

Quelques astuces pour un conseil efficace

L'expérience montre que la présence d'un conseil syndical jouant pleinement son rôle est un gage de bonne gestion de la copropriété, de l'existence d'un dialogue et d'un climat de confiance entre les copropriétaires et leur syndic. Car, avant tout, le conseil syndical constitue un relais entre les copropriétaires et leur syndic. Voici quelques astuces pour donner à ce conseil son maximum d'efficacité :

- prévoir dans le budget de la copropriété, adopté en AG, une somme affectée au fonctionnement du conseil syndical, par exemple pour permettre le recours à des techniciens qualifiés ;
- garder les traces écrites des avis rendus par le conseil, par exemple dans un registre conservé par le président du conseil ;
- si possible, faire en sorte que soient élus au conseil syndical des copropriétaires ayant des compétences complémentaires (juriste, comptable, entrepreneur, ...) ;
- prévoir, le cas échéant, une représentation de toutes les catégories de copropriétaires : copropriétaires occupants, copropriétaires bailleurs, copropriétaires de locaux commerciaux, ...

Enfin, afin que le conseil, et à travers lui les copropriétaires, soit réellement associé à la vie de l'immeuble, il peut tout à fait être prévu qu'il établisse, conjointement avec le syndic, l'ordre du jour des assemblées générales, qu'il soit associé à l'élaboration du budget prévisionnel, et qu'il présente, au début de chaque assemblée générale, un rapport sur la gestion de la copropriété et son activité au cours de l'année écoulée.

Le conseil syndical ne doit pas s'aventurer hors des compétences que lui reconnaît la loi, même avec l'accord de l'assemblée générale (les décisions en ce sens seraient annulées par les tribunaux). Ainsi, il ne lui appartient pas de nommer le syndic, d'approuver ses comptes, etc. : en clair, il ne doit en aucun cas se substituer à l'assemblée générale des copropriétaires, ou au syndic.