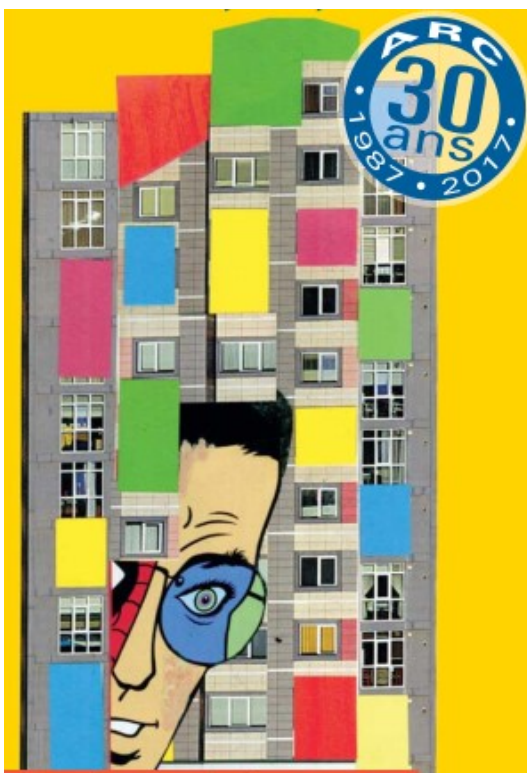


**« Le Salon Indépendant de la Copropriété »
9ème édition du salon de l'ARC
Des 18 et 19 octobre 2017**



POUVOIRS ET ROLE DU CONSEIL SYNDICAL

Patrick POLLANTRU (juriste ARC)



9ème Edition du salon indépendant de l'ARC



Pouvoirs et rôle du conseil syndical

RAPPEL

le SYNDIC, est le représentant légal du syndicat de copropriétaires. C'est un mandataire élu par l'AG. Il représente et administre la copropriété (L18) ;

le CONSEIL SYNDICAL, est formé de copropriétaires, voire d'ayants droit (conjoint, PACSE, usufruitier, représentant légal) élus par l'AG. Il n'a pas de personnalité morale. C'est un organe de contrôle et d'assistance au syndic (L21) ;

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

LES POUVOIRS ET ROLE DU CONSEIL SYNDICAL

sont énoncés au travers des 2 textes principaux :

- (L 65) Loi du 10 juillet 1965, (dernière modif 21 fév 2017)
- (D 67) Décret du 17 mars 1967, (dernière modif 8 nov 2016)

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

2 modes d'administration d'une copropriété co existent :

- Syndicat traditionnel : le syndic est élu par l'AG ; un CS le contrôle et l'assiste ; (L 25 & L 21)
- Syndicat coopératif : l'AG n'est plus saisi de l'élection du syndic, celui-ci est désigné au sein du CS par ses membres, il est également de droit Pdt du CS ; (L17-1 & L21)

La spécificité du second mode d'administration a une incidence sur les pouvoirs du CS. Ainsi la mission de contrôle des comptes est effectuée obligatoirement par une personne extérieure au CS (un/des copropriétaires ou un professionnel) ; (D42-1),

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

D'autres spécificités viennent s'ajouter, mais elles sont limitées :

1. Aux **petites copropriétés** (inf à 16 lots) ;
2. Aux **résidences services** (étudiants, loisirs, 3^{ème} âge, ...)

Dans ces 2 cas le CS peut être aussi un **organe de gestion**, si l'AG leur donne mandat à cet effet.

Pour les premières, il s'agit de « cogestion » du budget prévisionnel ; (L25a)

Pour les secondes, il s'agit de la « gestion courante » du/des services spécifiques (restauration, loisirs, ..) C'est aussi de la « cogestion » ! (L41-2)

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

1 - Pouvoirs du conseil syndical

Ils sont principalement limités aux points suivants :

Le Président du CS peut convoquer une AG

1. en lieu et place du syndic, mais sous conditions ; (D8)
2. En cas d'empêchement du syndic ; (L18 V) (nouveau loi ALUR)

Le Président du CS peut demander les archives du syndicat, par saisine du Pdt du TGI ; (L18-2)

Attention, c'est un pouvoir au Pdt du CS et non « au CS ».

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

1 - Pouvoirs du conseil syndical (suite)

Lorsqu'il s'agit d'un CS d'une petite copropriété ou d'une résidence services, le CS est chargé de gérer :

- **Petites copropriétés**, toutes les actions entrant dans l'exécution et le suivi du budget prévisionnel ;
- **Résidences services**, même démarche mais limitée aux seuls budgets des services délégués par l'AG ;

Il s'agit bien là d'un pouvoir donné au CS et non plus limité au seul Pdt du CS.

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

2 - Rôle du conseil syndical

Le domaine est beaucoup plus vaste :

- En premier lieu, le CS élit son président parmi ses membres ; (L21). C'est un préalable pour un bon fonctionnement.
- En second lieu, tous membres **habilités** par le CS ; (D26)
Peuvent prendre connaissance et copie, à leur demande, de toutes pièces ou documents du syndicat ; (L21)
Recevoir communication de tous documents intéressants le syndicat ; (L21)

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

2 - Rôle du conseil syndical (suite)

Sa mission de **contrôle** de la gestion du syndic porte entre autre sur : (D26)

- la comptabilité, la répartition des dépenses,
- les conditions de passation et d'exécution des marchés,
- le suivi du budget et son exécution, ... (seuil consultation du CS et de mise en concurrence) ; (L21)

Pour lui permettre de mieux exercer ce contrôle, il dispose maintenant des relevés du/des comptes séparés (L18 II) et de l'extranet (L18 I)

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

2 - Rôle du conseil syndical (suite)

De même, sans qu'elle soit indiquée dans les textes, cette mission s'étend :

- au suivi des impayés, des règlements des copropriétaires, du paiement des fournisseurs ;
- au suivi des mutations de copropriétaires (états daté, ..) ;
- à la gestion du personnel ;
- à la demande de devis dans le cadre du budget ou de l'AG ;

Pour toutes ces missions, il peut faire appel à toute personne (physique ou morale) pour obtenir conseils ou avis techniques ; (D 27)

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

2 - Rôle du conseil syndical (suite)

Par ailleurs, le CS :

- Est consulté par le syndic pour tout engagement financier qu'il doit réaliser au-delà du seuil fixé par l'AG (concerne les dépenses entrant dans le budget prévisionnel) ; (L21)
- Donne son avis en cas de travaux (de sauvegarde) à engager par le syndic, sur la demande d'appel de provisions (le 1/3) à faire auprès des copropriétaires ; (D37)
- Donne son avis au syndic ou à l'AG, sur tous les points pour lesquels il est saisi ou dont il se saisi ; (L21)

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

2 - Rôle du conseil syndical (suite)

- Il peut aussi recevoir d'autres missions ou délégations par l'AG ; (D26)

Ex : choix du fournisseur de gaz, saisine de la commission disciplinaire du CNTGI, en cas de manquements du syndic,

En concertation avec le syndic, il participe :

- A l'élaboration de l'ordre du jour (de toutes assemblées) ; (D26)

dans ce cadre, le CS peut notifier au syndic, les questions qu'il entend voir portées à l'OdJ ; (D10)

- A l'établissement du budget prévisionnel ; (L18)

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

2 - Rôle du conseil syndical (suite)

Il rend compte , devant l'assemblée générale :

- de l'exécution de sa mission générale ; (D22)
- de ses avis lorsque sa consultation est rendue obligatoire ; (L21), (*Seuil de consultation et de mise en concurrence*)
- de l'exécution de la/des délégations reçues de l'AG ; (D21), (*choix du prestataire de fourniture de gaz, saisine de la commission disciplinaire du CNTGI*)

Pouvoirs et rôle du conseil syndical

2 - Rôle du conseil syndical (suite et fin)

Enfin, si besoin est, le CS :

- Effectue une mise en concurrence de contrats de syndic, lorsque l'AG est appelée à statuer sur l'élection du syndic.

Cette « obligation » n'intervient que tous les 3 ans, avec une possibilité de dispense, mais seulement lors de l'AG qui précède celle appelée à élire un syndic ; (L21)

FIN

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr