

# LE CONSEIL SYNDICAL

## 1) Généralités : le texte de loi

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 indique que : «dans tout syndicat de copropriétaires , un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion ....les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires...le conseil syndical élit son président parmi ses membres»

## 2) La composition du conseil syndical

Lors de la survenance d'un dégât des eaux :

Il s'agit de copropriétaires bénévoles acceptant d'être élus membres du conseil syndical par décision d'assemblée générale en conformité avec les dispositions spécifiques du règlement de copropriété sur le sujet

## 3) Son organisation

Selon l'article 22 du décret du 17 mars 1967 « à défaut de stipulation du règlement de copropriété , c'est à l'assemblée générale qui désigne les membres du conseil syndical de fixer les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical.

La commission relative à la copropriété a toutefois donné quelques recommandations dans sa 13ème recommandation ci jointe

selon l'article 22 du décret du 17 mai 1967 «le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables »

le Président est élu par les conseillers nouvellement élus. Il sera le correspondant privilégié du syndic. A défaut de désignation la communication écrite se fera à chacun des membres

Sauf stipulation expresse du règlement chaque syndicat est libre de fixer les conditions de fonctionnement du conseil syndical

Il est préconisé au Conseil syndical de se réunir régulièrement pour faire le point sur la gestion courante de l'immeuble et en outre d'en informer les copropriétaires via des notes et/ou envois mails groupés;

Enfin des réunions spécifiques à des questions et sujets particuliers et importants sont également préconisées.

## 4) Son rôle et ses prérogatives

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il est intermédiaire entre les copropriétaires et le syndic.

Il émet des avis qui ne peut engager sa responsabilité à titre collectif, n'étant pas doté de la personnalité morale

Le conseil syndical a un rôle important lorsqu'il donne son avis, que ce soit sur les contrats (assurance, chaufferie, ascenseurs,...) les travaux, devis ...

il rend compte à l'assemblée sur l'exactitude des comptes après vérification, la répartition des dépenses et participe à l'élaboration du budget prévisionnel ainsi qu'à l'ordre du jour de l'assemblée à convoquer

Enfin, tout conseil syndical peut pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité (avocat, architecte, experts comptable....)