

BONJOUR et BIENVENUE

LE CONSEIL SYNDICAL

et la loi ELAN

**L'artisan incontournable
du mieux-vivre en copropriété**

Intervenant : Olivier DEMEUSY

Déroulement de la séance

- . Place du conseil syndical dans la copropriété: **la pierre angulaire**
- . Constitution du conseil syndical: **l'assemblée toute puissante**
- . Fonctionnement : **organiser, gérer**
- . Relations avec le syndic: **négociier, toujours negociier**
- . Les comptes de la copropriété: **une mine d'informations**
- . Maitrise des charges et des recettes: **un enjeu majeur pour la copropriété**
- . Initiative des travaux: **le CS joue un rôle moteur**
- . Nos conseils: **très précieux, bien sûr !!**
- . Questions, réponses

PLACE du CONSEIL SYNDICAL au sein de la COPROPRIETE (1)

Les textes de loi s'y appliquant : une véritable mosaïque !!

LOI du 10 JUILLET 1965 (n° 65-557) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

DECRET du 17 MARS 1967 (n° 67-223) pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.

DECRET du 27 Mai 2004 (n° 2004-479) modifiant le décret de 1967.

DECRET COMPTABLE du 14 MARS 2005 (n°2005-240) relatif aux comptes du syndicat des Copropriétaires.

LOI ALUR 2014

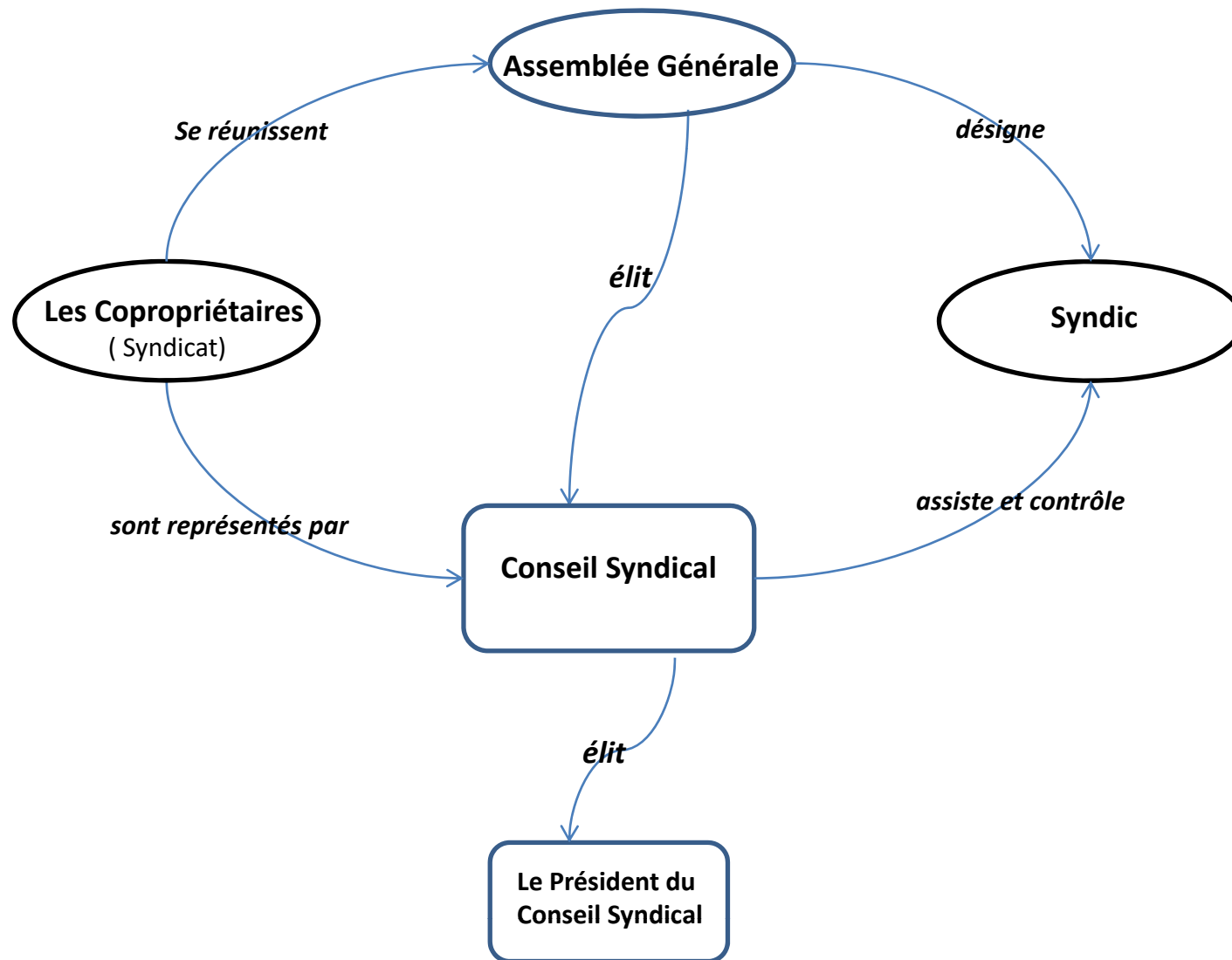
LOI ELAN 2018

LE REGLEMENT de COPROPRIETE

La loi ELAN mode d'emploi

- Quatre ans après la loi Alur, une nouvelle loi sur le logement a été publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018. Il s'agit de la loi dite "Elan" ou "portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique".
- [Ce texte en date du 23 novembre 2018](#) compte 234 articles et réforme de nombreux domaines : **copropriété, location, construction, urbanisme...**
- La loi ELAN a habilité le Gouvernement à prendre une ordonnance pour améliorer la gestion des immeubles et prévenir les contentieux en matière de copropriété afin de redéfinir le champ d'application du régime de la copropriété et d'adapter les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de leur taille
- Pris en application de cette disposition, [l'ordonnance du 30 octobre 2019 permet de clarifier, moderniser et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires, ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.](#)
- [Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} juin 2020 \(ord. art. 41\)](#), sauf exceptions :
 - la dispense d'ouverture d'un compte séparé pour les petites copropriétés (ord. 17 / loi 10.7.65 : art. 18) ;
 - pour ces copropriétés, en cas de changement de syndic, les obligations du syndic sortant.

PLACE du CONSEIL SYNDICAL au sein de la COPROPRIETE (2)



LA CONSTITUTION du CONSEIL SYNDICAL de la COPROPRIETE (1)

Peut-on se passer de conseil syndical ?

La règle :

Art 21 loi 1965 : l'AG élit les membres du conseil syndical obligatoirement

- . quelle que soit la taille de la copropriété
- . que le syndic soit professionnel ou bénévole

L'exception :

Art 21 loi 1965 : décision expresse prise en AG à la **double majorité art 26** renonçant à la mise en place d'un CS

➔ Elle est réversible : décision prise en AG à la **majorité absolue art 25**

LA CONSTITUTION du CONSEIL SYNDICAL de la COPROPRIETE LOI ELAN petites copropriétés

- Des dispositions particulières (section 1 nouvelle ; art. 41-8 à 41-12) s'appliquent aux copropriétés de 5 lots ou moins à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros (art.41-8).
- Pour ces copropriétés, la constitution d'un conseil syndical devient facultative.

LA CONSTITUTION du CONSEIL SYNDICAL de la COPROPRIETE (2)

	Qui peut se présenter au Conseil Syndical?	Qui ne peut pas se présenter au Conseil Syndical?
Principes	-Tous les copropriétaires et ou leurs représentants légaux, tuteurs, usufruitiers	Même s'ils sont copropriétaires : - Les personnes représentant le cabinet de syndic, (employés, conjoints, ascendants et descendants) - Le personnel de la copropriété (gardien et employé d'immeuble) sous l'autorité du syndic
Cas particuliers	Les concubins ou les descendants des copropriétaires vivant dans la copropriété peuvent travailler en collaboration avec le conseil syndical dans l'intérêt de la copropriété même s'ils ne sont pas au conseil syndical.	

LA CONSTITUTION du CONSEIL SYNDICAL de la COPROPRIETE

LOI ELAN

- **Désignation des membres du conseil syndical**
Ord. art. 20 / loi du 10.7.65 : art. 21)

Les membres du conseil syndical peuvent désormais être désignés parmi les ascendants ou descendants des copropriétaires.

La liste des personnes ne pouvant être membre du conseil syndical a été étendue aux préposés du syndic, ainsi qu'à leurs conjoints et partenaires de PACS, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale, jusqu'au deuxième degré.

Il s'agit d'une mesure de coordination avec la liste des personnes qui ne peuvent présider l'assemblée générale issue de la loi ELAN (loi ELAN : art. 211 / loi du 10.7.65 : art. 22, al. 5).

Il est ajouté que ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats non professionnels.

LE FONCTIONNEMENT du CONSEIL SYNDICAL (1)

- **Qui fixe les règles de fonctionnement du CS ?**
 - la loi est muette
 - le règlement de copropriété ou une décision d'AG peut le préciser
- **Le syndic doit-il assister aux réunions du CS ?**
 - aucune obligation de le convoquer
 - cela peut s'avérer utile
- **L'élection du président du CS est-elle obligatoire ?**
 - art 21 alinéa 5 : le conseil syndical élit son président
 - il peut être révoqué par le CS à tous moments
 - il peut convoquer une AG en cas de carence du syndic
- **Les conseillers et le président sont bénévoles**
 - art 27 alinéa 1 : la fonction n'est pas rémunérée
 - remboursement des frais engagés dès lors qu'ils sont justifiés

LE FONCTIONNEMENT du CONSEIL SYNDICAL (2)

- **L'information des copropriétaires:**

- chaque année, le conseil syndical doit rendre compte de sa mission (art 22 décr 67)
- les copropriétaires peuvent être destinataires du CR du Conseil syndical

- **Assistance par des tiers**

- S'il rencontre une difficulté technique particulière, il peut se faire aider par un professionnel de la spécialité requise (art 27 décret 67) ➔ dépenses de gestion courante.

- **Responsabilité des conseillers syndicaux**

- le conseil syndical n'a pas la personnalité morale ➔ il ne peut pas être mis en cause
- les conseillers syndicaux et leur président sont responsables des fautes graves commises dans le cadre de leurs missions.

LE FONCTIONNEMENT du CONSEIL SYNDICAL (3)

LOI ELAN

Délégation de pouvoirs

(Ord. art. 21 : loi du 10.7.65 : art. 21-1 à 21-5 nouveaux)

- Désormais, l'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, lorsqu'il est composé d'au moins trois membres, le pouvoir de prendre seul des décisions relevant de la majorité simple (majorité de l'article 24). Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25) .
- Toutefois, sont exclus de la délégation de pouvoirs les sujets suivants :
 - l'approbation des comptes ;
 - la détermination du budget prévisionnel ;
 - les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires.
- L'assemblée générale devra déterminer le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs. La durée de la délégation de pouvoirs ne peut excéder deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires devra souscrire une assurance de responsabilité civile pour chacun des membres du conseil syndical.

En outre, pour l'exercice de la délégation de pouvoirs, les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité de ses membres. En cas d'égalité, la voix du président du conseil syndical est prépondérante.

Enfin, le conseil syndical devra adresser un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires.

LE FONCTIONNEMENT du CONSEIL SYNDICAL (4)

LOI ELAN

Petites copropriétés : prise de décision sans assemblée générale

Il est dorénavant permis, dans ces petites copropriétés, d'arrêter une décision par écrit, ou à l'occasion d'une réunion, **sans convocation ni tenue d'une assemblée générale**, dès lors qu'elle est prise à **l'unanimité des copropriétaires**. Cette mesure ne supprime pas l'assemblée générale annuelle, il est d'ailleurs précisé qu'elle ne porte pas sur la décision d'approbation des comptes. L'initiative de la consultation appartient à un copropriétaire ou au syndic. Dans tous les cas, elle est organisée par ce dernier .

LES RELATIONS AVEC LE SYNDIC (1)

Le CS contrôle la gestion du syndic:

- Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic et notamment la comptabilité
- Il participe à l'élaboration du budget et suit son exécution
- Il doit être consulté par le syndic pour les travaux dépassant un certain montant
- Il s'assure de la bonne réalisation des travaux

Le CS s'implique au quotidien pour réduire les frais de syndic ??

- Le CS peut prendre en charge une partie de la gestion au quotidien
- Le syndic reste seul responsable de sa gestion et personne ne peut se substituer à lui
- Loi alur : la cogestion dans les copropriétés de moins de 15 lots (art 25 a loi 1965)
l'ADAAC peut vous aider à mettre en place la **délégation de pouvoir au CS**

Le CS est associé à la préparation de l'assemblée générale en particulier pour définir l'ordre du jour.

LES RELATIONS AVEC LE SYNDIC (2)

Le CS participe au choix du syndic:

- Son rôle est primordial dans le choix d'un syndic adapté la copropriété
- Petit syndic : plus souple dans son travail avec le CS
- Grand groupe : plus adapté aux très grosses copropriétés demandant des compétences techniques multiples

Le CS négocie (ou renégocie) le contrat de syndic au mieux pour la copropriété

- La loi du 6 aout 2015 prévoit que tous les 3 ans le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic préalablement à la tenue de la prochaine assemblée générale
- Exception au principe:
- L'assemblée générale de l'année n-1 peut dispenser le CS de procéder à cette mise en concurrence à la majorité de l'article 25.

Le CS peut décider de se passer de syndic professionnel

- Le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires.
- Bien que non professionnel il peut bénéficier d'indemnités.
- Son niveau de responsabilité reste cependant le même → obligation de s'assurer

LES RELATIONS AVEC LE SYNDIC (3)

Mise en concurrence du contrat de syndic

(Ord. art. 20 / loi du 10.7.65 : art. 21)

- Lorsque l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur la nomination du syndic, une mise en concurrence préalable par le conseil syndical doit être réalisée tous les trois ans jusqu'au 31 mai 2020. À partir du 1^{er} juin 2020, la périodicité triennale disparaît.
- Désormais, le conseil syndical devra mettre en concurrence le contrat de syndic en vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel. Les projets de contrats de syndic transmis à cette fin devront être conformes au contrat type et accompagnés de la fiche d'information (loi du 10.7.65 : art. 18-1 A).
- En outre, l'inscription de la dispense de mise en concurrence à l'ordre du jour de l'assemblée générale précèdent celle appelée à se prononcer sur le renouvellement du syndic est désormais laissée à l'initiative du conseil syndical. La décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25).

LES RELATIONS AVEC LE SYNDIC (4)

Pénalités de retard

(Ord. art. 20 / loi du 10.7.65 : art. 21)

- L'une des prérogatives du conseil syndical est de pouvoir prendre connaissance et d'obtenir copie de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété (loi du 10.7.65 : art. 21, al. 6).
- En l'absence de transmission des pièces dans un délai d'un mois à compter de la demande, une pénalité est mise à la charge du syndic et peut être imputée sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic et non plus sur les honoraires de base mentionnés dans son contrat, comme prévu initialement par la loi ELAN.
- Les pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'approbation des comptes définitifs.
À défaut, le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire de condamner le syndic au paiement de ces pénalités de retard.

LES COMPTES DE LA COPROPRIETE

- Le syndic élabore le budget prévisionnel en collaboration avec le CS
- Le conseil syndical doit éplucher la comptabilité
- Le syndic doit présenter les comptes pour approbation
- Le syndic doit tenir une comptabilité d'engagement
- Il doit appliquer des règles comptables spécifiques
- Les copropriétaires disposent de plus d'informations : les annexes comptables
- Reste à savoir les exploiter : pas de panique, l'ADAAC peut vous aider

LA MAITRISE DES CHARGES et DES RECETTES: un enjeu majeur pour la copropriété

- Un impératif: analyser l'évolution des charges poste par poste sur les 4 dernières années
- S'attaquer ensuite aux postes les plus importants et déterminer des axes d'économie prioritaires
- Rentrer en profondeur dans l'explication de la hausse des couts (hausse des prix, hausse de la consommation)
- Décortiquer les contrats en vigueur et ne pas hésiter à lancer des appels d'offres (y compris votre contrat de syndic)
- Renégocier les contrats d'entretien et mettre en concurrence
- Suivre attentivement le bon recouvrement des charges dues par les copropriétaires.
- Cette mission incombe au syndic, il doit se montrer réactif , il engage sa responsabilité.

LE CONSEIL SYNDICAL A L'INITIATIVE DES TRAVAUX: la rénovation énergétique en copropriété

- L'audit énergétique est obligatoire dans les copropriétés de + de 50 lots y compris lots accessoires (Rép. min., n° 8405, JO AN du 15.1.13, p. 56) et finalisé le 31/12/2016
- Locaux à usage principal d'habitation
- Installation collective de chauffage

CONSEILS

- Faire le bon choix dès le départ, l'audit global partagé
- Des outils : le bilan initial de copropriété et le bilan énergétique simplifié
- Le choix des partenaire: attention aux audits low cost
- Une implication maximum du conseil syndical
- La communication avec les copropriétaires

L'ARC fournit une méthodologie claire et des conseils très précieux dans un guide indispensable

LE CONSEIL SYNDICAL A L'INITIATIVE DES TRAVAUX: la rénovation énergétique en copropriété

Le tandem conseil syndical – syndic , maillon essentiel d'une rénovation énergétique réussie.

Il doit :

- Piloter le projet
- Communiquer et sensibiliser les copropriétaires
- Faire réaliser des devis et choisir les professionnels
- Établir un plan de financement adapté
- Suivre les travaux aux côtés du maître d'œuvre

Le syndic agit comme un facilitateur face aux initiatives impulsées par le conseil syndical

LE CONSEIL SYNDICAL A L'INITIATIVE DES TRAVAUX: la rénovation énergétique en copropriété

Créer une commission technique énergie

Elle peut être constituée:

- d'un ou plusieurs membres du Conseil Syndical
- de copropriétaires ayant des compétences techniques (architecte, artisan, ingénieur ou autre en lien avec le bâtiment).

Rôle de la « commission énergie » : **représenter la copropriété** auprès des autres intervenants du projet (copropriétaires, syndic, conseillers, maître d'œuvre, entreprises...) et **s'assurer de la bonne avancée** du projet.

>> Il faut que cette commission soit parfaitement identifiée par l'ensemble de ses interlocuteurs donc penser à communiquer à ce sujet.

>> Désignation de la commission énergie en AG

Quelques conseils utiles:

Organiser le C.S. pour une efficacité maximale (1)

Les priorités :

Elire ou réélire un(e) président(e) lors du 1^{er} CS

Déléguer: répartir - les rôles
- les tâches

Fixer les objectifs d'amélioration de la copropriété: - programme
- qui fait quoi

Définir si nécessaire les personnes « habilitées » par le C.S.

Quelques conseils utiles:

Organiser le C.S. pour une efficacité maximale (2)

Fixer un calendrier des réunions: les préparer
présence du syndic à planifier
tenir un registre des délibérations et décisions du C.S.

Prévoir un règlement de fonctionnement du C.S.

Organiser la communication : entre les membres du C.S.
avec le syndic
avec les copropriétaires

Compte rendu annuel de mandat

Quelques conseils utiles (3)

Faire voter en A.G. un budget de fonctionnement du C.S.

Informer l'ensemble des copropriétaires et résidents par tous les moyens
(livret d'accueil, affichage, courrier...)

Internet: mettre en place un site internet afin de faciliter l'information

Et bien sûr ...

S'appuyer sur l'ADAAC dans tous les cas

Questions - réponses

Merci de votre attention

Nous restons à votre écoute