



Désignation des membres

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires qui procède à leur élection individuelle parmi les candidatures présentées

Le nombre des conseillers est fixé soit par le règlement de copropriété, soit par les décisions de l'assemblée générale et selon l'importance de chaque syndicat.

>Durée de fonction

«le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables ».

Tous les trois ans, il faudra lancer une consultation auprès des copropriétaires pour susciter de nouvelles candidatures.

>Président

Une fois élus, les conseillers doivent élire parmi eux un président qui sera le correspondant privilégié du syndic.

>Fonctionnement

Chaque syndicat est libre de fixer les conditions de fonctionnement du conseil syndical.

Le conseil syndical se réunit régulièrement

Pour faire le point de la gestion de l'immeuble.

Pour traiter des questions spécifiques et particulières,

Le conseil syndical fait part aux autres copropriétaires de ses travaux afin que chacun soit informé périodiquement de la vie de la copropriété.

Le conseiller syndical

La méconnaissance du rôle du conseil syndical entraîne une absence fréquente de candidats pour assumer les fonctions de conseiller syndical.

Les copropriétaires, membre du conseil syndical, participent activement au bon fonctionnement de l'organisation de leur copropriété et défendent leur propre patrimoine.

Ils ne doivent pas cependant profiter de la situation pour privilégier leur intérêt personnel au détriment de la collectivité.

Un certain désintéressement est évidemment essentiel.

La communication est très importante entre les membres du conseil syndical et les autres copropriétaires.

De nombreux différends et affrontements seraient évités si les sujets litigieux étaient abordés et débattus en «petit comité» au lieu d'être évoqués d'emblée en assemblée générale.



Ce ne sont que les suggestions ou études proposées par le conseil syndical dont l'assemblée générale devrait avoir à débattre.

Le conseiller syndical peut lutter contre l'«absentéisme» de certains, notamment en recueillant les pouvoirs de ses voisins empêchés d'assister à l'assemblée générale afin de permettre à celle-ci de prendre les décisions nécessitant des majorités «renforcées» (articles 25 et 26 de la loi).

L'effort de chacun n'est pas insurmontable et limité dans le temps puisque le mandat ne peut excéder trois ans.

Au bout de cette période, soit les conseillers syndicaux acceptent de continuer à tenir ce rôle et le renouvellement de leur mandat sera sollicité, soit ils ne le souhaitent pas et le renouvellement de leur mandat ne sera pas demandé.

L'idéal serait que, par roulement, tous les copropriétaires puissent faire partie du conseil syndical, faisant ainsi bénéficier les autres copropriétaires de leur compétence et de leur sagacité.

En guise de conclusion, chaque copropriétaire devrait méditer cette belle phrase de Clémenceau : «La liberté c'est le droit de se discipliner soi-même pour ne pas être discipliné par les autres »



Géomètres Experts associés

56bis, Mail François Mitterrand - CS 71229 - 35012 RENNES CEDEX

Tél. 02.23.480.460 – Fax 02.23.480.459

Site internet: www.bgm-immobilier.com

Document réalisé par BGM en partenariat avec l'Union des Syndicats de l'Immobilier.



Votre syndic vous informe.

Le Conseil syndical Ce que tout copropriétaire doit connaître!

*Administration
de Biens*

Gestion Locative
Syndic de copropriété



BGM est membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier.

Exposé

Le cadre et les règles de fonctionnement des immeubles sont défini par la loi sur la copropriété. Elle est complétée, pour chaque immeuble, par un règlement de copropriété.

L'organisation de la copropriété repose sur trois piliers:

- ▶ L'assemblée générale,
- ▶ Le conseil syndical,
- ▶ Le syndic.



“Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion... Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires...”

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois à tous les copropriétaires”

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical.

L'assemblée des copropriétaires a donc toute liberté d'accepter ou non la constitution du conseil syndical.

“A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise... le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical”.

Dans la pratique, la plupart des copropriétaires ignorent malheureusement **“Les principes fondamentaux du statut de la copropriété”** ou du moins ce que ce régime comporte comme devoirs et contraintes.

Ceci est d'autant plus regrettable que dans la plupart des cas **le conseil syndical est une nécessité.**

Qui est le conseil syndical?

Il est composé d'un certain nombre de copropriétaires bénévoles qui acceptent d'être élus «membres du conseil syndical».

Chaque conseil syndical est composé de personnes, très différentes les unes des autres . **Ceci aboutit à réunir des compétences très diverses et des personnalités qui ne s'accordent pas toujours naturellement. Le conseil syndical doit donc bien prendre conscience des devoirs que cette situation impose vis-à-vis des autres copropriétaires** et de son obligation de rendre compte de sa mission à l'assemblée générale.

Beaucoup de copropriétaires redoutent de poser leur candidature ou se désintéressent de la question,

La situation est d'autant plus délicate que le conseil syndical n'est « qu'un organe de contrôle et d'assistance dépourvu de personnalité juridique, qui n'a pas lui-même pas de pouvoir de décision.»

Organisation en fonctionnement

A défaut de stipulation du règlement de copropriété, c'est à l'assemblée générale qui désigne les membres du conseil syndical, qu'il appartient de fixer les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical.

La Commission relative à la copropriété préconise :

«Que le conseil syndical soit composé d'un nombre impair de membres, non inférieur à trois, pour permettre de dégager une majorité.

De tenir compte dans la mesure du possible des compétences techniques des copropriétaires (ingénieur, comptable, juriste, métiers du bâtiment,...).

De prévoir dans la composition du conseil syndical : la représentation des différents intérêts qui peuvent exister parmi les copropriétaires (copropriétaires bailleurs et copropriétaires occupants, pluralité de bâtiments, usage d'habitation ou professionnel ou commerçants...).



Rôle du conseil syndical

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Le conseil syndical n'a aucun pouvoir de décision

Quelles sont celles du conseil syndical ?

Il est habilité à donner son avis sur toutes les questions concernant le syndicat.

Il est bon de rappeler que les avis du conseil syndical ne peuvent entraîner une responsabilité quelconque de celui-ci puisqu'il n'est pas doté de la personnalité morale.

Cependant, la responsabilité à titre individuel des membres du conseil syndical est susceptible d'être engagée en raison des fautes commises dans l'accomplissement de leur mission.

C' est «une courroie de transmission » qui va communiquer au syndic les demandes des copropriétaires et en retour devra informer les copropriétaires des réponses de celui ci.

Ceci ne se rapporte, bien entendu, qu'à des questions concernant la collectivité.

Le conseil syndical a un rôle important lorsqu'il donne son avis, soit sur des contrats ou des travaux et marchés qui dépassent un montant fixé par l'assemblée générale et pour lesquels il est obligatoirement consulté.

Il devra remettre un rapport écrit sur la question et le présenter à la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Il rend compte également à l'assemblée générale, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Sur le plan financier, le conseil syndical doit, avant l'assemblée générale, à laquelle il devra donner son avis, vérifier l'exactitude des comptes du syndic et mettre au point avec celui-ci le budget prévisionnel qui sera soumis à l'assemblée générale.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix et demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.