

Edito

### Le conseil syndical est un rouage essentiel entre le copropriétaire et le syndic.

1<sup>er</sup> trimestre  
2011

Spécial  
Copropriété

Sommaire :

Le conseil syndical : un rouage essentiel de la copropriété.....p.2

E-copro® le site internet de votre résidence.....p.3

Devenir conseiller syndical.....p.3

L'école des copropriétaires.....p.3

Actualité :

Enquête : les copropriétaires et internet.....p.4

Lorsque TF1 s'intéresse au conseil syndical.....p.4

Salon 2010 de la copropriété.....p.4

Inscrire une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.....p.4

Passer à la TNT.....p.4



Le quart du parc immobilier français, soit 8,5 millions de logements, relève du statut de la copropriété. Près de 20 millions de Français habitent dans une copropriété. Un grand nombre d'entre elles va aborder la période de préparation des assemblées générales. En effet, si l'exercice comptable de votre résidence est calqué sur l'année civile, votre copropriété se réunira dans les prochains mois, et votera, entre autres, le contrat de syndic. C'est ainsi que fleurissent, comme chaque année à même époque, les couvertures de magazines et autres articles de presse dénonçant les « pratiques » des syndics professionnels.

Je suis souvent surpris par la différence qui existe entre la réalité d'une situation, et l'image qui peut être véhiculée par une minorité qui s'approprie le monopole du discours. Il en est ainsi des relations entre les syndics et les copropriétaires, que d'aucuns décrivent volontiers comme empreintes de suspicion, de craintes, d'incompréhensions. En un mot, conflictuelles.

J'ai régulièrement l'occasion d'échanger avec nos clients. A l'occasion de la reprise d'un cabinet, lorsque nous nous présentons à nos nouveaux clients. Dans le contexte convivial d'un échange avec des membres de conseils syndicaux sur les orientations à donner à nos métiers. Parfois aussi, à l'occasion d'un différend qui oppose un client et une de nos agences. J'ai toujours plaisir à partager ces moments d'échanges, empreints de respect, quand bien même les propos tenus peuvent mettre en exergue certaines insuffisances professionnelles.

Etre syndic de copropriété est un métier difficile. Contraignant. Qui nécessite une polyvalence de compétences que nul ne conteste, même les plus farouches détracteurs de la profession : il faut en effet être gestionnaire, comptable, technicien, juriste, et même un peu psychologue.

Qui plus est, la profession utilise encore certains termes barbares, et le strict formalisme des copropriétés apparaît incompréhensible au plus grand nombre. Ainsi, on vous « convoque » par lettre recommandée à l'assemblée générale de votre copropriété. Il serait tellement plus agréable d'être « invité » à une réunion d'échanges entre copropriétaires. Pourquoi faut-il se déplacer à la poste pour récupérer un recommandé de 50 pages, alors que l'envoi du dossier par email serait tellement plus simple et économique. Et pourquoi ne pas se contenter d'envoyer une lettre simple ? Parce que la loi l'exige, à peine de nullité de votre assemblée générale. Il suffit en effet d'un seul copropriétaire qui invoquerait cette disposition pour annuler toute l'assemblée générale, et rendre caduques les décisions qui y auraient été prises. C'est ainsi que la convocation par lettre recommandée demeure la règle. Alternative : la convocation par huissier de justice. Pas vraiment plus convivial ni plus économique.

Les textes réglementant le fonctionnement des copropriétés se sont accumulés depuis 10 ans. Le syndic, en tant que mandataire, est contraint de les respecter. Même lorsqu'ils sont obscurs, ou peu compréhensibles. Aussi, est-il légitime de confondre l'opacité des règles et l'opacité du syndic qui les applique. Une catégorie de copropriétaires, profanes, bénévoles, s'attache à dépasser la complexité réglementaire dans l'intérêt de la résidence : ce sont les membres de votre conseil syndical.

Aussi, je souhaite tout particulièrement rendre ici hommage aux 8000 membres des conseils syndicaux qui œuvrent à la gestion de leur résidence dans les 2000 copropriétés que gère SERGIC. Ils constituent un rouage essentiel entre les copropriétaires et le professionnel. C'est la raison pour laquelle nous avons développé l'outil e-copro au service de la relation client, en vue de partager toutes les informations utiles à la bonne gestion de votre résidence.

Savoir que plus de la moitié des membres de conseils syndicaux utilise cet outil, à peine un an après sa mise en service, nous encourage à poursuivre en 2011 dans la voie de l'innovation et de l'échange.

Au nom de SERGIC et des collaborateurs du Groupe, je vous souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année et vous présente tous mes vœux pour 2011.

Eric Derely  
Président du Groupe SERGIC



www.sergic.com

Écoute  
Efficacité  
Internet  
Réagir  
Échanger  
S'informer  
Ma résidence  
24h/24, 7j/7  
Transparence  
Gérer  
Sécurité  
Espace personnel

# Le conseil syndical : un rouage essentiel de la copropriété

C'est à l'occasion de l'Assemblée Générale que les copropriétaires perçoivent le mieux le rôle de leur conseil syndical. Toutefois, son action ne se limite pas à l'assemblée générale. Il constitue tout au long de l'année un acteur majeur de la copropriété.

**Le conseil syndical est un rouage essentiel entre le professionnel qu'est le syndic de la résidence, et les copropriétaires.** Sa mission est définie par la loi : assister et contrôler le syndic. Tout est dit. Ou presque. Que ce soit l'examen des dépenses de la résidence et l'élaboration du budget, la préparation des travaux à soumettre au vote de l'assemblée, ou encore le suivi des opérations courantes d'entretien et de maintenance de l'immeuble, le conseil syndical a vocation à s'intéresser à tout ce qui concerne la résidence. Il a une mission générale.

**Le législateur a régulièrement, depuis 25 ans, intégré dans les textes l'importance de cette instance.** C'est depuis 1985 que le conseil syndical est institué de plein droit dans toutes les copropriétés, sans qu'il soit nécessaire que le règlement de copropriété le prévoit. L'article 21 de la loi de 1965 (et ses évolutions ultérieures) régissant le statut des copropriétés définit en effet de façon très large le rôle et les champs de compétence du conseil syndical et de ses membres. Le législateur a souhaité signifier le rôle fondamental de cet organe de la copropriété, chargé d'assurer un dialogue et une information entre l'ensemble des copropriétaires et le syndic.

En décembre 2000, la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) a renforcé le caractère statutaire du conseil syndical en donnant la faculté à l'assemblée générale de déterminer un seuil de dépenses à partir duquel la consultation du conseil est obligatoire. Plus récemment, le législateur a prévu la possibilité pour le conseil syndical, au moment de l'assemblée générale, de présenter un rapport de gestion à l'ensemble des copropriétaires. L'arrêté Novelli de mars 2010 intègre quant à lui la réunion du conseil syndical préparatoire à l'assemblée générale dans la liste des tâches de gestion courante d'une copropriété.

**La loi ne confère toutefois pas de pouvoir spécifique de gestion ou de décision au conseil syndical.** En matière de copropriété, c'est l'assemblée générale qui décide, et le syndic qui est chargé d'exécuter les décisions. Le rôle du conseil consiste en amont à orienter et préparer la prise de décision de l'assemblée, et en aval à accompagner la mise en œuvre des résolutions adoptées. Sa mission se situe clairement dans l'accompagnement des actions du syndic, ainsi que dans l'information faite auprès des copropriétaires.

**Le nombre de membres du conseil syndical est généralement fixé par le règlement de copropriété.** À défaut il appartiendra à l'assemblée générale d'en déterminer le nombre. Tout copropriétaire peut demander à être membre du conseil syndical. Il n'est pas besoin de disposer de qualifications ou de

compétences particulières pour intégrer le conseil syndical de sa résidence, en revanche il est vivement conseillé de se former aux règles régissant le fonctionnement des copropriétés.

**Il est important que la composition du conseil syndical soit le reflet de la réalité de la copropriété.** Ainsi si votre résidence est composée de plusieurs bâtiments, il sera opportun qu'un représentant au moins de chaque bâtiment intègre le conseil. De même, une résidence comptant une proportion importante de propriétaires bailleurs devra compter des bailleurs parmi les conseillers syndicaux, de façon à représenter les différentes tendances de la copropriété.

C'est cette pluralité et cette représentation qui permettront au conseil de préparer au mieux les résolutions proposées à l'assemblée. Les décisions auront ainsi plus de chances de recueillir les suffrages nécessaires.

**Le conseil se réunit au moins une fois par an. Il est aussi un des moteurs de l'assemblée générale.**

La fréquence des réunions dépend de la taille de la résidence, des dossiers en cours, ainsi que de la disponibilité de ses membres. Le conseil a vocation à se réunir au moins une fois par an, lors de la préparation de l'assemblée générale, afin de vérifier les comptes et préparer le budget, en lien avec le syndic. Dans certains cas, notamment pour les résidences importantes, le conseil peut se réunir mensuellement. Il peut également être créées des commissions spécialisées – finances, travaux, espaces verts, contentieux – qui se répartissent le suivi et la préparation des dossiers, en fonction des enjeux de la résidence et des préoccupations des copropriétaires.

**En pratique, le conseil syndical d'une résidence de taille moyenne, comptant de 50 à 100 logements, se réunit entre 2 et 4 fois par an.** Il est fréquent de se réunir après l'assemblée générale de façon à arrêter le programme de mise en œuvre des décisions, ainsi que lors d'une séance préparatoire à l'assemblée suivante afin d'arrêter le budget prévisionnel et les autres points d'ordre du jour à soumettre au vote des copropriétaires. Les réunions ont souvent lieu en fin de journée, de façon à permettre aux membres en activité d'y participer.

**Le conseil choisit en son sein le Président du conseil syndical.** Personnage clé de la copropriété, il anime le conseil et constitue l'interlocuteur privilégié du syndic. Le Président ne dispose pas de prérogatives particulières définies par la loi, bien que son action soit déterminante. En pratique, les copropriétaires désignent souvent le bureau de l'assemblée générale parmi les membres du conseil syndical. Le rôle de Président de séance est également traditionnellement dévolu au Président du conseil syndical qui pourra ainsi exposer à l'assemblée des copropriétaires les dossiers étudiés au cours de l'année.



**1. Le suivi des travaux votés** en assemblée générale constitue une mission importante du conseil syndical. Ses membres peuvent être amenés à participer aux réunions de chantier.

**2. La vérification des comptes** comme la détermination du budget prévisionnel de la résidence constituent les tâches courantes du conseil. Dans certains cas la consultation du conseil est obligatoire pour engager des dépenses excédant un montant fixé par l'assemblée.

**3. L'existence comme les missions du conseil syndical sont inscrites dans la loi.** Depuis 25 ans le législateur a régulièrement intégré dans les nombreux textes cet organe essentiel du fonctionnement des copropriétés.

**4. C'est au moment de l'assemblée générale** que les copropriétaires élisent les membres du conseil, et peuvent apprécier tout le travail réalisé par cette instance.

## E-copro®, le site internet de votre résidence au service du conseil syndical

Sergic a développé sur e-copro®, le site internet de votre résidence, plusieurs fonctionnalités destinées à favoriser les relations entre les copropriétaires et le conseil, mais aussi à faciliter les échanges entre ses membres.

Tout copropriétaire dispose dans son espace personnel d'une rubrique «contact» permettant d'adresser un message directement aux membres du conseil. Les coordonnées des membres du conseil sont consultables dans la rubrique «ma résidence». N'hésitez pas à les contacter, ce sont des copropriétaires élus par leurs pairs, engagés dans la vie de votre résidence.

Les membres du conseil disposent d'un forum leur permettant d'échanger entre eux sur les questions courantes de la résidence. Aujourd'hui, plus de la moitié des 8000 membres de conseils syndicaux élus dans les 2000 copropriétés gérées par Sergic, utilisent régulièrement e-copro® dans le cadre de leur mission.

## Devenez conseiller syndical

Les membres du conseil syndical sont élus par l'assemblée générale pour une durée maximale de 3 ans, à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité art 25). Vous pouvez vous référer aux procès verbaux des dernières assemblées générales pour connaître la prochaine date de renouvellement du conseil. Il se peut que certains membres quittent le conseil en cours de mandat, en cas de vente du logement notamment. En ce cas, l'assemblée élira un remplaçant.

Vous pouvez faire acte de candidature par lettre recommandée adressée à votre syndic, qui inscrira cette question à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. La fonction de membre du conseil syndical est bénévole. En revanche, les conseillers peuvent être dédommages des frais résultant de leur mandat (déplacements, communications téléphoniques).

## Rejoignez l'école des copropriétaires



«Il est nécessaire de bien connaître pour bien comprendre.» Partant de ce principe, UNIS, (première organisation professionnelle d'administrateurs de biens, regroupant 4400 administrateurs de biens et agents immobiliers en France) a développé le programme U copro, l'université des copropriétaires.

U copro est un programme de formation composé de 8 modules juridiques, techniques, et comptables, qui présentent les textes de référence et les rouages de fonctionnement propres au statut de la copropriété. Il s'adresse aux copropriétaires désireux de participer activement à la gestion de leur résidence. Les formations ont lieu en région, près de chez vous. En tant qu'adhérent UNIS, nos clients ont la faculté de suivre gratuitement cette formation.

Le programme détaillé des modules de formation, ainsi que le calendrier sont disponibles sur le site UNIS : unis-immo.fr. Vous pouvez également y accéder par le lien établi sur la page d'accueil de votre site e-copro®.



**1. Les 1<sup>ères</sup> sessions des Universités de la copropriété** ont séduit de nombreux copropriétaires, comme ici en métropole lilloise. Les cours sont dispensés par des enseignants et des syndics professionnels. **2. Les conseils syndicaux** comptent des copropriétaires de tous âges. De plus en plus de personnes en activité souhaitent s'y impliquer. **3. Ces sessions de formation** sont également l'occasion de partager un moment de convivialité.

## En quelques mots...

■ **Le conseil syndical** est une instance composée de copropriétaires élus par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 (majorité absolue). Le nombre de membres est déterminé par le règlement de copropriété, ou, à défaut, fixé par l'assemblée générale. ■ **Le conseil** est institué de plein droit. Sa mission est définie par la loi : assister et contrôler le syndic. ■ **La fonction de conseiller syndical** est bénévole. Le mandat est de 3 ans au maximum. Il peut être renouvelé. ■ **Le mandat** est strictement personnel, il ne peut être délégué, même à son conjoint. ■ **Tout copropriétaire** peut soumettre sa candidature lors du renouvellement du conseil syndical ou en cas de remplacement d'un membre démissionnaire. ■ **C'est le conseil syndical** qui désigne en son sein le Président du CS. ■ **Le Conseil** se réunit au moins une fois par an afin de préparer l'assemblée générale. La fréquence des réunions est variable, et excède rarement une séance par trimestre, hormis pour les grands ensembles immobiliers.

## Selon une récente enquête, $\frac{3}{4}$ des résidents seraient intéressés par un site internet dédié à leur immeuble<sup>(\*)</sup>

Une résidence est une communauté. Le lien social nécessite le partage de l'information. Vous êtes 94,8 % à vous sentir concernés par ce qui se passe dans votre immeuble. Plus de la moitié des personnes interrogées (53,9 %) estiment que l'information fournie n'est pas assez accessible, et  $\frac{3}{4}$  d'entre elles sont intéressées par un site internet dédié à l'immeuble avec accès sécurisé. Votre site e-copro® répond à ces attentes. Nous vous invitons à rejoindre les 17 000 copropriétaires qui ont déjà activé leur espace privé. Le mode d'emploi est disponible sur e-copro.com. Lancé fin 2009, e-copro® est un service proposé gracieusement par Sergic aux copropriétaires de résidences dont nous sommes syndic.

\* enquête réalisée par la société d'études marketing DPMC pour le compte de ma résidence.fr auprès d'un échantillon de 807 copropriétaires et locataires vivant en immeubles collectifs



## Une équipe de TF1 a rencontré des membres de conseil syndical heureux.

Avec près de 20 millions de français qui vivent en copropriété, il est normal qu'un magazine d'information comme « Reportages » diffusé le samedi à 13h20 sur TF1, s'y intéresse. C'est ainsi qu'une équipe de tournage a suivi pendant plusieurs semaines les membres du conseil syndical d'une résidence de la métropole lilloise. Ce tournage avait un parfum de retrouvailles, puisqu'Eric Lemasson, le journaliste-réalisateur, nous avait déjà rendu visite il y a quelques années. Sept millions de téléspectateurs avaient alors suivi les aventures de cette copropriété particulièrement dynamique. La date de programmation de ce second volet n'est pas encore communiquée à ce jour.



## Le Salon de la copropriété s'est tenu les 16 et 17 novembre dernier.

Situé Porte de Versailles, à Paris, il a accueilli près de 10 000 visiteurs dont une majorité de Présidents et membres de conseils syndicaux, attirés par le programme de conférences et la rencontre avec les fournisseurs des copropriétés (chauffagistes, ascensoristes, façadiers, etc...). Sergic était présent au sein du village UNIS. Les nombreux échanges confirment, si besoin était, que l'information et la formation des membres des conseils syndicaux et des copropriétaires sont au cœur des préoccupations. Notre métier évolue. Il est irrémédiablement entré dans l'ère de la communication et de l'échange.



## Dorénavant, pour inscrire une question à l'ordre du jour de son assemblée générale, le copropriétaire doit y joindre un dossier complet.

Tout copropriétaire peut demander à son syndic d'inscrire une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le décret n°2010-391 du 20 avril 2010 (art.6) est venu préciser la formalité d'inscription. La demande doit désormais comporter le texte précis de la résolution à soumettre à l'assemblée. Lorsque la demande porte sur des travaux, le projet de résolution doit être accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux. À défaut de ces éléments, l'assemblée ne pourra pas valablement délibérer. De même, il n'appartient pas au syndic ni au conseil syndical de se suppléer au copropriétaire dans la production de ces éléments.



## Télévision numérique terrestre, la TNT arrive dans vos immeubles.

Le déploiement de la TNT est imminent. Votre syndic a pris les mesures nécessaires afin d'adapter l'antenne collective de votre résidence. Il vous appartient de vérifier que votre poste de télévision est compatible. Pour en savoir plus sur les modalités d'adaptation et la date de transfert pour votre région, vous pouvez consulter le site officiel tousaunumerique.fr, également accessible depuis le site e-copro® de votre résidence.

