – Qui peut être membre du Conseil Syndical :**

C'est l'Art.21 de la loi du 10 juillet 1965, qui définit qui peut être membre du Conseil Syndical. Mais celui-ci n'est pas toujours très clair et nécessite quelques éclaircissements.

De nouveaux propriétaires ont été rajoutés dernièrement : le conjoint non-propriétaire, l'usufruitier. En ce qui concerne un couple marié les 2 peuvent être membres du Conseil Syndical à condition que chacun soit propriétaire d'un lot. Si un conjoint non-propriétaire veut être membre il doit détenir un mandat du conjoint propriétaire.

#### **D5 – Comment sont désignés les membres du CONSEIL SYNDICAL :**

Les membres du Conseil Syndical peuvent être élus individuellement ou en bloc à condition qu'aucun propriétaire n'ait demandé qu'il soit procédé à une désignation individuelle.

C'est le règlement de copropriété qui prévoit les règles et celles-ci prévalent sur la loi sauf si elles sont contraires à la loi, en particulier si ceux-ci sont désignés par le règlement de copropriété.

Si le règlement de copro ou une décision d'Assemblée Générale n'ont rien prévu le nombre est libre.

Il est toujours préférable d'élire un nombre impair.

Il est conseillé d'élire des membres suppléants en effet si pour différentes raisons (démissions, absences, ventes, maladies...) le nombre de sièges vacants devenait inférieur au quart, le conseil n'est plus valablement constitué. Les conseillers suppléants prendront leur place en fonction du nombre de voix obtenues, de leur ordre d'élection.

Mais le nombre des membres du Conseil Syndical fixé par le règlement de copropriété, ne peut être modifié par l'assemblée générale qui les désigne.

Le cas particulier de syndicats secondaires l'art 24 du décret 67-223 du 17 mars 1967 a prévu une disposition pour assurer la représentation de chaque syndicat en fonction de son importance.

Dans le choix des membres du Conseil Syndical il est souhaitable de tenir compte des compétences de chacun et aussi variées que possible allant du technicien au gestionnaire. Et également de prévoir la représentation des différents intérêts qui peuvent exister parmi les copropriétaires (par exemple, copropriétaires bailleurs et copropriétaires occupants, usage d'habitation, professionnel ou commercial, et en l'absence de syndicat secondaire, pluralité de bâtiments...)

A éviter le conseiller type Notable qui se fait élire pour rajouter une ligne sur sa carte de visite de même le conseiller intéressé ou profiteur.

La vacance d'un poste de conseiller syndical rend également nécessaire la désignation, en Assemblée Générale, d'un remplaçant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour éviter ce formalisme, il est possible de désigner à l'avance des membres suppléants, ainsi que le prévoit l'article 25, alinéa premier, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

*Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.*

## **D6, D7, D8, D9 – Le Président du Conseil Syndical :**

Bien que cela ne soit pas « obligatoire », il nous semble indispensable d'élire un Président du Conseil Syndical, les principales raisons sont :

L'Assemblée Générale est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical après mise en demeure (\*) du syndic restée infructueuse pendant plus de 8 jours, lorsque la convocation d'une Assemblée Générale est demandée par le Conseil Syndical ou par au moins le quart des membres de la copropriété.

***(\*) Il faut que dans le corps de la lettre il soit bien précisé qu'il s'agit non pas d'une demande mais bien d'un « Mise en demeure ».***

En cas de carence ou d'inaction du syndic, le président du Conseil Syndical peut également, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires. Lorsque la copropriété n'a pas de Conseil Syndical, cette action peut être exercée par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. En cas de condamnation, les dommages et intérêts sont alloués au syndicat des copropriétaires. Si, à l'issue de l'instance judiciaire, l'action exercée dans l'intérêt du syndicat est déclarée bien fondée par le juge, la charge des frais de procédure non supportés par le syndic est répartie entre tous les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à leur lot.

Il peut demander au Président du Tribunal statuant en référé d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des archives de la copropriété.

Aucun groupe ne peut fonctionner efficacement sans un animateur. On rencontre de nombreux profils de Président :

- Autoritaire
- Manipulateur
- Potiche
- Intéressé
- Organisateur

Un des problèmes le plus souvent rencontré est celui du Président proche du syndic et aux ordres de celui-ci.

# REGLES DE FONCTIONNEMENT

## D10, D11, D12, D13 – Un Conseil Syndical efficace :

- Pour éviter la « dépendance » :
  - Du bon vouloir du président
  - Des disponibilités du syndic
- Il est souhaitable de fixer dès la 1ère réunion :
  - Un calendrier minimum des réunions
  - Les dates des 3 ou 4 prochaines réunions

Le point de départ de la préparation de l'Assemblée Générale suivante commence dès J – 3 mois afin d'avoir le temps pour :

- Le contrôle des comptes.
- La consultation d'experts ou d'associations pour problème de copropriété.
- L'éventuelle recherche d'un nouveau Syndic.
- Etc.

Afin d'éviter la captation de pouvoir par une seule personne, il peut être souhaitable de nommer un Vice-Président au Conseil Syndical.

Distribuer les rôles et les tâches entre tous les membres est essentiel.

Chaque conseiller doit et peut apporter sa contribution au bon fonctionnement du Conseil Syndical en fonction de :

- Ses compétences
- Ses centres d'intérêt
- Sa disponibilité

Distribuer les rôles et les tâches entre tous les membres ainsi il se sentira et sera « utile »

- Président et éventuellement vice-président
- Secrétaire
- Trésorier
- Contrôleur des comptes
- Responsable des travaux
- Responsable des archives
- Responsable de la convivialité entre les résidents

En plus de celle qui sont liées à la fonction, il existe de nombreuses tâches à mener à bien dans un Conseil Syndical :

- Il faut les détailler.
- Il faut expliquer comment les assumer.
- Contrôler les dépenses.
- Contrôler les comptes et la comptabilité.
- Contribuer à maîtriser les menus travaux.
  
- Assurer le suivi :
  - des impayés et éventuelles procédures judiciaires.
  - du contrat et entretien de l'ascenseur.
  - de la gestion du chauffage s'il est collectif.
  - des autres contrats techniques.
- Contrôler les problèmes d'assurance.
- Contrôler les honoraires et frais du syndic.
- Contrôler les frais de personnel.
- Assurer le suivi :
  - des consommations d'eau.
  - des consommations d'électricité.

#### **D14 – Le CONSEIL SYNDICAL et la justice :**

Le Conseil Syndical n'a pas de personnalité morale et ne peut donc agir en justice, et ce même s'il est dépourvu de syndic. C'est en effet le syndic en qualité de mandataire de la copro qui peut agir en justice.

#### **D15 – Prévoir une enveloppe de fonctionnement du CONSEIL SYNDICAL :**

C'est une enveloppe votée en assemblée générale lors du vote sur le budget prévisionnel.

Même en cas de non-vote au budget prévisionnel, le syndic **DOIT** rembourser les membres du Conseil Syndical pour les dépenses réelles et justifiées (à passer au compte 624 : Frais du Conseil Syndical).

Pour l'engagement de dépenses par le Conseil Syndical comme :

- L'adhésion à une association membre de la F.N.A.C.C.
- La rédaction et l'envoi de courriers aux : syndic, copropriétaires, entreprises

- L'impression et la diffusion du compte rendu de réunion affiché dans les halls
- Les frais de déplacement pour contrôle des comptes ou pour tout autre déplacements justifiés.

Pour l'application des dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, un montant spécifique est alloué au Conseil Syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.

## **D 16 – POURVOIRS et ROLE DU CONSEIL SYNDICAL**

### **D17 – Assistance du syndic :**

Tout est dans l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965 : « *Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.*

*En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même ».*

Le syndic n'a pas toujours le temps, il ne possède pas nécessairement toutes les compétences techniques que requiert un immeuble, il n'habite pas la résidence. De ce fait le rôle du Conseil Syndical en tant qu'assistance du syndic est primordiale.

Aide à la maîtrise des charges en étant pointu au niveau du contrôle des comptes.

Pour une part importante, le travail du Conseil Syndical sera consacré à la maîtrise des charges. Même si cela revient en fait à exécuter une partie des tâches pour lesquelles le syndic est théoriquement payé !

- Suivi du budget
- Avis concernant les petits travaux
- Suivi des consommations
- Recherche des entreprises
- Renégociation des contrats et mise en concurrence des prestataires
- Mise en concurrence des contrats de syndic tous les 3 ans
- Lancement d'études pour mieux maîtriser les charges
- Mise à jour du carnet d'entretien

## D18-D19 – Contrôle de la gestion :

Le Conseil Syndical ne doit pas se contenter une fois par an, à la veille de l'Assemblée Générale, de regarder les factures et les différents documents que voudra bien lui remettre le syndic. Ce n'est pas en relevant un problème qui a eu lieu près d'un an avant que l'on peut être en mesure de le régler.

Il faut donc procéder à un contrôle continu, ce qui permet de voir :

- Les dérives d'avec les différents postes du budget prévisionnel
- Les anomalies sur les facturations (ex : problème de TVA)
- Les erreurs d'affectation des dépenses seront les rubriques
- Les erreurs de règlement pour une dépense d'une autre copropriété ou, à l'inverse, le règlement par une autre copropriété d'une dépense relevant de notre copropriété.
- Les impayés
- Etc.

Pour cela il est donc avoir accès régulièrement à un certain nombre de documents :

- En premier la balance générale qui donne une vision globale de la situation de la copropriété, dépenses, fournisseurs, propriétaires.
- Le Grand Livre.
- Le Relevé des dépenses qui permet, entre autres, la comparaison des dépenses avec le budget prévisionnel.
- Les factures.
- Les relevés bancaires.

Un tel contrôle peut s'envisager par semestre, trimestre voire par mois selon la taille de la copropriété.

Il est important de négocier avec son Syndic pour que tous ces éléments puissent être mis en ligne dans l'Extranet ... même si cela n'est pas – obligatoire – par le Loi.

Le CONSEIL SYNDICAL peut se faire communiquer tous les documents qu'il souhaite et se référant à la copropriété, le syndic n'en n'est que le détenteur, ceux-ci appartiennent à la copropriété. **Aucune restriction** de quelque sorte que ce soit ne peut être opposée (confidentialité ...).

➔ Pénalité de 15 €uros par jour de retard pour communiquer ces pièces au-delà d'1 mois de retard.

Mais le Conseil Syndical n'a pas de rôle de gestion.

Si le syndic venait à refuser la communication de certaines pièces, le Conseil Syndical devra :

- Dans un premier temps lui adresser une LRAR.
- Si celle-ci reste sans effet le mettre en demeure d'avoir à convoquer une AGE avec comme ordre du jour la révocation du syndic pour faute grave et élection d'un nouveau syndic, vous pouvez toujours lui préciser que faute d'avoir convoqué cette AGE que conformément à l'art.8 du décret de 67 le Président du Conseil Syndical peut le faire à sa place.
- En dernier recours vous pouvez utiliser la procédure dite d'injonction de faire, procédure simple qui ne nécessite pas l'aide d'un avocat, dans ce cas il sera condamné à transmettre les pièces sous astreinte.

## **D20 – Le CONSEIL SYNDICAL et les impayés :**

Les membres du Conseil Syndical côtoient régulièrement tous les propriétaires, ils sont donc à même de connaître leurs problèmes, en particulier leurs soucis financiers par suite d'un chômage, de des dépenses exceptionnels, etc. ... et peuvent donc proposer au syndic les meilleures solutions pour l'apurement de la dette.

## **Le CONSEIL SYNDICAL et les copropriétaires**

Certaines questions requièrent des études et consultations préalables qui :

- permettent d'éviter des batailles rangées en AG,
- de laisser une minorité agissante décider toute seule, avec les conséquences dommageables qui en résultent et empoisonnent durablement le climat de la copropriété.

Tout en sachant que les gens réclament des consultations quand elles n'ont pas lieu, ce qui ne les empêche pas de ne pas y répondre quand elles ont organisées, ceci n'étant pas l'apanage du monde de la copropriété !

## **D21 – Suivi de la trésorerie :**

Le Conseil Syndical doit également suivre la bonne « gestion de trésorerie » de la copropriété par le Syndic.

## **D22 – Pouvoirs particuliers :**

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. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du Conseil Syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, 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.

A défaut, le président du Conseil Syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

## **D23 – Consultation du CONSEIL SYNDICAL :**

### **a) avis facultatifs :**

Selon l'article 21, alinéa 2, de la loi, le Conseil Syndical “donne son avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même”.

### **b) avis obligatoire :**

#### **1- Élaboration de l'ordre du jour :**

L'article 26 du décret de 67 qui fixe cette obligation, utilise le terme : *concertation* ce qui suppose un accord entre les parties.

#### **2-Détermination du budget prévisionnel :**

Ici encore le terme employé est : *concertation*. A priori c'est l'avis du Conseil Syndical qui doit s'imposer, mais aucune sanction n'est prévue si ce n'est pas le cas.

#### **3-Consultation pour certains marchés et contrats :**

L'AG détermine le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation Conseil Syndical est obligatoire, de même que pour une mise en concurrence.

#### **4-Exécution de travaux urgents :**

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale rendue obligatoire.

#### **5-Consultation pour donner suite à une décision d'Assemblée Générale :**

L'Assemblée Générale peut décider que, sur un dossier particulier, le syndic devra au préalable consulter le Conseil Syndical.

L'avis du Conseil Syndical est notifié aux copropriétaires au plus tard en même temps que l'ordre du jour mais à titre informatif uniquement.

Il n'en demeure pas moins que cette consultation, dans l'esprit des textes, n'est qu'une formalité n'engageant pas le syndic. A aucun moment il n'est prévu d'obligation pour le syndic de suivre l'avis du Conseil Syndical. Et aucune sanction n'est prévue

#### **D24 – Délégation de pouvoir au CONSEIL SYNDICAL :**

L'Assemblée Générale peut donner toute délégation de pouvoir au Conseil Syndical qui devient « délégataire ».

Lorsque l'Assemblée Générale autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

- La délégation de pouvoir accordée en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.
- Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

L'assemblée générale peut déléguer au Conseil Syndical, à la majorité prévue à l'article 25, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

Les décisions prises par le Conseil Syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres.

Le procès-verbal mentionne le nom des membres du Conseil Syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

Le procès-verbal des décisions du Conseil Syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales. Conformément au V de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 décembre 2020.

### **D25 – Rapport d'activité du CONSEIL SYNDICAL :**

Il est obligatoire et doit être joint à la convocation de l'Assemblée Générale.

### **D26 – Le CONSEIL SYNDICAL et le suivi du personnel :**

L'ambiguïté repose sur le fait que le personnel est payé par la copropriété ... MAIS ... recruté et managé par le Syndic !

### **D27 et D28 – Responsabilité du CONSEIL SYNDICAL :**

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du Conseil Syndical, une assurance de responsabilité civile.

## **D 29 et D 30 – CONCLUSION**

L'organisation du Conseil Syndical est à la portée de tous. Il faut simplement :

- Un peu de méthode
- Quelques règles simples de fonctionnement et s'y tenir, et aussi, une équipe soudée animée d'une réelle volonté de s'impliquer dans l'intérêt collectif.

**Texte du 19 novembre 2024**