

FICHE TECHNIQUE - COPROPRIETE



Les moyens dont dispose le conseil syndical pour assurer sa mission

1. Les moyens financiers

Selon article 27 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 :
«les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération ».

En revanche, le conseil syndical peut avoir besoin de faire des dépenses pour l'exécution de sa mission. Ces frais de fonctionnement constituent des dépenses courantes d'administration (timbres, téléphone, déplacements...).

C'est donc le syndicat des copropriétaires qui supporte les frais de fonctionnement du conseil syndical.

Ces frais peuvent être pris en charge de deux manières :

- Soit le président ou les membres du conseil syndical payent directement les factures. Ces dépenses sont alors remboursées aux membres par le syndic sur présentation des justificatifs.
- Il est également possible de prévoir un budget annuel voté en assemblée générale dont le syndic utilise les fonds pour rembourser les membres du conseil syndical. Dans ce dernier cas, il est indispensable de prévoir également de fournir des justificatifs.
- Soit, et c'est la situation la plus fréquente, le syndic règle directement les dépenses de fonctionnement du conseil syndical sans que les membres du conseil syndical n'aient à déboursier quoique ce soit. Concrètement, le syndic paye directement les factures au nom du syndicat.

Attention, cependant, les dépenses doivent avoir été engagées conformément au règlement de copropriété et dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires. Ainsi a été jugé non conforme à l'intérêt du syndicat, le remboursement des frais de restauration des membres du conseil syndical sans contrepartie pour les autres copropriétaires exclus de cet avantage.

2. Le choix d'un conseiller, ou d'un technicien extérieur au syndic

Le conseil syndical peut pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix (article 27 du décret de 1967). Il peut s'agir d'un juriste, d'un expert comptable, d'un architecte, d'un technicien... De manière générale il peut s'agir de toute personne qui, de par ses compétences, pourra renseigner le conseil syndical dans l'exécution de sa mission. Il peut bien entendu s'agir d'une association de défense des copropriétaires comme la CGL..

C'est donc sur le fondement de cet article 27 du décret de 1967 que la CGL peut faire adhérer des syndicats de copropriétaires en tant que conseil du conseil syndical. Cet adhésion se fait bien par l'intermédiaire du conseil syndical. Le conseil syndical peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité, (article 27 du décret de 1967). Le décret vise là une aide ponctuelle et technique. La désignation d'un technicien ou le choix d'un conseil sont des droits propres, qui ne nécessitent pas l'accord de l'assemblée générale. Le syndic ne peut s'y opposer, tout comme il ne peut s'opposer au règlement de leurs honoraires qui sont des dépenses courantes d'administration (article 27 du décret de 1967) supportées par le syndicat des copropriétaires c'est-à-dire par l'ensemble des copropriétaires en fonction de leur quote-part.

Il est vivement recommandé au conseil syndical de prendre la décision de se faire assister ou conseiller au moyen d'un vote circonstancié. Cela évite les remises en cause de certaines dépenses inutiles.