

Qui est-il ?

Il est composé d'un certain nombre de copropriétaires bénévoles qui acceptent d'être élus « membres du conseil syndical ». C'est la loi du 10 juillet 1965 et son décret du 17 mars 1967 qui déterminent le cadre et les règles de fonctionnement des immeubles placés sous le régime de la copropriété. Ces éléments de base sont complétés, pour chaque immeuble, par un règlement de copropriété.

L'organisation de la copropriété repose sur trois piliers :

- l'assemblée générale ordinaire annuelle,
- le conseil syndical élu lors de l'AG,
- le syndic, choisi et renouvelé également lors de l'AG.

Organisation et fonctionnement

D'après l'article 22 du décret du 17 mars 1967, à défaut de stipulation du règlement de copropriété, c'est à l'assemblée générale qu'il appartient de fixer les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical (suivant la majorité de l'article 24).

La Commission relative à la copropriété, dans sa treizième recommandation, préconise :
« Que le conseil syndical soit composé d'un nombre impair de membres, non inférieur à trois, pour permettre de dégager une majorité. »



**Ensemble pour construire
l'avenir au service des familles**

Adresse du local : 276 rue Duguesclin
69003 Lyon

Pour nous joindre : ☎ 04 78 14 57 10
✉ udcsf69@la-csf.org

Pour nous retrouver sur les réseaux :
www.lacsf69.org  CSF Rhône

Adhérer à La CSF c'est :



Se regrouper autour d'idées communes pour mieux les faire **avancer ensemble**



S'engager pour faire **bouger les choses**



Améliorer sa vie quotidienne et celles des autres

C'EST VOTRE SOUTIEN

qui nous permet de continuer l'accompagnement et la défense des familles dans les domaines du logement, de la consommation, de la santé et de l'éducation.



**Le Conseil Syndical
des Copropriétés**



**La CSF
agit avec vous**

**pour
défendre
vos droits**



**La CSF
de la Métropole
de Lyon et du Rhône**
www.lacsf69.org

Rôle du conseil syndical



Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

La mission du conseil syndical est totalement bénévole ; si besoin et sur justification, il peut obtenir un budget de fonctionnement de la part du syndic en accord avec le

syndicat des copropriétaires lors de l'A.G. La loi précise le rôle de chacun : d'une part, le syndic, qui est l'agent d'exécution du syndicat des copropriétaires et le représentant légal de celui-ci, d'autre part le conseil syndical qui n'a aucun pouvoir de décision mais assiste, si besoin est, le syndic et contrôle sa gestion.

Étant désigné par l'assemblée générale des copropriétaires pour les représenter, il est l'intermédiaire entre ceux-ci et le syndic, il est « **une courroie de transmission** » qui va communiquer au syndic les demandes des copropriétaires et en retour devra informer les copropriétaires des réponses de celui-ci.

Ceci ne se rapporte qu'à des questions concernant la collectivité et ne vise en aucun cas les questions personnelles de tel ou tel copropriétaire pris individuellement.

Le conseil syndical a un rôle important lorsqu'il donne son avis, soit sur des contrats (assurances, chauffage, ascenseurs, etc,...) soit sur les travaux et marchés votés à l'A.G qui dépassent un montant fixé par l'assemblée générale et pour lesquels il est obligatoirement consulté.

Dans ce cas, il devra remettre un rapport écrit sur la question et le présenter à la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Il rend compte également à l'assemblée générale, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Sur le plan financier, le conseil syndical doit, avant l'assemblée générale, à laquelle il devra donner son avis, vérifier l'exactitude des comptes du syndic et mettre au point avec celui-ci le budget prévisionnel qui sera soumis à l'assemblée générale. Il est important d'indiquer que le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix.



La loi Macron du 6 août 2015 a remanié profondément cette obligation. Ainsi, tous les trois ans, le conseil syndical doit procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Les copropriétaires peuvent parallèlement demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Désignation des membres du conseil syndical

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires qui procède à leur élection individuelle parmi les candidatures présentées.

La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 sont clairs : le syndic, ses ascendants et descendants ainsi que son époux ou épouse ne peuvent être élus au Conseil Syndical. Il est cependant toujours possible d'inviter le Syndic à une réunion du Conseil syndical si ses membres le jugent utile.

L'article 22 du décret du 17 mars 1967 prévoit que : « le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables ». Par conséquent, tous les trois ans, il faudra lancer une consultation auprès des copropriétaires pour susciter de nouvelles candidatures. Une fois élus, les conseillers doivent élire parmi eux un président qui sera le correspondant privilégié du syndic.

Ceci ne doit pas empêcher les copropriétaires de réaliser qu'ils ont avantage à participer activement au bon fonctionnement de l'organisation de leur copropriété et de comprendre que c'est leur propre patrimoine qu'ils défendent. Ils ne doivent pas cependant profiter de la situation pour privilégier leur intérêt personnel au détriment de la collectivité. Un certain désintéressement est évidemment essentiel.

Lors des A.G il est demandé d'élire un président et un scrutateur dont les rôles, outre d'animer l'A.G avec le syndic qui a la fonction de secrétaire, est de signer et donc de valider le P.V. et la feuille d'émargement actant des présents et des représentés à l'A.G. Il est important que ces deux postes éphémères soient tenus par des membres du conseil syndical.

