

Règles relatives à l'organisation interne et au fonctionnement du Conseil Syndical

Le Conseil Syndical existe de plein droit dans toutes les copropriétés en vertu de la loi.

--> **Il est chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.**

Plus généralement, il est chargé d'assurer un dialogue et une information entre l'ensemble des copropriétaires et le syndic afin de maintenir un climat de confiance réciproque.

Quels sont les droits et les attributions du Conseil Syndical

Le pouvoir d'initiative du Conseil Syndical est étendu. Il peut exprimer un avis tant au syndic qu'à l'assemblée générale sur les questions les plus diverses (toutes questions concernant le syndicat), qu'il s'agisse d'éclairer l'assemblée sur une décision à prendre ou de se prononcer sur les modalités d'exécution d'une décision déjà prise.

1/ Il a un droit de regard permanent sur la gestion et les comptes (Article 21 de la Loi du 10 juillet 1965).

- En avisant préalablement le syndic, il peut prendre connaissance en se rendant au bureau du syndic de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic; il peut demander copie des pièces qui l'intéressent.
- Il peut aussi sans déplacement, à sa demande écrite ou verbale se faire communiquer copie, par courriel de préférence, de tout document intéressant le syndicat (Article 21 – alinéa 4).

La mission de contrôle dont le conseil syndical est investi peut s'exercer :

A Priori -> en vérifiant la bonne exécution de ses missions par le syndic, ce qui permettra d'éclairer l'assemblée dans sa décision relative à leur approbation et au quitus.

A postériori -> en vérifiant la bonne exécution par le syndic des décisions de l'assemblée générale.

2/ Il doit être associé obligatoirement à l'élaboration du budget prévisionnel (Article 26 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret du 9 juin 1986) dont il suit l'exécution.

3/ Il doit être obligatoirement consulté par le syndic :

-> **En cas de travaux d'urgence**

-> **En cas de travaux dépassant un montant voté en assemblée générale**

4/ Le conseil syndical peut se faire donner des mandats précis par l'assemblée générale pour choisir: - un devis - une entreprise - un avocat, ou autre. C'est l'assemblée générale qui est souveraine et qui prend elle seule les décisions. Toutefois, sur certaines questions qui n'ont pu être étudiées à fond faute de documents, sur certaines décisions qui n'ont pu être prises faute de devis, l'assemblée générale peut donner un mandat précis au conseil syndical ce qui permettra de ne pas avoir à convoquer une assemblée générale. Ces missions et mandats précis devront être votés à la majorité de l'Article 25. Ce mandat ne pourra être accordé que pour les décisions relevant de l'Article 24 de la Loi. Exemple: travaux d'entretien....

5/ Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

6/ Le conseil syndical présente chaque année à l'assemblée générale **un rapport d'activité** portant notamment sur les avis qu'il a donné au syndic au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur les missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

7/ Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, 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 (Article 16 du décret N°2004-479 du 27 mai 2004).

- Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic (Article 16 du décret N° 2004- 479 du 27 mai 2004).
- Les dépenses pour mission devront être proposées et autorisées par le conseil syndical, et au-delà de 100 €, soumises à l'assemblée générale.

8/ Le conseil syndical peut demander au syndic par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception la convocation d'une assemblée générale.

- En cas de mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de 8 jours, l'assemblée générale sera valablement convoquée par le (la) président(e) du conseil syndical (Article 8 du décret 67-223 du 17 mars 1967).
- Le conseil syndical doit travailler dans l'intérêt de la copropriété et ne pas être considéré comme un lieu de confrontation d'intérêts personnels divergents.
- Il faut rappeler que la responsabilité individuelle des membres du conseil syndical (et non pas du conseil syndical lui-même qui n'a pas de responsabilité morale) peut être engagé vis-à-vis du syndicat s'il accomplit mal sa mission.

Le Conseil Syndical ne peut pas :

-> **Agir en justice, car il n'a pas la personnalité morale**

-> **L'assemblée générale étant souveraine, le conseil syndical ne peut pas s'opposer aux décisions qu'elle a prises.** Au contraire, passé le délai de contestation légal de 2 mois, prévu à l'Article 42, al. 2, de la Loi du 10 juillet 1965.

-> **Il doit veiller à l'application par le syndic de ces décisions dans les délais les plus courts possibles.**

Le Conseil Syndical sera composé d'au moins 3 membres.

Mais, conformément à l'Article 25 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967, **le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.**

Le nombre total de membres du conseil syndical est limité à 20 membres.

Comment sont désignés les membres du conseil syndical :

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965. Cela signifie qu'ils doivent être élus à la **majorité de tous les copropriétaires qu'ils soient présent ou non ou représentés.**

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité de l'Article 25 mais que le copropriétaire à élire membre du conseil syndical a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat ; la même

assemblée générale peut décider à la majorité prévue à l'Article 24 (majorité des voix des présents ou représentés) en procédant immédiatement à un second vote.

Si l'assemblée générale ne parvenait pas, faute de candidatures ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise à la désignation des membres du conseil syndical ; le procès verbal qui en fait explicitement mention, est notifié dans un délai d'un mois à tous les copropriétaires.

Le conseil syndical a été rendu obligatoire depuis la Loi du 31 décembre 1985 modifiant partiellement la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété. Néanmoins, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider par une assemblée spéciale, à la majorité de l'Article 26 de ne pas instituer de conseil syndical.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, Le juge saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical. Il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

Désignation individuelle ou collective (liste) des membres du conseil syndical

Les membres du conseil syndical seront désignés individuellement ou par un vote global (sauf si un copropriétaire présent à l'assemblée générale s'oppose au vote global)

Qui peut être membre du conseil syndical ?

Les membres du conseil syndical sont soit : **des personnes physiques soit des personnes morales (sociétés, associations, ...)**. **Ne peuvent être membres du conseil syndical que les copropriétaires, leurs conjoints, les acquéreurs à termes ou leurs représentant légaux.**

a/ Cas des copropriétaires : personnes physiques

Seules les personnes copropriétaires ou acquéreurs à termes peuvent être au conseil syndical

Un mandataire en assemblée générale ne peut pas être au conseil syndical. En effet, le représentant à l'assemblée générale n'est pas **un représentant légal**.

Le représentant légal sera le tuteur d'un copropriétaire incapable mineur ou majeur.

b/ cas de copropriétaires : personnes morales

Pour les sociétés, seuls les représentants légaux peuvent être au conseil syndical.

Pour les sociétés civiles immobilières d'attribution, chacun des associés peut se présenter au conseil syndical.

Ne peuvent pas être membres du conseil syndical :

Le syndic, son conjoint, ses ascendants, ses descendants ;

Les préposés du syndic.

Cette interdiction s'applique même si ces personnes sont copropriétaires associés ou acquéreurs à terme.

Les employés d'immeuble et gardiens doivent être considérés comme des préposés du syndic même s'ils sont les employés du syndicat. Ils ne peuvent donc pas être au conseil syndical.

Un mandataire peut présenter la candidature de son mandant (le copropriétaire qui a donné le pouvoir) si cette candidature est inscrite sur le pouvoir de la personne qui l'a donné.

Durée du mandat du conseil syndical :

Les membres du conseil syndical sont nommés pour **3 ans**
Le mandat de membre du conseil syndical est renouvelable.

Suppléants :

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire de un ou deux suppléants. Ce n'est pas obligatoire mais conseillé. En effet, si plus du quart des membres du conseil syndical ne sont plus au conseil syndical (vente, démission, décès...) le conseil syndical n'est plus valablement constitué.

Les membres suppléants du conseil seront désignés par l'assemblée générale dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire (démission, décès...) ils siègent au conseil syndical à mesure des vacances, dans l'ordre de leurs élections s'il y en a plusieurs, et ce, jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Démission et révocation des membres du conseil syndical :

La démission des membres du conseil syndical peut être présentée **soit au président du conseil syndical** ; soit au syndicat en la personne du **syndic**. La Loi ne précise pas que cette démission soit donnée par écrit. Toutefois, pour éviter tout malentendu ou contestation, il sera préférable qu'elle soit confirmée par écrit au président(e) du conseil syndical avec copie au syndic.

La révocation des membres du conseil syndical peut intervenir soit :

- * Par l'assemblée générale qui se prononcera à la majorité de l'Article 25
- * Judiciairement.

Présidence du conseil syndical

Le conseil syndical statuant à la majorité simple des membres du conseil syndical physiquement présents **élit son (sa) président (e) parmi ses membres**. Passé le délai de contestation légal prévu à l'Article 42, al.2, de la Loi du 10 juillet 1965, **Le (la) président (e) devra particulièrement veiller à l'application par le syndic, dans les délais les plus courts possibles, des décisions de l'assemblée générale.**

Le (la) président (e) pourra être remplacé à tout moment, s'il est démissionnaire quelle qu'en soit la raison.

- L'élection du nouveau président (e) aura lieu à la même réunion de conseil syndical annonçant la démission.

Les fonctions de membres du conseil syndical et de président (e) ne pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Fréquence des délibérations du conseil syndical :

5 délibérations officielles du conseil syndical sont prévues dans l'année auxquelles un représentant du syndic participera et **au cours desquelles les décisions importantes pour la copropriété seront prises** (maintenance, suivi des travaux, gestions,...).

Une réunion préparatoire à l'activité du conseil syndical afin de préciser les tâches à accomplir et l'objectif des commissions.

- Les réunions suivantes auront lieu environ tous les 2 mois. La cinquième réunion (période annuelle) du conseil syndical aura lieu première quinzaine de juin pour préparer l'ordre du jour de l'assemblée générale.

- Il ne sera pas possible de mandater un copropriétaire pour remplacer un membre du conseil syndical. Seuls les membres du conseil syndical peuvent assister à la réunion.

Les membres du conseil syndical seront **convoqués par lettre simple ou par Email au moins 15 jours avant la date prévue, étant donné que la date exacte est toujours fixée lors de la réunion précédente.**

- **Néanmoins**, dans le cas où un membre du conseil syndical souhaite être convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception, le syndic, le (la) président (e) ou la personne qui convoque, devra déférer à cette demande.

Dans le cas où une **réunion exceptionnelle** serait nécessaire, en cas d'urgence, à la demande d'au moins 25% des membres du conseil syndical, elle devra faire l'objet d'une **justification détaillée envoyée préalablement à tous les membres du conseil syndical.**

Aucune décision importante ne pourra être prise lors des visites mensuelles de copropriété. Ces visites serviront à lister les problèmes en cours et à rassembler l'information nécessaire à la prise de décisions lors des réunions de délibérations officielles.

Réunions informelles du conseil syndical

Des problèmes à régler peuvent avoir intérêt à être abordés plus largement que dans le cadre du conseil syndical et sans la présence d'un représentant du syndic.

Dans ce cas, des réunions du conseil syndical seront ouvertes aux copropriétaires pour répondre aux questions précises et écrites de ceux-ci.

Le conseil syndical pourra également lors de ces réunions prendre conseil auprès de toutes personnes de son choix. Il pourra, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les délibérations officielles du conseil syndical seront constatées par des procès verbaux.

Les procès verbaux seront inscrits sur un registre ouvert à cet effet et signés par les membres du conseil syndical ayant assisté à la réunion. Les délibérations ne seront possibles que si la moitié, au moins, des membres du conseil syndical soit présente.

Les avis seront arrêtés à la majorité simple des voix des membres du conseil syndical présents physiquement à la délibération. Aucun mandat donné par un membre absent à un membre présent ne sera pris en compte pour le calcul de la majorité.

En cas de partage des voix, (égalité des voix **pour** ou **contre**), la voix du président (e) sera prépondérante (soit 2 voix).

Notre copropriété comportant plusieurs bâtiments, la majorité devra toujours être calculée en fonction des voix de tous les membres présents du conseil syndical, même de ceux qui ne sont pas directement concernés sauf pour les décisions relatives aux parties communes spéciales à chaque bâtiment qui seront exclusivement prises par les membres du conseil syndical appartenant au bâtiment concerné.

Commissions spécialisées :

Des commissions spécialisées ont été créées pour s'occuper spécifiquement de résoudre les problèmes posés à la copropriété et faire avancer plus rapidement les affaires en cours :

- Commission **Sécurité incendie et vol**
- Commission **Travaux**
- Commission **Contrats entretien**
- Commission **Personnel et entretien**
- Commission **Jardins, espaces verts, environnement**
- Commission **Contrôle des factures**

Il sera possible de grouper plusieurs commissions faute de membres suffisants au conseil syndical.

Compte tenu de la création de commissions spécialisées, **la mission du président (e) du conseil syndical est celle d'un coordinateur** et non celle d'un interlocuteur privilégié du syndic, de ses préposés ou des intervenants extérieurs.

Chaque membre d'une commission aura la totale liberté de s'adresser directement au représentant du syndic, à des intervenants extérieurs, représentants de l'administration,... **il devra en informer le rapporteur de la commission ou le (la) président (e).**

Un compte rendu écrit d'activité sera rédigé par chaque commission du conseil syndical sur les affaires en cours, les problèmes ou les difficultés rencontrés. Une copie de ce compte rendu sera adressée systématiquement à chaque membre du conseil syndical et aux copropriétaires en ayant fait la demande (établissement d'une liste tenue à jour).

Fait à CANET le 21 mai 2012

Adopté par l'assemblée générale du 27 juillet 2012