

Formation sur le rôle du conseil syndical



Adil 31

**Agence départementale
d'information sur le logement de la
Haute-Garonne**

Le rôle du conseil syndical

Il est composé de copropriétaires élus par l'AG (les conjoints ou représentants légaux peuvent en faire partie) pour 3 ans maximum (renouvelable)

Son fonctionnement est prévu dans le règlement de copropriété ou par l'AG

Missions

Il assiste le syndic et contrôle sa gestion:

Notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passées les marchés et les contrats, l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut, après en avoir avisé le syndic, prendre connaissance et copie de tous documents relatifs à l'administration de l'immeuble.

Il fait la liaison entre les copropriétaires et le syndic.

Il donne son avis au syndic ou à l'AG sur toutes les questions concernant le syndicat

Il doit rendre compte chaque année de sa mission à l'AG



Le rôle du conseil syndical

Le conseil syndical peut aussi se voir confier par l'AG **une délégation de pouvoir** de prendre certaines décisions relevant de la majorité simple (article 24).

Il est obligatoirement consulté pour la passation de marché dont le montant dépasse le seuil fixé par l'AG

Le conseil syndical peut **prendre conseil auprès de toute personne de son choix** et **demander un avis technique à un professionnel**

L'ordre du jour de l'AG est établi en concertation avec le conseil syndical (art.26 du décret de 1967)



Une mission consultative

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'AG sur toutes les questions relatives au syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Mission très étendue :

- **Organe de liaison** entre les assemblées du syndicat et le syndic, le conseil syndical intervient pour **éclairer, suggérer, attirer l'attention du syndicat et du syndic dans le but de faciliter la gestion de la copropriété**
- Le conseil syndical est très utile car l'AG se réunit rarement plus d'une fois par an et il connaît les problèmes concrets que l'AG doit trancher
- En matière des contrats et marchés de travaux : le conseil syndical doit en assurer le suivi
- Il peut proposer à l'AG la candidature d'un syndic



Cas où la consultation du CS est obligatoire

- Nécessité de faire procéder à des travaux urgents : le syndic peut demander le versement d'une provision sans décision d'AG mais il doit **au préalable** solliciter l'avis du conseil syndical
- Passation des marchés et contrats : l'AG fixe un seuil à partir duquel la consultation du CS est obligatoire

Il s'agit des marchés et contrats que le syndic peut conclure seul en vertu de ses pouvoirs d'administration mais aussi ceux qui nécessitent l'accord de l'AG

L'avis du conseil syndic est toujours un avis consultatif



Une mission de contrôle

Le conseil syndical peut exercer **son pouvoir de contrôle** dans tous les domaines relevant de la gestion du syndic.

➤ Un contrôle financier : la vérification des comptes

On ne peut reprocher au membre du conseil syndical chargé de ce contrôle d'avoir omis de relever une erreur dans la comptabilité sauf en cas de mauvaise foi

Un ou plusieurs membres du conseil syndical peut prendre connaissance et copie au bureau du syndic de tout document nécessaire à l'exercice de sa mission

Le conseil syndical participe à **l'élaboration du budget prévisionnel** et suit son **exécution**

➤ Le contrôle de la gestion : le conseil syndical contrôle l'ensemble des domaines d'intervention du syndic. Donc il contrôle aussi le bon accomplissement du mandat du syndic.

➤ Il appartient au syndic de réunir régulièrement le conseil syndical



Un appui possible

Le conseil syndical peut, pour l'accomplissement de sa mission, prendre conseil auprès **de toute personne** de son choix.

Il peut demander un **avis technique** à un professionnel.

Les dépenses ainsi engagées sont considérées comme des dépenses de fonctionnement et entrent dans la catégorie des charges communes générales.

Le conseil syndical doit accomplir sa mission dans le respect du mandat et des compétences du syndic et ne pas oublier que le syndic n'est pas le préposé du conseil syndical



Délégations de pouvoirs

Le conseil syndical peut se voir confier par l'AG le pouvoir de prendre certaines décisions de gestion courante (relevant de la majorité de l'article 24) et même d'engager certaines dépenses dont le montant et l'objet sont déterminés.

Exemples:

- ❖ Le choix d'une entreprise chargée d'exécuter des travaux
- ❖ Le choix d'un architecte chargé du ravalement de façade
- ❖ Le choix d'un projet d'aménagement des parties communes parmi plusieurs propositions

L'AG donne souvent mandat au conseil syndical d'engager certaines dépenses pour un montant annuel déterminé.

La délégation de pouvoir n'est pas possible pour :

- ❖ Désigner ou révoquer le syndic
- ❖ Décider de travaux affectant les parties communes
- ❖ Approuver les comptes
- ❖ Autoriser un copropriétaire à exercer une activité interdite par le règlement de copropriété



Autres pouvoirs

➤ Le conseil syndical peut demander au syndic la convocation d'une AG en lui précisant les questions à porter à l'ordre du jour

A défaut de réaction du syndic, une mise en demeure lui est adressée.

Si elle reste infructueuse pendant plus de 8 jours, l'AG est valablement convoquée par le Président du conseil syndical.

➤ Lorsqu'un syndic cesse ses fonctions, il doit remettre au conseil syndical une copie du bordereau récapitulatif des documents transmis au nouveau syndic.



Quelle responsabilité pour le conseil syndical?

- Les fonctions de conseiller syndical sont gratuites. Ce sont des **bénévoles**.
- Ils n'ont pas l'obligation de s'assurer pour l'exercice de leurs fonctions.
- Le conseil syndical, en tant qu'organe de la copropriété, n'a pas de responsabilité propre.
- En cas de grief contre le conseil syndical, ce sont ses membres **à titre personnel** qui seront mis en cause
- Toutefois, la responsabilité des conseillers est très rarement retenue et il faut qu'elle repose sur une faute **grave** ayant entraîné **un dommage** pour le syndicat
- Une assurance peut être souscrite par le syndicat **en complément du contrat d'assurance de l'immeuble**.



Merci de votre attention

Adil 31

4 rue Furgole 31 000 Toulouse

05 61 22 46 22

www.adil31.org

