Bien gérer

Quel est le rôle du conseil syndical ?

S'impliquer dans sa copropriété

n°22

« Je viens d'acheter un logement dans une résidence et j'aimerais bien m'investir, participer à la vie de l'immeuble. On me propose de me présenter au conseil syndical. Je voudrais savoir exactement ce que fait le conseil syndical car je ne sais pas si je serais à la hauteur ? »

Pour vous guider

Contrôler la gestion du syndic, cela signifie qu'il faut vérifier la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats. Le conseil syndical participe aussi à l'élaboration du budget prévisionnel et en suit l'exécution.

Les missions du conseil syndical

Pour mener à bien sa mission, il dispose de moyens de vérification étendus. Il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de tous documents relatifs à l'administration de l'immeuble.
Assister le syndic, c'est, en particulier, lui apporter des informations de proximité lui permettant de mettre en place une gestion adaptée mais c'est également donner son avis. Légalement, cet avis n'est que consultatif mais, en pratique, il est considéré comme obligatoire (à moins qu'il soit contraire à la loi). C'est aussi être un relais avec les copropriétaires.

Le conseil syndical donne donc son avis sur toutes les questions relatives au syndicat des copropriétaires. Il est obligatoirement consulté pour les contrats et marchés dont le montant dépasse un certain seuil fixé par l'assemblée générale. La commission relative à la copropriété, dans sa recommandation n°13, invite les conseils syndicaux à formuler, si possible, leurs avis par écrit et à les consigner dans un registre prévu à cet effet.
De même, s'il reçoit une délégation de pouvoirs, il peut prendre des décisions pour le compte de l'assemblée générale (mais uniquement des décisions courantes relevant de la majorité simple de l'article 24 de la loi de 1965).
Afin d'exercer au mieux sa mission, il peut se faire assister par «toute personne de son choix». Ainsi, pour toute question technique particulière, le conseil syndical est autorisé à demander l'avis de tout professionnel de la spécialité concernée. Cette dépense sera intégrée dans les charges générales.

Textes

Loi du 10 juillet 1965
et décret du 17 mars 1967
Recommandation n°13
de la commission relative
à la copropriété

Bien gérer

N°22

Quel est le rôle du conseil syndical?

À retenir

La mission du conseil syndical s'exerce dans le respect des responsabilités assumées par le syndic. Il doit donc s'agir d'un véritable partenariat qui va se fonder sur le professionnalisme du syndic. Dans le cas d'un syndic bénévole, les rôles et les missions dévolus aux uns et aux autres sont les mêmes.

À qui s'adresser ?

Agence départementale d'information sur le logement de Haute-Garonne, Adil 31
www.adil31.org
info@adil31.org

Téléphone : 05 61 22 46 22

Enfin, le conseil syndical doit rendre compte de sa mission chaque année devant l'assemblée générale. Il n'y a pas de formalisme particulier, l'objectif étant de faire part à l'ensemble des copropriétaires des actions qui ont été menées.

Pour devenir conseiller syndical

Il faut être copropriétaire ou conjoint de copropriétaire (et assimilé, c'est-à-dire : concubin notoire ou partenaire de Pacs). Il faut également être élu en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue). La durée du mandat ne peut excéder 3 ans renouvelables.
Les conseillers syndicaux exercent leur fonction gratuitement.

Quelles sont les compétences nécessaires pour être conseiller syndical ?

C'est la question que beaucoup de copropriétaires se posent et l'ampleur de la tâche, l'investissement nécessaire peut décourager plus d'une bonne volonté !

En effet, il faut bien reconnaître que le conseil syndical intervient dans de nombreux domaines de haute technicité (comptabilité, travaux, ...). Néanmoins, le conseil syndical peut se faire aider, voire suivre des formations et il n'est pas obligé de tout faire. En général, les conseils syndicaux sont organisés et les tâches peuvent être réparties en fonction des affinités de chacun.Rappelons l'importance pour les conseillers syndicaux de bien connaître leur rôle afin de ne pas l'outrepasser.

Pour cela, il est possible d'accéder à de nombreuses informations via les associations de conseils, telles que les Adil, les associations de défense telles que la CLCV, l'ARC, la CNL (voir l'annuaire). On peut aussi se former : l'Adil 31, grâce à l'appui de Toulouse Métropole, propose des modules de formation aux conseillers syndicaux volontaires dans le cadre d'une mission de veille et de prévention sur des copropriétés ciblées. ■

toulouse métropole