

Vous êtes membre du **Conseil Syndical** de votre copropriété ?

Votre rôle, vos droits et quelques conseils
pour mener à bien votre mission



Gérer^{ma} Copro

— Un service du Groupe KEL —



Le conseil syndical est l'un des organes principaux de la copropriété. Ses membres sont élus pour une durée maximum de 3 ans renouvelables. Non rémunérés, ils assurent une mission à la fois d'assistance et de contrôle auprès du syndic qui gère la copropriété.

SOMMAIRE

1

Définition et constitution du conseil syndical

2

Le rôle du conseil syndical

3

Mémo : être membre du conseil syndical



1

DÉFINITION ET CONSTITUTION DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est-il obligatoire dans une copropriété ?

Oui pour toutes les copropriétés de plus de 5 lots ou dont le budget prévisionnel moyen sur 3 ans dépasse 15000€, sauf si la copropriété y renonce par un vote en assemblée générale ou si aucun candidat ne se présente ou n'obtient la majorité requise.

Qui peut être membre du conseil syndical ?

Ils peuvent être désignés parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, leurs conjoints, représentants légaux, usufruitiers ou les associés s'il s'agit d'une SCI.

Comment être élu ?

Les membres du conseil syndical sont élus par le syndicat des copropriétaires à la majorité absolue (article 25). La décision peut faire l'objet d'un second vote à la majorité de l'article 24 si elle a obtenu au moins un tiers des voix.

On recommande au minimum 3 membres même si aucun texte ne donne de précisions sur ce point.

Qui est le président du conseil syndical ?

Il est élu par les membres du conseil. Interlocuteur privilégié entre le syndic et les copropriétaires, il a pour mission principale d'assurer le bon fonctionnement du conseil: planification de réunions, communication des informations transmises par le syndic, préparation du rapport du conseil syndical qui doit être présenté en assemblée générale.

Comment mettre fin à son mandat de conseiller syndical ?

Les membres du conseil syndical peuvent démissionner à tout moment en informant le président du conseil syndical et le syndic. À noter qu'un membre du conseil syndical peut également être révoqué par les copropriétaires à la majorité absolue.



2

LE RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL

Mission de contrôle

du syndic et de sa gestion de l'immeuble.

- Comptabilité,
- Respect et exécution du budget prévisionnel,
- État des dépenses,

À ce titre, le membre du conseil syndical doit pouvoir consulter librement les documents liés à la gestion de la copropriété. C'est également le conseil syndical qui a la charge de mettre en concurrence le syndic à l'issue de son mandat.

Mission de consultation

pour toutes les questions relatives à la gestion de l'immeuble, les membres du conseil syndical ont droit de donner leur avis.

Afin d'assurer une meilleure maîtrise des charges, la consultation du conseil syndical est obligatoire dans le cadre des marchés et contrats à partir d'un certain montant défini en assemblée générale.

Mission d'assistance

le conseil syndical assiste le syndic dans ses tâches selon les éléments détaillés dans le règlement de copropriété et votés en assemblée générale. Le conseil syndical intervient notamment dans :

- l'élaboration du budget prévisionnel,
- l'établissement de l'ordre du jour de l'assemblée générale,
- le choix des prestataires dans le cadre des travaux.

Conseil syndical et délégation

depuis le 1er juin 2020, l'assemblée générale peut déléguer son pouvoir au conseil syndical pour une durée de 2 ans maximum et renouvelable. Le conseil syndical est ainsi autorisé à prendre toute décision relevant d'un vote d'assemblée générale à la majorité simple, hors adaptations du règlement de copropriété, approbation des comptes et du budget prévisionnel.

Obligations et responsabilités du conseil syndical

La seule obligation du conseil syndical est de rendre compte de son activité pendant l'assemblée générale.

La responsabilité du conseil syndical en tant qu'entité ne peut pas être engagée car il n'a pas de statut juridique. Toutefois, la responsabilité individuelle de ses membres peut être engagée dans le cadre de l'exercice de leurs missions, par exemple en cas d'entente frauduleuse avec un prestataire ou d'engagement de dépenses sans autorisation. Le syndicat des copropriétaires doit souscrire une assurance responsabilité civile spécifique pour couvrir la responsabilité des conseillers syndicaux.





3

MÉMO : ÊTRE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Au quotidien

➔ Vous êtes un interlocuteur privilégié pour la copropriété

En tant que membre du conseil syndical, c'est vous qui faites le lien entre le syndic et les autres copropriétaires.

Avant l'assemblée générale

➔ Vous étudiez les différentes résolutions à mettre à l'ordre du jour

Si vous souhaitez que des points soient étudiés en assemblée générale vous devez les soumettre avant l'envoi de la convocation par le syndic, soit au moins un mois avant l'AG.

❗ *Tous les copropriétaires peuvent faire ajouter un point à l'ordre du jour, membres du conseil syndical ou pas.*

Le président du conseil syndical devra quant à lui préparer son rapport qui sera joint à la convocation.

Les questions à se poser :

- Y a-t-il des points qui posent problème dans la copropriété ?
- Des anomalies relevées dans le fonctionnement des parties communes ou équipements communs ?
- Des travaux d'amélioration qui doivent être étudiés ?
- Des litiges en cours ?

Où trouver ces informations sur Gérer-ma-Copro ?

Le fil d'actualité de votre extranet peut vous donner des informations sur les interventions qui ont eu lieu dans l'année.



➔ **Vous prenez part à la recherche de prestataires pour d'éventuelles demandes de devis** (y compris la mise en concurrence du syndic)

➔ **Vous assistez le syndic en contrôlant la gestion comptable de la copropriété** (voir page suivante)

Cette vérification peut se dérouler à n'importe quelle date entre la clôture de l'exercice comptable et la convocation à l'assemblée générale. Votre syndic vous met à disposition le moment venu des documents de préparation à l'assemblée générale.

Après l'assemblée générale

➔ **Vous devez veiller à ce que les résolutions votées en AG soient bien mises en application.**

Où trouver ces informations sur Gérer-ma-Copro ?

Le PV de l'assemblée générale a été mis en ligne sur l'extranet Gérer-ma-Copro => Mes documents => Courriers.



LES ÉTAPES DU CONTRÔLE DE LA COMPTABILITÉ

ÉTAPE 1

Vérifiez les dépenses effectuées ainsi que les contrats et factures fournisseurs

Les questions à se poser :

- Y a-t-il eu des augmentations ? Sont-elles justifiées ?
- Doit-on renégocier le contrat ?
- Les consommations (Eau, chauffage, électricité) sont-elles cohérentes par rapport à l'exercice précédent ?

Où trouver ces informations sur Gérer-ma-Copro ?

L'état des dépenses détaillées est consultable dans Ma Copropriété => Comptabilité => Voir les dépenses. Vous pouvez ouvrir les factures correspondant à chaque dépense en cliquant sur le symbole de téléchargement sur chaque ligne affichée. Votre syndic peut vous mettre à disposition les contrats fournisseurs dans Mes Documents => Fournisseurs

ÉTAPE 2

Vous vérifiez l'évolution du budget et participez à l'élaboration du budget prévisionnel

Les questions à se poser :

- Y a-t-il une augmentation des charges à prévoir ?
- Une inflation sur des postes particuliers ?
- De nouveaux postes de dépenses à prendre en compte au niveau des charges courantes ?

Où trouver ces informations sur Gérer-ma-Copro ?

Dans l'onglet Mes Documents => Assemblée Générale => Préparation, vous trouverez l'Annexe 3 qui fait figurer dépenses N-1, dépenses et budget N, budget N+1 et N+2.

ÉTAPE 3

Faites le point sur les travaux réalisés, en cours, à venir

Les questions à se poser :

- Des travaux, expertises ou dépenses exceptionnelles ont-elles été effectuées ? Sont-ils terminés ?
- Ont-ils respecté le budget ou y a-t-il eu un éventuel dépassement ?

Où trouver ces informations sur Gérer-ma-Copro ?

Dans l'onglet Mes Documents => Assemblée Générale => Préparation, vous trouverez l'Annexe 4 (travaux et charges exceptionnelles terminés dans l'année - compte de gestion des travaux) et l'Annexe 5 (travaux et charges exceptionnelles encore en cours).

Tout au long de l'année, la comptabilité des comptes travaux est accessible pour suivi dans Copropriété => Comptabilité => Voir les dépenses => Travaux et opérations exceptionnelles.

ÉTAPE 4

Vérifiez les soldes propriétaires et faites le point sur les impayés et procédures en cours

Les questions à se poser :

- Y a-t-il des propriétaires déficitaires ?
- Des procédures de mise en recouvrement sont-elles en cours ?
- Y a-t-il des propriétaires crédateurs et pourquoi ?

Où trouver ces informations sur Gérer-ma-Copro ?

Dans l'onglet Mes Documents => Assemblée Générale => Préparation, vous trouverez la balance des propriétaires.

Les soldes propriétaires sont accessibles au jour le jour dans Copropriété => Comptabilité => Voir les propriétaires.

ÉTAPE 5

Vérifiez les comptes bancaires et les disponibilités

Les questions à se poser :

- Quel est le solde des comptes bancaires ?
- Le niveau moyen de la trésorerie ?
- Y a-t-il des possibilités de placement au profit de la copropriété ?

Où trouver ces informations sur Gérer-ma-Copro ?

L'historique des comptes bancaires et les relevés sont accessibles dans Ma Copropriété => Comptes bancaires

Votre syndic peut vous mettre à disposition les états de rapprochement dans Mes Documents => Banques

ÉTAPE 6

Vérifier les comptes d'avance détenus

Les questions à se poser :

- Les fonds travaux ALUR provisionnés sont-ils placés sur un compte de placement spécifique ?
- Contient-il une somme égale à ce qui a été provisionné auprès des copropriétaires ?

Où trouver ces informations sur Gérer-ma-Copro ?

L'historique du compte bancaire est accessible dans Ma Copropriété => Comptes bancaires.

Dans l'onglet Mes Documents => Assemblée Générale => Préparation, vous trouverez la Balance : le compte 502-BNQ... doit être au moins égal au compte 105-AVA... correspondant.