

Conseil syndical

Loi du 10 Juillet 1965

SOMMAIRE

L'administration de la co-propriété	2
Préambule	2
La constitution du conseil syndical	2
Le fonctionnement et le rôle du conseil syndical	3

L'administration de la co-propriété

L'ensemble des copropriétaires forme ce que l'on appelle le Syndic des copropriétaires qui prend les décisions intéressant la copropriété lorsqu'il se réunit en assemblée générale.

Celle-ci élit un conseil syndical, composé d'une équipe restreinte de copropriétaires, qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Préambule

Une copropriété peut parfois regrouper des centaines de copropriétaires. Pour en faciliter la gestion, la loi oblige à instaurer une entité plus restreinte, le conseil syndical (loi du 10/07/1965, art. 21). Il peut accéder à tous les documents comptables tout au long de l'année, rappeler à l'ordre le syndic qui laisse parfois traîner les choses en ce qui concerne les impayés ou la réalisation de certains travaux. Il sert également de courroie de transmission entre les copropriétaires et le syndic.

La constitution du conseil syndical

Le règlement de copropriété détermine normalement le nombre de copropriétaires devant siéger au conseil syndical. A défaut, c'est à l'assemblée générale élisant les membres du conseil de le faire. L'assemblée générale désigne le conseil syndical à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10/7/1965, art. 25).

Les copropriétaires désignés peuvent bien évidemment refuser d'assumer cette fonction.

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée maximale de 3 ans, éventuellement renouvelable.

Leurs fonctions cessent de plein droit à l'expiration de leur mandat. L'assemblée générale peut à tous moments révoquer un ou plusieurs membres du conseil syndical en statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Loi du 10/7/65 art.25).

Tous les copropriétaires peuvent faire partie du conseil syndical. Cependant, l'assemblée générale ne peut y élire le syndic (même s'il est copropriétaire), son conjoint, ses ascendants, descendants ou préposés.

Le fonctionnement et le rôle du conseil syndical

Le président du conseil syndical

Le conseil syndical désigne un président selon les règles précisées dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale qui l'a institué. Le président du conseil syndical doit veiller à son fonctionnement et à la tenue de ses réunions. Il peut, en outre, être amené à convoquer l'assemblée générale lorsque le syndic refuse de le faire.

Le fonctionnement du conseil syndical

Le règlement de copropriété détermine normalement les règles de fonctionnement du conseil syndical (nombre de membres et, le cas échéant, de suppléants, périodicité des réunions, etc.).

Le rôle et les attributions du conseil syndical

Le conseil syndical a pour mission d'assister le syndic et d'en contrôler la gestion. Il est normalement appelé à donner son avis sur toutes les questions concernant la copropriété lorsqu'il est sollicité ou lorsqu'il l'estime nécessaire.

Cette mission de contrôle consiste notamment à vérifier (Décret du 17/3/1967, art.26) :

- la comptabilité du syndic;
- la répartition des dépenses;
- les conditions dans lesquelles sont exécutés les contrats et les autres marchés;
- l'élaboration du budget prévisionnel.

En outre, le syndic a obligation de le consulter lorsqu'il envisage de percevoir des copropriétaires une provision pour travaux urgents (Décret du 17/3/1967, art 37.).

Cette obligation s'explique par le fait que le syndic peut décider de ces travaux, vu leur caractère d'urgence, sans consulter préalablement l'assemblée générale.

Le conseil syndical a donc pour mission implicite de signaler à l'assemblée générale les irrégularités, les négligences ou les défaillances du syndic dont il a connaissance.

Pour ce faire, il peut avoir accès à tous les documents relatifs à la gestion et à tous ceux intéressant la vie de la copropriété.

Les modalités de consultation de ces pièces sont arrêtées par l'assemblée générale ou font l'objet d'un accord avec le syndic. Enfin, l'assemblée générale peut décider d'un montant de travaux au-delà duquel le syndic a obligation de consulter le conseil syndical (Loi du 10/7/1965, art. 21).