

2015 Aout

LE ROLE DU CONSEIL SYNDICAL

Lors de l'assemblée générale, les copropriétaires élisent des représentants regroupés en conseil syndical. Ne confondez pas celui-ci et le syndic de l'immeuble.

La première tâche du conseil syndical est de contrôler l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il donne son avis lors de travaux d'entretien urgents (chaudière en panne, interphone hors service etc.) ou qui dépassent un certain montant (environ 500 €, pour un petit immeuble, et 1000 €, pour une copropriété plus importante). Il prépare également l'assemblée générale avec le syndic et introduit les résolutions qu'il souhaite voir discutées par les copropriétaires.

ÉLU À LA MAJORITÉ

Les conseillers syndicaux sont élus en assemblée générale pour une durée maximum de trois ans, mais en général, tous les ans à la majorité de l'article 25. Tout copropriétaire peut être élu, ainsi que son conjoint ou son partenaire de Pacs. Le syndic de l'immeuble ou ses employés ne peuvent être conseillers syndicaux, même s'ils sont copropriétaires. Le conseil syndical élit un président parmi ses membres à chaque réélection ou bien avant, si le président a démissionné. « Le conseil syndical peut mettre en demeure le syndic de convoquer une assemblée générale et la convoquer si le syndic n'obtempère pas dans les huit jours. Cela peut être utile en cas de carence de syndic, c'est-à-dire si le syndic ne fait plus rien ».

Il peut aussi saisir le président du tribunal de grande instance pour faire condamner l'ancien syndic à restituer des fonds et des documents.

Si vous avez un conflit avec un copropriétaire, réclamez un rendez-vous avec le conseil syndical pour tenter de régler les problèmes. Il est chargé de faire appliquer le règlement de copropriété. Il peut donc rappeler à l'ordre les copropriétaires en leur demandant de débarrasser leur balcon ou bien d'enlever les vélos et poussettes du palier. Dialoguer avec le conseil syndical peut alors permettre de trouver des solutions médianes. Dans ces deux cas, cela peut consister à sécuriser les caves pour que les balcons soient désencombrés ou encore que soit créé un local à vélos. Enfin, vous pouvez demander à l'assemblée générale des copropriétaires suivante de ne pas élire le ou les conseillers syndicaux qui posent problème et avec lesquels vous êtes en conflit. Même si cela n'est pas toujours facile.

Rentrer au conseil syndical permet d'orienter les décisions

Le conseil syndical prépare l'assemblée générale avec le syndic. En y entrant, vous pouvez beaucoup mieux contrôler la gestion de la copropriété. Sachez cependant que cela demande du temps : comptez au moins une journée par semaine pour le président du conseil syndical d'un immeuble de 100 appartements. Cependant, que vous soyez membre du conseil syndical ou pas, les règles sont les mêmes pour tous : n'espérez pas éviter de payer vos charges ou de ne pas respecter le règlement de copropriété !