



CS Info n°3

Rôle du Conseil Syndical (CS) tel que défini par les lois, décrets et règlements

Depuis 2014, le rôle du conseil syndical a beaucoup évolué. Les derniers changements liés à la loi Elan du 24 novembre 2018, les décrets d'application et l'ordonnance du 30 octobre 2019 sont venus renforcer son rôle.

- Le conseil syndical est un relais **entre les copropriétaires et le syndic.**
- Le conseil syndical ne gère pas **les relations entre locataires et bailleurs.**

Le conseil syndical a pour mission de donner son avis au syndic sur toute question concernant le syndicat des copropriétaires. Le conseil syndical peut alerter le syndic en cas de dégâts ou d'incidents constatés. Le syndic a donc tout intérêt à solliciter cette coopération qui va lui permettre d'avoir une action plus efficace.

Ainsi, le conseil syndical assiste le syndic en particulier :

- Pour préparer l'assemblée générale : la coopération avec le syndic s'impose pour la préparation de l'assemblée générale puisque le syndic est tenu d'en préparer l'ordre du jour avec le conseil syndical à l'occasion d'une réunion préparatoire ;
- Pour les travaux ou les marchés dont le montant dépasse un seuil fixé par l'assemblée générale (1 500€) : le syndic doit obligatoirement demander l'avis du conseil syndical ;
- Lorsque des travaux sont à réaliser d'urgence : le conseil syndical donne son avis au syndic pour qu'ensuite celui-ci fasse procéder de sa propre initiative, c'est-à-dire sans délibération préalable de l'assemblée, aux réparations nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

- Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic.

Une gestion vérifiée. C'est l'une des tâches principales du conseil syndical. Il exerce un contrôle sur la comptabilité, la répartition des dépenses et les conditions dans lesquelles sont passés et traités les marchés et tous les contrats. Il contrôle également l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Pour cela, le conseil syndical dispose de moyens d'investigation et peut se faire communiquer toutes pièces, documents et registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il peut vérifier la bonne exécution de toutes les missions dont est chargé le syndic. Ce qui lui permet ensuite d'informer les copropriétaires



→ Le conseil syndical peut demander la convocation d'une assemblée générale.

Le conseil syndical peut décider de convoquer une assemblée générale et mettre en demeure le syndic de convoquer cette assemblée en lui précisant les questions à porter à l'ordre du jour. Le syndic est alors tenu de la convoquer. S'il ne le fait pas dans les huit jours de la mise en demeure, c'est le président du conseil syndical qui se charge de convoquer lui-même l'assemblée.

→ Le conseil syndical peut accomplir des missions confiées par le syndicats des copropriétaires et prendre des initiatives.

Un conseil syndical actif. Le conseil syndical bénéficie d'un important pouvoir d'initiative puisqu'il peut s'exprimer sur les questions les plus diverses, aussi bien sur les décisions à prendre que sur la façon dont les décisions ont été exécutées. L'assemblée générale peut également lui confier d'autres missions ou délégations dans la limite de ses attributions. Elle peut par exemple lui confier l'étude de devis pour des travaux, le choix de l'entreprise la plus intéressante ou la réduction des charges.

→ Le conseil syndical rend compte chaque année de sa mission.

Un bilan à donner. Le conseil syndical doit rendre compte de sa mission chaque année devant l'assemblée générale des copropriétaires. Ceux-ci en reçoivent le compte rendu auparavant, avec la convocation à l'assemblée générale. A cette occasion, le conseil syndical donne son avis à l'ensemble des copropriétaires sur le contrôle et le bilan qu'il a dressé de la mission du syndic, et aussi sur les questions soumises à l'assemblée générale. Cela permet aux copropriétaires de voter les décisions en bonne connaissance de cause.

Vous pouvez contacter le président du CS par :

Téléphone au 06 70 52 97 09

eMail à cs@vo-saintraphael.fr

<https://www.vo-saintraphael.fr/>

