

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU JARDIN DES ELEMENTS



CHARTRE DU CONSEIL SYNDICAL JARDIN DES ELEMENTS

TABLE DES MATIERES

Préambule	Page 2
1- La copropriété Le Jardin de Eléments	Page 3
2 - La composition du Conseil Syndical	Page 3
3 — L'organisation du Conseil Syndical	
31- Le(a) Président(e)	Page 4
32 - Le(a) Vice-Président(e)	Page 5
33 - Le(a) Secrétaire Général(e)	Page 5
4 - Le rôle du Conseil Syndical	
41 - Missions	Page 6
42 - Délégation de pouvoirs	Page 6
5 - Le rôle des conseillers syndicaux	Page 7
6 - Le fonctionnement du Conseil Syndical	
61 - Réunion ordinaire	Page 8
62 - Réunion d'urgence	Page 9
63 - Quorum	Page 9
64 - Votes	Page 9
65 - Compte rendu des réunions	Page 9
66 - Remise du compte rendu aux membres du Conseil Syndical	Page 10
67- Frais du Conseil Syndical	Page 10
68 - Accès aux documents	Page 10
69 - Compte rendu annuel d'activités	Page 11
7 - Les commissions	Page 11
8 - Les engagements	
81- Fournisseurs et prestataires de services	Page 13
82 - Cadre de vie	Page 13
83 - Confidentialité	Page 13
Conclusion	Page 14

PREAMBULE

Le Conseil Syndical est un acteur central dans le bon fonctionnement d'une copropriété.

« Montrer l'exemple » dans la copropriété par l'intégrité, le respect, l'honnêteté, le savoir-vivre sans privilégier l'intérêt personnel doit être le premier des engagements d'un membre bénévole du Conseil Syndical.

Diplomate et disponible, le Conseil Syndical est d'abord un intermédiaire entre les copropriétaires et le syndic de copropriété lorsque ceux-ci ont des questions ou des remarques à faire remonter au syndic.

Mais il est aussi en collaboration étroite avec le syndic en l'assistant dans ses missions et en contrôlant sa gestion.

Quels sont les engagements du Conseil Syndical ?

- Assurer la préservation de la copropriété,
- Garantir la gestion rigoureuse des dépenses,
- Choisir avec soins les prestataires et entreprise,
- Contrôler la bonne exécution des contrats de maintenance,
Informer régulièrement les copropriétaires.

Ces engagements sont les constituants de base de la culture du Conseil Syndical et un excellent levier pour honorer la cohésion d'équipe.

Pourquoi élaborer une charte ?

Complément indispensable de la réglementation, la charte a l'avantage de s'adresser directement aux membres et d'encadrer, au plus près des pratiques, les règles d'organisation et de fonctionnement.

Le(la) Président(e)

1 - La copropriété Le Jardin de Eléments.

Elle est constituée de 130 logements, répartis sur 5 bâtiments distincts, administrée par le Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Le Jardin des Eléments.

Les présentes règles de fonctionnement du Conseil Syndical sont établies en référence :

- d'une part, à la Loi 65-557 du 10 juillet 1967, au décret d'application 67-223 du 17 mars 1967, modifié par le décret 86-768 du 9 juin 1986 puis par le décret 2004-479 du 27 mai 2004, et l'ordonnance 2019-1101 du 30.10.19 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application 2020-834 du 2 juillet 2020 ;
- et d'autre part, au chapitre IX du Règlement de copropriété de la Résidence Le Jardin des Eléments.

2 - La composition du Conseil Syndical.

Conformément aux dispositions du règlement de la copropriété, le Conseil Syndical est composé :

- de copropriétaires titulaires et de copropriétaires suppléants, n'ayant aucun lien avec le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale, jusqu'au deuxième degré. ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme,
- élus à la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Conseil Syndical est composé d'au moins 9 membres, de copropriétaires titulaires, n'ayant aucun lien familial, professionnel ou autre avec le syndic et dispose d'au moins un représentant(e) par bâtiment.

L'Assemblée Générale peut, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, un conseiller suppléant le remplace immédiatement et sans avoir à convoquer une nouvelle assemblée. Les membres suppléants siègent au conseil au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection. Ils sont membres à part entière jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant ou si le nombre de conseiller passe en dessous du minimum requis pour quelque cause que ce soit. Il faudra à nouveau réunir une Assemblée Générale pour procéder au remplacement des sièges vacants.

Chaque membre du Conseil Syndical peut démissionner quand il le souhaite.

L'Assemblée Générale peut, à tout moment, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil Syndical.

Toutefois, les membres n'en font plus partis automatiquement, à l'expiration de leur mandat.

La révocation de tous les membres du Conseil Syndical est automatique à chaque Assemblée Générale annuelle.

En cas d'absence ou d'impossibilité temporaire, le suppléant peut remplacer le titulaire.

La présence des conseillers suppléants peut être acceptée ponctuellement ou régulièrement lors des réunions du Conseil Syndical, mais en cas de vote, seuls les titulaires pourront se prononcer.

Le mandat de conseiller syndical s'exerce en principe jusqu'à la prochaine Assemblée Générale et au maximum pour trois ans, sans limitation de renouvellement.

Chaque conseiller élu est mandaté à l'échelle de la copropriété et pas seulement pour sa cage d'escalier ou son bâtiment.

3 – L'organisation du Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical est dans une nouvelle formation après la tenue d'une Assemblée Générale au cours de laquelle tous ses membres ont été désignés ou désignés à nouveau.

31 - Le(la) Président (e).

Le Conseil Syndical élit un(e) Président(e) parmi ses membres, à la majorité simple de ceux-ci.

En cas de démission du(de la) Président(e), le Conseil Syndical se réunit dans les 15 jours suivant la démission et élit un(e) nouveau(elle) président(e). Dans l'intervalle le (la) Vice-Président(e) ou le membre le plus ancien du Conseil Syndical assure l'intérim.

Le Conseil Syndical peut destituer le (la) Président(e) à tout moment par un vote à la majorité des voix de l'ensemble des membres du Conseil.

Le (la) Président(e) anime les réunions du Conseil Syndical.

Le (la) Président(e) peut convoquer l'Assemblée Générale si

- la convocation de l'Assemblée Générale a été demandée (par recommandation AR ou courriel) par des copropriétaires représentant au moins 1/4 des millièmes de la copropriété et si le syndic ne le fait pas (article 8 du décret du 17 mars 1967)
- ;

- en cas de vacance du poste de syndic (démission, décès)
Au même titre que le nouveau syndic, le(la) Président(e) peut engager une procédure judiciaire contre l'ancien syndic pour récupérer les fonds et archives en cas d'inertie de celui-ci pour les restituer.

Le(la) Président(e) du Conseil Syndical peut, en cas de carence et d'inaction du syndic, et sur délégation expresse de l'Assemblée Générale, exercer une action en justice contre le syndic, en réparation du préjudice subi par le Syndicat des copropriétaires.

Le (la) Président(e) du Conseil Syndical n'est pas le «patron ou le shérif» de la copropriété, voire son représentant, cette fonction étant assurée par le syndic. Il ne peut en aucune manière se substituer à l'Assemblée Générale, sauf s'il a obtenu un mandat spécifique de cette dernière sur un point particulier ni assurer des responsabilités qui incombent exclusivement au syndic.

En fait, le(la) Président(e), conseiller(e) syndical comme les autres membres, est essentiellement un animateur d'une équipe. Il est là pour faciliter le fonctionnement du Conseil Syndical : procéder à sa convocation, animer les réunions, favoriser les échanges, le débat entre les conseillers, s'appuyer sur les compétences de certains conseillers, distribuer des charges de travail, faire office d'interlocuteur vis-à-vis du syndic...

32 - Le (a) Vice-Président (e).

Il (elle) remplace le(la) Président(e), en cas d'absence de ce(elle) dernier(e). Il (elle) travaille en étroite collaboration avec le(la) Président(e) sur les actions en tours auprès des diverses commissions. Il (elle) sera chargé(e) plus particulièrement des questions juridiques touchant la copropriété.

33 - Le (a) Secrétaire Général(e).

Il(elle) est chargé(e) d'établir les procès-verbaux des délibérations du Conseil Syndical, de les inscrire, signés par ses soins ou le (la) Président (e) sur le classeur des comptes rendus.

Il (elle) veille à ce que toute copie ou extrait de ces procès-verbaux soit signés par le (la) Président (e) ou Vice-président (e), en cas de défaut par deux membres du Conseil Syndical.

Il(elle) est chargé(e) de gérer un fonds d'archives pour travailler sur place et conserver la mémoire du Conseil Syndical, exemplaire de tous les contrats à jour, abonnements, documents d'analyse, relevés de décisions, rapport d'audit.

4 - Le rôle du Conseil Syndical.

41 - Missions.

La Loi de 1965 les énumère dans son article 21. Le Conseil Syndical, dont chacun des membres est nominativement mandaté par l'Assemblée Générale pour une durée de trois ans dans la limite de la tenue de la prochaine Assemblée Générale annuelle, a un rôle consultatif et est chargé :

- d'assister le syndic dans sa prise de décision concernant la copropriété,
- de contrôler sa gestion en vérifiant la comptabilité, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous les autres contrats,
- de participer à l'élaboration des budgets prévisionnels,
- de vérifier que les décisions votées par l'Assemblée Générale sont convenablement exécutées par le syndic (travaux réalisés dans les délais et les conditions convenues).

Pour ce rôle aucune restriction ou confidentialité ne peut lui être opposée.

Pour l'exécution de sa mission, le Conseil Syndical peut prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité. Les conseils rémunérés doivent être pris auprès d'une personne qualifiée. Pour les questions juridiques, la personne consultée avec rémunération doit avoir légalement qualité pour donner des consultations juridiques. Le conseil syndical doit vérifier la qualification du professionnel consulté et s'en assurer la preuve.

Le Conseil Syndical ou l'un de ses membres ne peut prendre aucune décision engageant le syndicat sauf mandat particulier qui lui aurait été expressément donné par l'Assemblée Générale.

Le Conseil Syndical devra être obligatoirement sollicité par le syndic :

- pour le versement de provisions avant d'entreprendre des travaux urgents,
- pour les dépenses à engager dépassant le montant de l'enveloppe votée, le(la) Président€ autant que les conseillers sont les interlocuteurs principaux du syndic et assurent le relais entre ce dernier et les copropriétaires.

42- Délégation de pouvoirs.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Conseil Syndical, le pouvoir de prendre seul des décisions relevant de la majorité simple 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.

La durée de la délégation de pouvoirs ne peut excéder deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'Assemblée Générale.

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(de la) Président(e) du Conseil Syndical est prépondérante.

Toute délégation ponctuelle doit mentionner expressément l'acte ou la décision mentionnée.

Les décisions du Conseil Syndical sont consignées dans un procès-verbal signé par deux de ses membres qui mentionne le nom des membres du Conseil Syndical ayant participé à sa délibération et le sens de leur vote.

Le procès-verbal des décisions du Conseil Syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des Assemblées Générales.

Le Conseil Syndical devra adresser un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires.

5 - Rôle des conseillers syndicaux.

Le rôle des conseillers syndicaux est d'être à l'écoute des copropriétaires, de surveiller les actes du syndic, de contribuer à l'amélioration de sa gestion de la résidence, à renforcer la communication, à œuvrer dans une commission de travail.

Être membre du Conseil Syndical implique une certaine responsabilité (présence et implication aux réunions du conseil syndical), et requiert d'avoir le sens de l'intérêt général (on ne devient pas conseiller syndical pour s'occuper seulement de son problème, régler des comptes avec d'autres copropriétaires, voire avec le syndic)

6 - Le fonctionnement du Conseil Syndical.

61 - Réunion ordinaire.

Un calendrier des réunions du Conseil Syndical est fixé au démarrage du mandat et sur la base de réunions mensuelles pour la gestion courante en présentiel ou en vidéo conférence.

Il peut en outre, à tout moment, être réuni soit sur l'initiative du(de la) Président(e) s'il(elle) le juge utile, soit à la demande d'un de ses membres, soit à la demande justifiée du syndic.

La réunion du Conseil Syndical est de droit lorsqu'elle est demandée par l'un de ses membres.

La participation du syndic ou son représentant qualifié est requise et obligatoire pour l'examen des questions dont il a demandé l'inscription à l'ordre du jour, pour la préparation de l'Assemblée Générale annuelle ainsi que pour fixer le calendrier préparatoire de celle-ci.

Le Conseil Syndical l'avise de l'opportunité de sa présence aux autres réunions et l'en informe.

Tout copropriétaire qui le souhaite peut assister à une réunion du Conseil Syndical en tant qu'invité. Il faut au préalable obtenir l'accord du Conseil Syndical.

La présence peut se justifier notamment pour les besoins des compétences d'un copropriétaire. De même un professionnel, à qui le Conseil Syndical a demandé un avis technique, peut aussi être invité à assister à une réunion du Conseil Syndical.

Le(a) Président(e) peut consulter les conseillers par écrit ou courriel pour la préparation des réunions et l'opportunité d'y convoquer des tiers. La participation d'un tiers est limitée au temps d'examen de la question le concernant.

Le Conseil Syndical peut être réuni sans formalité en cas d'urgence manifeste.

Les convocations sont notifiées par le(la) Président(e) par lettre/note et/ou mail. Elles mentionnent les questions faisant l'objet de l'ordre du jour.

Tout conseiller syndical titulaire peut notifier au Président une demande d'inscription complémentaire à l'ordre du jour. Il lui appartient de la notifier également aux autres conseillers.

Une copie de la convocation est adressée au syndic s'il est invité ou demandeur.

Ces convocations sont accompagnées, s'il y a lieu, des pièces et documents permettant une meilleure information préalable des conseillers.

L'ordre du jour doit toujours comporter :

- Les questions définies préalablement par le(la) Président(e),
- Inscription des points complémentaires notifiés par un(des) conseiller(s),
- Les questions dont le syndic a demandé l'inscription,
- La date de la prochaine réunion,
- Un point divers pour permettre d'inclure des sujets de dernière minute.

Si par manque de temps ou autre des points n'ont pu être traités, ceux-ci seront placés en début de l'ordre du jour de la prochaine réunion du Conseil Syndical.

62 - Réunion d'urgence.

Dans les cas d'extrême urgence (incendie, inondation...), le syndic convoque le Conseil Syndical. L'objet de l'ordre du jour ne concerne que cette urgence.

63 - Quorum

Le Conseil Syndical peut débattre et émettre un avis dès lors que cinq conseillers au moins sont présents.

64 – Votes.

Lorsque le quorum est atteint, les décisions du Conseil Syndical sont adoptées à la majorité de ses membres présents. Chaque conseiller dispose d'une voix.

En cas d'égalité des voix, y compris celle du Président(e), la voix du Président(e) sera prépondérante.

Si nécessaire, il peut être demandé un complément d'information et/ou un sondage auprès de l'ensemble des copropriétaires.

Le vote par correspondance est interdit.

65 - Compte-rendu des réunions.

Les délibérations du Conseil Syndical sont notifiées par des comptes rendus portés sur un registre ouvert à cet effet avec des pages renumérotées pré-imprimées.

Les comptes rendus sont visés et signés par le(la) Président(e) et le(la) secrétaire de séance puis transmis à l'ensemble des conseillers.

Une copie de ces comptes rendus peut être délivrée par le(a) Président(e) du Conseil Syndical sur demande faite par un copropriétaire.

Il sert aussi de document de base pour le rapport annuel de l'Assemblée Générale. Prévu à l'article 22 du décret du 17 mars 1967, il permet d'éviter également les malentendus et les tensions au sein du Conseil Syndical.

Le compte rendu comprend :

- La liste des conseillers syndicaux présents,
- La liste des intervenants externes au Conseil Syndical, copropriétaire ou professionnel,
- La liste des points débattus comprenant :
 - * La liste des arguments énoncés (si besoin),
 - * Les résultats du vote. (Pour, contre et abstention)
- La notification des raisons de(s) l'opposant(s) s'il(s) le désire(nt),
- Les points reportés à la prochaine réunion contenus dans l'ordre du jour,
- La date, l'heure et le lieu de la prochaine réunion.

Lors de sa prochaine visite, le syndic ou son représentant prend connaissance des comptes rendus et notifie sa prise de connaissance en y apposant sa signature et la date du jour.

66 - Remise du compte rendu aux membres du Conseil Syndical.

Une fois établi, le compte rendu est transmis aux différents membres du Conseil Syndical. Il présente une synthèse sommaire des problèmes ou travaux en cours, des avis donnés au syndic, des délibérations et des décisions du conseil.

Les membres du Conseil Syndical ne peuvent intervenir que pour une rectification à apporter au compte rendu. La rectification éventuelle est enregistrée au compte rendu suivant.

67- Frais du Conseil Syndical.

Les dépenses engagées par les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leur mandat leurs sont remboursées par le syndic sur présentation de pièces justificatives.

Les honoraires des techniciens par qui le Conseil Syndical peut se faire assister (techniciens du bâtiment, architectes, conseillers juridiques, comptables associations d'aide aux copropriétaires, etc.) ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Le Conseil Syndical doit être assuré pour la responsabilité civile de chacun de ses membres.

68 - Accès aux documents.

Le(a) Président(e) doit fournir à tous les membres du Conseil Syndical, copie des documents concernant les échanges avec le syndic.

Un conseiller syndical qui souhaite prendre connaissance de documents détenus par le syndic n'a plus besoin d'être officiellement habilité à cet effet par le Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical doit fournir aux copropriétaires qui en font la demande, copie des documents concernant la gestion de la copropriété de l'exercice en cours, à charge pour lui de les demander au syndic.

69 - Compte rendu annuel d'activités

Un compte rendu par écrit du contrôle et de l'assistance du syndic est fait à l'Assemblée Générale annuelle. Il est joint à la convocation avec les avis rendus obligatoires.

De la même façon, le(a) Président(e) du Conseil Syndical ou ses membres désignés rendent compte :

- de l'exécution des délégations particulières que l'Assemblée Générale a pu confier au Conseil Syndical en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967;
- des avis fournis au syndic à propos de la passation des marchés et contrats dont le montant unitaire est supérieur au seuil fixé par l'Assemblée Générale en application de l'alinéa 2 de l'article 21 modifié de la loi du 10 juillet 1965.

7 - Les commissions,

Tout le monde ne peut pas s'occuper de tout : une prise en charge par groupe ou par binôme peut donc être organisée en fonction des compétences ou des affinités des uns et des autres (c'est un gage d'efficacité dans le fonctionnement).

Afin de permettre une efficacité plus grande, le Conseil Syndical peut constituer des commissions temporaires ou permanentes investies de missions particulières.

Le(la) Président(e) et le(la) Vice-président(e) sont libres de participer aux travaux de toutes les commissions.

Les membres de chaque commission sont désignés à la majorité simple par les membres présents. Le vote peut se faire à bulletin secret sur la demande d'un seul membre.

Cheque membre du Conseil peut se porter candidat à une ou plusieurs commissions. Il est recommandé à chacun de se porter candidat à des commissions dans lesquelles il peut apporter sa compétence et son expérience.

Les commissions sont chargées de préparer et suivre les dossiers qui leur ont été confiés par le Conseil Syndical.

Ces commissions, certes investies de responsabilités, ne sont pas des groupes décisionnels et ne peuvent donner avis qu'au Conseil Syndical, mais les membres désignés auront directement affaire au syndic ou aux prestataires en cas de besoin.

Les membres d'un Conseil Syndical peuvent ainsi s'investir respectivement dans :

- **La Commission Travaux** chargée de suivre le bon déroulement des travaux décidés en Assemblée Générale, de participer à leur réception et d'initier les travaux futurs dans la résidence. Elle assiste le syndic dans l'établissement des contrats, marchés, choix des entrepreneurs. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire ;
- **La Commission Espaces Verts** chargée de veiller aux plantations, au compost et au potager. Elle veille au suivi et au respect du cahier des charges de la société d'entretien des espaces verts. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire ;
- **La Commission Entretien et Maintenance** chargée de vérifier le bon entretien des locaux. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire ;
- **La Commission Finances** chargée de vérifier la bonne tenue des comptes par le syndic et de participer étroitement à l'élaboration du budget. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire ;
- **La Commission Communication** chargée de gérer le site de la résidence, de centraliser (organisation d'évènements ponctuels ou annuels...), de répertorier et de diffuser l'information notamment sur le site internet. A ce titre, ce site n'est qu'un site d'information et ne permet pas de recevoir et de publier des informations venant des résidents. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire ;
- **La Commission Energie** chargée de contrôler la gestion globale du chauffage. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire.

Quand des dépenses extraordinaires sont nécessaires, les commissions constituent un cahier des charges. Avec le syndic, elles obtiennent le nombre de devis minimum décidé en Assemblée Générale et les éléments pour et contre permettant d'adresser un choix objectif au Conseil Syndical. Elles présentent leurs projets à l'Assemblée Générale quand celle-ci doit prendre décision.

Chaque commission valide les factures de leurs domaines avant paiement et en informe la Commission Finances.

Le syndic est le seul donneur d'ordres des travaux.

Chaque rapporteur de commission établit chaque année un rapport d'activités destiné à la préparation du compte rendu du(de la) Président(e).

8 - Les engagements.

81- Fournisseurs et prestataires de services.

Il est nécessaire d'avoir une démarche cohérente et concertée avec le Syndic vis-à-vis des fournisseurs.

En conséquence, les membres du Conseil Syndical doivent informer préalablement le Conseil Syndical et le Syndic avant d'engager la consultation de fournisseurs même pour avis.

Les membres du Conseil Syndical s'engagent à ne tirer aucun bénéfice personnel de leur statut de membre du Conseil Syndical vis-à-vis des fournisseurs.

Le Syndic est seul habilité à donner des ordres et instructions au personnel des divers prestataires de service.

82 - Cadre de vie.

Le Conseil Syndical et le Syndic veilleront à faire respecter les règles qui permettent de maintenir un cadre de vie agréable et une bonne entente au sein de la copropriété.

A ce titre ils engageront rapidement et sans état d'âme, toute action et procédure contre des personnes qui ne respecteraient pas les règles de vie commune, et notamment qui ne respecteraient pas le règlement de copropriété.

83 - Confidentialité.

Les membres du Conseil Syndical doivent s'efforcer d'entretenir une bonne ambiance au sein du Conseil Syndical et de la copropriété, ainsi qu'avec le Syndic et les entreprises prestataires.

Ils doivent communiquer au Syndic et au Conseil Syndical les courriers des copropriétaires qu'ils reçoivent en tant que membre du Conseil Syndical.

Les membres du Conseil Syndical doivent respecter la confidentialité des informations qu'ils sont amenés à connaître, notamment :

- Les informations à caractère concurrentiel (noms des sociétés consultées, devis et montants des devis, propositions commerciales, etc..) ne doivent pas être divulguées par un membre du Conseil Syndical afin de ne pas fausser les règles de mise en concurrence ;

- Les données personnelles des autres membres du Conseil Syndical (mail, téléphone etc...) ;
- Les données personnelles des personnels, copropriétaires, locataires etc...

Par nature, le tableau de pilotage du Conseil Syndical est confidentiel. Sa diffusion est strictement limitée aux membres du Conseil Syndical et au Syndic.

CONCLUSION

Cette organisation permet de mieux utiliser les diverses compétences des conseillers et les amener ainsi à suivre plus précisément les questions dont ils se sentent responsables, de répartir les différentes tâches, mais aussi d'éviter de «surcharger» un(e) Président(e) qui se trouve à faire face aux plaintes de copropriétaires, à devoir s'adresser pour tout au syndic, à veiller seul à ce que des suites soient données aux diverses remarques et observations formulées.

Le Conseil Syndical doit rester vigilant car certains problèmes relèvent exclusivement de la responsabilité du syndic : interventions auprès du personnel travaillant pour la copropriété, relations avec les prestataires.

Mais attention : autant le(la) Président(e) que les conseillers syndicaux ne doivent se substituer aux responsabilités du syndic. Par ailleurs, le Conseil Syndical peut, à son initiative, solliciter un copropriétaire pour qu'il participe à une réunion en fonction de ses compétences.

Un Conseil Syndical n'est pas une instance secrète, mais ce n'est pas non plus l'auberge espagnole : le Conseil peut émettre une opposition dès lors que la présence d'une tierce personne est jugée inopportune ou risque d'être perturbatrice.