

## **RÈGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL**

Le présent règlement de fonctionnement a pour objet de fixer le rôle et les règles de fonctionnement du conseil syndical du « SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES OPPIDEES »

*Article 15 du décret n° 2004-479 du 27/05/2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17/03/1967 pris en application de la loi n° 65-557 du 10/07/1965.*

### **Chapitre I – LE CONSEIL SYNDICAL**

#### **Article 1 – Composition, durée du mandat, élection du président**

Le conseil syndical sera composé de sept membres. Les conseillers syndicaux sont élus pour trois ans renouvelables à date des assemblées générales (*article 22 du décret du 17 mars 1967*). L'assemblée pourra (*article 25 du décret du 17 mars 1967*), si elle le juge à propos et après décision prise en séance, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions d'élection que les membres titulaires.

Dispositions spéciales relatives aux membres suppléants lorsqu'il y en a :

Les membres suppléants sont élus en tant que candidats suppléants.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué lorsque le nombre des sièges à pourvoir n'est plus possible pour quelques causes que ce soit.

Le conseil syndical élit un(e) président(e) parmi ses membres (*article 21 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965*), à la majorité de ceux-ci, pour la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Hormis le cas où le Président a été désigné à l'issue de l'assemblée, sa désignation doit être effectuée au cours de la première réunion du conseil syndical qui se tiendra impérativement dans les huit jours calendaires de la tenue de l'assemblée générale.

La liste des membres du conseil syndical et la désignation du Président sont affichées dans l'immeuble afin de pouvoir être connues de l'ensemble des résidents.

#### **Article 2 – Commissions**

Le conseil syndical peut constituer des commissions, temporaires ou permanentes, investies de missions particulières. Elles ne peuvent comporter plus de trois membres. Elles désignent parmi les membres un rapporteur qui a la charge d'animer la commission et de la faire évoluer dans l'aboutissement de la mission. Un conseiller ne peut participer à plus de deux commissions.

Pour les faits liés à ces commissions les rapporteurs pourront, en cas de besoin, s'adresser directement au syndic.

Une commission ne dispose d'aucun pouvoir décisionnel et ne peut donner avis qu'au conseil syndical.

Le président du conseil syndical dresse la liste des commissions constituées, indique leur mission et leur composition et en adresse une copie au syndic.

#### **Article 3 - Fonctions du conseil syndical**

Le conseil syndical établit en fin de chaque exercice un compte rendu de l'exécution de sa mission qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle appelée à délibérer sur l'approbation des comptes et la gestion du syndic.

Il rend compte également :

- de l'exécution des délégations particulières que l'assemblée générale a pu confier au conseil syndical (*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 (*article 21 de la loi du 10 juillet 1965*).

Le défaut de production de ce rapport constitue un motif de révocation par l'assemblée générale de ceux des membres dont la responsabilité pourrait être engagée à ce titre.

Le conseil syndical, son président et chacun de ses membres ne sont pas légitimes à s'immiscer dans les opérations de gestion de l'immeuble et d'administration du syndicat des copropriétaires dont la mission revient au syndic de copropriété.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Les conseils rémunérés doivent être pris auprès d'une personne qualifiée. Le conseil doit vérifier la qualification du professionnel consulté et s'en assurer la preuve.

Pour les questions juridiques, la personne consultée avec rémunération doit avoir légalement qualité pour donner des consultations juridiques.

Le conseil doit bénéficier d'une documentation suffisante. Elle doit être tenue à la disposition des membres titulaires et suppléants.

Dans tous les cas, et notamment dans ses rapports et avis, le conseil doit préciser ses sources d'information.

#### **Article 4 - Le président du conseil syndical**

Le président assure la liaison avec le syndic,

- il organise le fonctionnement du conseil syndical et convoque les réunions,
- il veille à la bonne exécution des missions confiées au conseil syndical,
- il veille à la pérennité de l'assurance couvrant les risques encourus par les conseillers dans le cadre de leur activité,
- il remplit les missions propres qui lui sont dévolues par le statut de la copropriété,
- il exécute les délégations de pouvoir qui lui sont personnellement accordées, notamment, s'il y a lieu, la représentation du syndicat aux assemblées ou réunions d'une association à laquelle le syndicat aurait adhéré,
- il valide les habilitations ou délégations de mission consenties par le conseil à un ou plusieurs de ses membres,
- il assure la diffusion aux conseillers des documents fournis par le syndic ou des tiers (lorsqu'ils présentent un intérêt pour les travaux du conseil),
- il veille à assurer de façon régulière l'information des copropriétaires sur les travaux du conseil et les points notoires en cours, notamment en application de l'article 29c du Règlement de copropriété.
- il préside les réunions du conseil syndical,
- Il établit la liste des conseillers présents et de ceux absents excusés,
- Il veille à la sérénité des débats et au respect du temps de parole,
- il rend compte des missions du conseil syndical lors de l'assemblée générale.

## **Chapitre II – LES REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

#### **Article 5 - Généralités**

Le conseil syndical se réunit à la demande du président au moins une fois tous les trois mois. Il peut en outre être réuni soit sur l'initiative du président s'il le juge utile, soit à la demande de plus de la moitié de ses membres, soit à la demande justifiée du syndic.

Le conseil syndical peut être réuni sans formalité en cas d'urgence manifeste.

Une copie de la convocation est adressée au syndic qui est systématiquement convoqué aux réunions du conseil syndical. Libre à lui d'y donner suite ou pas.

Un conseiller syndical absent non excusable à trois réunions successives pourra être considéré comme démissionnaire.

Un conseiller syndical qui ne contribuerait, ne serait-ce que pour donner son avis, à aucun dossier dont le conseil syndical se serait chargé pourra être considéré comme démissionnaire.

En cas d'empêchement d'un conseiller à assister à la réunion il n'est pas autorisé à donner pouvoir. Le vote par correspondance est interdit.

#### **Article 6 - Convocation**

Les convocations sont adressées par lettre simple ou par courriels huit jours calendaires avant la date retenue pour la réunion. Elles mentionnent les questions faisant l'objet de l'ordre du jour. Elles sont accompagnées, s'il y a lieu, des pièces et documents permettant une meilleure information préalable des conseillers.

Néanmoins, si un conseiller syndical souhaite être convoqué par lettre recommandée avec avis de réception, le président ou la personne qui convoque devra accéder à cette demande.

Le conseil peut également fixer au cours d'une réunion, la date, l'heure et le lieu de sa prochaine réunion. Il en est fait mention dans le procès-verbal de la réunion. Cette mention fait office de convocation. Les conseillers absents lors de celle-ci sont convoqués par notification.

L'ordre du jour doit comporter les questions dont le syndic a demandé l'inscription. Il est accompagné, s'il y a lieu, d'une copie des documents nécessaires à l'examen des questions inscrites.

Tout conseiller syndical titulaire peut notifier au président une demande d'inscription complémentaire à l'ordre du jour. Cette demande doit être effectuée quatre jours francs avant la tenue de la réunion. Il lui appartient de la notifier également aux autres conseillers et au syndic. Cette notification est accompagnée de l'ensemble des pièces et documents permettant l'information préalable des conseillers.

Le président peut consulter les conseillers par écrit notamment pour la préparation des réunions et l'opportunité d'y convoquer des tiers.

## **Article 7 - Tenue des réunions**

Le conseil syndical peut faire l'examen des dossiers prévu à l'ordre du jour quel qu'ils soient dès lors que deux conseillers sont présents. Toutefois, il ne peut débattre et émettre des décisions ou avis que si quatre conseillers au moins sont présents.

Lorsque la condition des quatre conseillers minimum indiqué ci-dessus n'est pas effective une nouvelle réunion se tiendra, avec le même ordre du jour, huit jours calendaires après et ce sans convocation préalable. Un simple rappel de cette disposition est souhaitable sans être, si cela n'était pas effectué, prétexte à contestation.

La participation du syndic est requise pour l'examen des questions dont il a demandé l'inscription à l'ordre du jour et pour la préparation de l'assemblée annuelle.

Il est établi un procès-verbal de chaque réunion, signé par le président et les membres du conseil syndical présents. Le procès-verbal est communiqué au syndic. Il y est fait mention des conseillers favorables à l'avis émis et de ceux défavorables et, pour ces derniers, de leurs observations importantes. Un compte rendu est affiché dans l'immeuble afin que l'ensemble des résidents puissent en être informé.

Les réunions du conseil syndical ne sont pas publiques.

Le conseil peut décider d'inviter ou convoquer des tiers. Leur participation est limitée au temps d'examen de la question les concernant. Il peut toutefois inviter les membres suppléants lorsqu'ils existent.

## **Article 8 - Délibérations du conseil syndical**

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soit présente ou représentée.

Chaque conseiller dispose d'une voix. En cas d'égalité des voix celle du président est prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par le président et les membres du conseil présents à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

## **Chapitre III – DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 9 - Frais du conseil syndical**

Les dépenses exposées par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursées par le syndic sur justifications.

Les honoraires des techniciens par qui le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseillers juridiques, architectes, associations spécialisées) ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

### **Article 10 - Accès aux documents**

Le président du conseil syndical devra fournir à tous les membres du conseil syndical qui lui en feront la demande, copie des documents concernant la gestion de la copropriété, à charge pour lui de les demander au syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé.

## Article 11 - Dispositions particulières

Les membres du conseil syndical sont tenus, dans les mêmes conditions que le syndic, au respect de la confidentialité des informations à caractère personnel portées à leur connaissance à l'occasion de l'exercice de leur fonction.

Ils ne peuvent exiger, à l'occasion de l'exercice de leur droit de communication des pièces, documents et archives du syndicat, la réalisation par le syndic de traitements informatisés prohibés par la Commission nationale de l'informatique et des Libertés (CNIL)

Le conseil syndical peut proposer à l'assemblée générale l'adhésion du syndicat à un organisme spécialisé assurant la formation, l'information, voire l'assistance des conseils syndicaux. Le choix de l'organisme revient à l'assemblée générale qui doit alors autoriser le syndic à souscrire le contrat nécessaire ou adhérer à une association, au nom et pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale peut imposer cette assistance dans les mêmes conditions.

S'il est fait recours à une association, l'assemblée doit déléguer au président du conseil syndical le pouvoir de représenter le syndicat aux assemblées et réunions de l'association.

Toute correspondance destinée tant au syndicat qu'au conseil syndical doit être adressée à l'adresse postale du président au sein de l'immeuble.

### Sources

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis – version consolidée au 9 janvier 2017,
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 – version consolidée au 9 janvier 2017, décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris en application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- Le règlement de copropriété dans son édition notariale du 30 décembre 2014,
- « Le conseil syndical et son président » par Ph Léon, consultant à UNPI Paris et Ed Erpst, avocat au barreau du Val de Marne
- Assemblée générale du syndicat du 15 décembre 2016 fixant le nombre de conseillers syndicaux et la durée du mandat,
- Conseil syndical de copropriété - Service public ([lien](#)),