

## Un rouage indispensable ...

La loi du 28 juin 1938 n'avait pas prévu l'existence de conseils syndicaux. Cependant, bien avant la promulgation de la loi du 10 juillet 1965, de nombreuses copropriétés s'en étaient dotées. La dite loi et son décret d'application du 17 mars 1967 y consacrent plusieurs articles. Enfin, la loi du 31 décembre 1985 a rendu obligatoire le conseil syndical, dans tous les immeubles en copropriété, même si le règlement de copropriété ne l'a pas prévu, sauf décision expresse de l'assemblée.

### Les membres du conseil ...

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés membres d'une société elle-même copropriétaire, leurs conjoints, ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses collaborateurs ne peuvent en être membres.

Un ou plusieurs suppléants peuvent être désignés par l'assemblée générale dans les mêmes conditions que les membres titulaires, même si le règlement de copropriété ou la décision de l'assemblée générale, qui ont institué le conseil syndical, ne les ont pas prévus.

Toute candidature doit être présentée à l'assemblée générale. Le postulant doit recueillir la majorité des voix de tous les copropriétaires pour être élu. A défaut une deuxième assemblée générale statue à la majorité des copropriétaires présents.

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

A défaut de candidature ou de l'obtention de la majorité requise, la loi a prévu une désignation judiciaire. Le conseil syndical ou certains de ses membres peuvent être révoqués par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les copropriétaires (Art 25).

La durée du mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Le règlement de copropriété et l'assemblée générale peuvent prévoir une durée de mandat inférieur.

### Organisation ...

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical peuvent être fixées par le règlement de copropriété de l'immeuble.

A défaut, elles sont arrêtées à la majorité de l'article 25 de la loi, par l'assemblée générale qui désigne les membres du conseil syndical.

Ce dernier élit son président à la majorité de ses membres.

Le président du conseil syndical a pour rôle de réunir le conseil, d'en diriger les réunions et d'assurer la liaison avec le syndic : Il est donc son correspondant privilégié.

Le président et les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés.

Ils peuvent néanmoins se faire rembourser les dépenses justifiées qu'ils supportent dans le cadre de leurs fonctions.

### Rôle ...

Le conseil syndical assiste le syndic dans ses fonctions, il contrôle sa gestion, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel, dont il suit l'exécution.

L'assemblée générale pourra fixer un certain seuil financier à partir duquel le conseil syndical sera consulté.

Ce dernier doit rester raisonnable. Un seuil trop bas, en multipliant les interventions du conseil syndical, provoque un alourdissement de la gestion, notamment lorsque le syndic doit, dans l'intérêt même de la collectivité prendre les mesures nécessaires.

Le conseil peut prendre connaissance de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndicat et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

### A propos de responsabilité ...

Bien que le mandat des membres du conseil syndical soit gratuit, ceux-ci peuvent engager leur responsabilité à raison des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat, tant vis à vis du syndicat des copropriétaires qu'à l'égard des tiers ou le cas échéant des copropriétaires.

Leur responsabilité peut être recherchée notamment s'ils se sont immiscées dans la gestion de la copropriété, en se substituant au syndic, ou en sortant du cadre d'une délégation de pouvoir.

Leur responsabilité peut être également engagée vis à vis de copropriétaires, ou du syndic du fait d'un abus dommageable dans l'exercice du contrôle, de nature à lui causer préjudice.

Ces contrôles lui permettent d'informer l'assemblée générale sur la gestion du syndic.

Le conseil syndical peut se faire assister par un technicien de son choix (expert-comptable, avocat, architecte ...), dont les honoraires seront portés dans les charges de la copropriété.

Il rend compte également à l'assemblée générale de l'exécution des missions ou des délégations qu'il peut avoir reçues.

La loi prévoit que le syndic peut faire exécuter de sa propre initiative les travaux urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Il réclame alors les versements de provisions, après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Le conseil syndical donne son avis au syndic, ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté, ou dont il se saisit lui-même.

Il ne peut s'immiscer dans la gestion du syndic, ni se substituer à celui-ci. Par ailleurs, il ne peut pas non plus se substituer à l'assemblée générale des copropriétaires, qui a seule, le pouvoir de décision.

Il peut recevoir toute délégation de pouvoir ou toute mission particulière portant sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Aucun pouvoir pour représenter le syndicat des copropriétaires en justice ne peut être confié à un membre du conseil syndical.

De même, il ne peut recevoir délégation de nommer, ou de révoquer le syndic.

### Conseil syndical et syndic ...

Une organisation collective ne peut se concevoir sans un agent exécutif. C'est à un syndic que la loi de 1938, puis de 1965, a donné cette fonction. Le conseil syndical est un organe consultatif ayant pour attribution l'assistance et le contrôle de la gestion.

Bien que le syndic ne soit pas lié par les avis du conseil syndical, il en tient évidemment le plus grand compte. Le conseil doit donc constituer "le rouage indispensable" entre le syndic et la copropriété. Il garantit aux copropriétaires une gestion efficace du syndicat.

Il ne doit pas être abusif, en se substituant au syndic. La trop forte personnalité de certains membres, un esprit individualiste, un sens trop aigu de l'intérêt personnel, les dissensions internes nuisent au fonctionnement du conseil syndical, et risqueront ainsi de paralyser la gestion de la copropriété.

De son côté, le syndic informe le conseil syndical des problèmes qui se posent par l'administration de l'immeuble. Le conseil syndical le tient au fait des questions pour lesquelles, il est consulté, pouvant étudier les mesures à prendre en faisant des propositions.

### En guise de conclusion ...

Rôle ingrat que celui de membre du conseil syndical !

Obtenir le concours de bonnes volontés bénévoles, n'est pas si facilement réalisable.

Ne bénéficiant pas de régime de faveur, ils doivent de même, s'acquitter de leurs charges.

Soucieux de l'intérêt commun parfois au détriment de l'intérêt particulier de certains membres de la copropriété, ils s'engagent sur des décisions difficiles et parfois impopulaires.

L'association du syndic performant, d'un conseil syndical actif et d'un gardien efficace - quand il existe - est le gage d'un bon entretien de l'immeuble, d'un fonctionnement harmonieux de la copropriété et, partant d'un cadre de vie agréable et d'une valorisation du patrimoine des copropriétaires. Si, au-delà, les résidents sont soucieux du bien commun, la vie dans l'immeuble n'en sera que plus agréable.

Les institutions sont ce qu'en font les hommes. Il faut en trouver la juste mesure ...

### Trophée Loiselet & Daigremont "Vivons notre Immeuble"

L'initiative que nous avons prise à l'occasion de notre 40<sup>e</sup> anniversaire semble rencontrer un vif succès !

Ce succès se situe à plusieurs niveaux :

- La Fondation de France a accordé son parrainage à notre concours, en raison de son caractère social.
- L'ensemble de la presse a largement relaté notre initiative, en soulignant son caractère innovant.
- Plusieurs dizaines de candidats se sont manifestés pour concourir et, début novembre, plusieurs dossiers nous étaient déjà parvenus ...



Rappelons que le Trophée Loiselet & Daigremont "Vivons notre Immeuble" a pour but de récompenser toutes les initiatives ayant pour but d'améliorer la vie dans les immeubles collectifs. Il est ouvert à tous, et récompensé par un grand prix de 50.000 Frs !

Pour participer, il suffit de renvoyer son dossier d'inscription à :

**Trophée Loiselet & Daigremont**  
**"Vivons notre Immeuble"**  
**12 rue Chernoviz**  
**75782 - Paris Cedex 16**

Clôture du concours :  
le 31 Décembre 1991.  
Dépêchez vous ! ...

**Toute l'équipe**  
**Loiselet & Daigremont**  
**vous présente ses meilleurs**  
**vœux pour 1992 !**