

## Règlement de fonctionnement du conseil syndical (RFCS)

Adopté par l'AGE du 19/12/2014

### SOMMAIRE :

Article 1 : Composition du Conseil Syndical

Article 2 : Le Bureau

Article 3 : Les commissions

Article 4 : Dénomination et rôle des commissions

Article 5 : Réunions et délibérations du Conseil Syndical

Article 6 : Délégation de pouvoir

Article 7 : Cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire

Article 8 : Budget du Conseil Syndical

Article 9 : Responsabilité du Conseil Syndical

Article 10 : Relations du Conseil Syndical avec les copropriétaires et les locataires

Article 11 : Lieu de réunion du Conseil Syndical

### INTRODUCTION

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 d'autre part au Règlement de la copropriété, Chapitre IV.

### PRÉAMBULE

Le Conseil Syndical est la représentation élue des copropriétaires constituant le Syndicat. Ses membres sont nommés et révoqués par l'Assemblée Générale. Le Conseil Syndical assure l'administration du Syndicat et il contrôle la gestion du Syndic.

Le rôle du Conseil Syndical, outre d'assister et de contrôler la gestion du Syndic, est :

- De contrôler la bonne gestion de la résidence.

- 
- De vérifier la bonne exécution des décisions de l'Assemblée Générale.
  - D'initier des actions destinées à améliorer la vie de la résidence (entretiens préventifs, réparations, améliorations, économies, etc.).
  - D'intervenir en cas de conflits privés ou collectifs avec le Syndic.
  - De défendre, en collaboration avec le Syndic, les intérêts de la communauté vis-à-vis des administrations et des collectivités locales.

Ces règles de fonctionnement peuvent être modifiées chaque année en Assemblée Générale

#### **ARTICLE 1 – COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL**

Le Conseil Syndical est constitué de membres titulaires, 3 au moins, 13 au plus et de membres suppléants.

Eu égard à la répartition des charges qui s'effectuent principalement par bâtiment (12 bâtiments de A à L), un membre titulaire par bâtiment permet une meilleure représentation, sans que cela soit obligatoire.

Les membres titulaires et suppléants sont élus par l'Assemblée Générale pour 3 ans.

À tout moment, l'Assemblée Générale peut révoquer tout membre du Conseil Syndical dans les mêmes conditions que son élection.

Chacun des copropriétaires peut se porter candidat soit avant l'Assemblée Générale par courrier au Président ou au Vice-président du Conseil Syndical, soit pendant l'Assemblée Générale au moment de l'élection des membres du Conseil Syndical.

S'il y a plus de candidats que de postes à pourvoir l'attribution se fait au nombre de voix obtenu (majorité simple).

En cas d'égalité de voix, le candidat le plus âgé est retenu.

#### **ARTICLE 2 – LE BUREAU**

Chaque année, dans la séance plénière qui suit la réunion de l'Assemblée Générale, les membres titulaires présents et représentés désignent parmi les membres titulaires et par vote à bulletin secret, le bureau du Conseil Syndical composé d'un Président, d'un Vice-président, d'un Vice-président en charge de la Commission finance et d'un Secrétaire si besoin est. Cette élection se fait à la majorité simple.

Chacun des trois ou quatre membres du Bureau est rééligible et révocable.

- Le Président

Il a un rôle de coordonnateur et de modérateur. Il est l'interlocuteur du Syndic pour les problèmes importants, touchant notamment au budget, à la répartition des dépenses, aux conditions de passation des marchés et à la non-exécution des décisions ou observations du Conseil ou d'une des Commissions.

- Le Vice-président

Doté des mêmes pouvoirs que le Président, il remplace ce dernier en cas d'absence ou de défaillance. Il travaille en étroite collaboration avec le Président sur les actions en cours auprès des diverses commissions.

- Le Vice-président en charge de la Commission Finances

Responsable de la Commission Finances, il anime le fonctionnement de cette dernière et en est le rapporteur naturel. Il travaille en étroite collaboration avec le Président et le Vice-président sur les actions en cours.

- Le Secrétaire

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

Il veille à ce que toute copie ou extrait de ces procès-verbaux soit certifiée par le Président, le Vice-président ou deux membres titulaires du Conseil Syndical.

### **ARTICLE 3 – LES COMMISSIONS**

À l'exception de la Commission Finances qui est obligatoire et permanente, et afin de permettre une efficacité plus grande, le Conseil Syndical peut constituer des commissions composées de titulaires et de suppléants.

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

Chaque membre du Conseil Syndical 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 membres de chaque commission sont élus en séance plénière, à la majorité simple, par les membres titulaires présents ou représentés. Le vote se fait à bulletin secret.

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

Elles doivent rendre compte en séance plénière au Conseil Syndical qui est le seul habilité à prendre des décisions dans la limite des mandats reçus par l'Assemblée Générale.

Elles ont la possibilité de prendre conseil auprès de spécialistes extérieurs ou internes à la copropriété y compris si cette aide est facturée, dans la limite du budget du Conseil Syndical fixée par l'Assemblée Générale.

#### **ARTICLE 4 : DÉNOMINATION ET RÔLE DES COMMISSIONS**

- Commission Finances (Obligatoire)

Animée et organisée par le Vice-président ad hoc, elle est chargée de vérifier la bonne tenue des comptes par le Syndic. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire au moins une fois par trimestre pour vérifier les factures de fournisseurs et la justification des dépenses dans la limite des décisions de l'Assemblée Générale. Elle reçoit les comptes rendus financiers du syndic, vérifie la répartition des dépenses entre les copropriétaires.

Elle propose au Conseil Syndical le montant des provisions et la constitution d'un fond de prévoyance dont elle détermine le montant et l'emploi.

- Commission Travaux

Elle suit la bonne exécution des travaux décidés en Assemblée Générale et participe à leur réception. Elle vérifie la bonne exécution des travaux d'entretien effectués par nos techniciens selon les consignes du Syndic. Elle prépare les contrats, marchés, choix des architectes et des entrepreneurs. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire.

- Commission Vie de la résidence

Elle veille à la qualité de vie des résidents et propose les aménagements ou organisations éventuellement nécessaires.

- Commission Réduction des coûts

Elle a pour objectif de chercher des idées pour réduire les coûts et/ou trouver des sources de profit dans le but d'alléger les charges. Elle fonctionne en autonomie, se réunit au besoin. Elle peut apporter des conseils aux autres commissions. Elle est force de progression et d'amélioration pour les autres commissions.

#### **ARTICLE 5 – RÉUNIONS ET DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

Le Conseil Syndical se réunit sur la convocation de son Président, de son Vice-président ou de la moitié de ses membres titulaires, aussi souvent qu'il en est besoin.

La présence ou la représentation de la moitié au moins de ses membres titulaires est nécessaire pour la validité des délibérations.

Une feuille de présence est signée par les membres au début de chaque réunion.

---

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

L'ordre du jour, établi par le Président ou le Vice-président qui le transmet au Syndic, est diffusé, sauf cas exceptionnel, dix jours avant la réunion et vaut convocation pour les élus et le Syndic.

Il comporte des points systématiques comme :

- Information par le Syndic des nouveaux événements ou contraintes affectant la vie de la résidence non encore portés à la connaissance du Conseil Syndical.
- Point par le Syndic de l'état d'avancement des demandes faites par le Conseil Syndical.

Les autres points à l'ordre du jour sont ceux inscrits par le Président ou le Vice-président, par les Commissions, étant entendu que les demandes directes émanant des copropriétaires ou des locataires, par courrier ou courrier électronique, sont présentées préalablement à ces derniers au moins huit jours avant la séance.

Sauf urgence, seuls les points à l'ordre du jour seront abordés.

Il est rappelé que les membres suppléants participent aux débats mais qu'ils n'ont aucun pouvoir décisionnaire (pas de participation aux votes sauf en cas de représentation d'un membre titulaire absent).

En principe, les séances plénières du Conseil Syndical sont publiques. Les spectateurs n'ont aucun droit d'intervention dans les débats sauf s'il s'agit d'un problème les concernant et pour lequel une inscription à l'ordre du jour a été requise.

- Compte-rendu et Procès-verbaux de réunion

Les procès-verbaux des délibérations sont expédiés aux membres du Conseil Syndical.

Avant diffusion plus large, les copies ou extraits pour raison de confidentialité des procès-verbaux sont visés par le Président, par le Vice-président ou deux membres titulaires du Conseil Syndical.

Ils sont ensuite expédiés par courrier électronique aux copropriétaires et locataires qui se sont inscrits sur la liste de diffusion.

Ils sont également consultables sur le site Internet de la résidence, s'il existe.

Les membres du Conseil Syndical, par leur statut, sont soumis à un devoir de réserve et ne peuvent délivrer d'autres informations que celles contenues dans les copies ou extraits des procès-verbaux. Tout manquement à ce devoir peut faire l'objet d'un avertissement prononcé à la majorité simple des membres titulaires présents ou représentés.

Plus généralement, toute attitude d'un membre du Conseil Syndical pouvant entraîner un préjudice grave au syndicat des copropriétaires peut faire l'objet par le Conseil Syndical et dans les mêmes conditions, d'une demande d'exclusion devant l'Assemblée Générale.

#### **ARTICLE 6 – DÉLÉGATION DE POUVOIR**

Lorsqu'un membre titulaire ne peut être présent à une séance plénière, il peut donner pouvoir à un membre suppléant de son choix.

Ce pouvoir doit être établi par écrit, signé par le mandant et le mandaté, et transmis au Président ou au Vice-président avant l'ouverture de la séance. Chaque membre suppléant ne peut recevoir plus de deux pouvoirs.

Toutefois un membre titulaire peut donner pouvoir permanent à un suppléant mandaté nominativement ou à n'importe lequel des suppléants sans en préciser l'identité. Le choix du mandataire incombe alors au Président du Conseil Syndical ou, en son absence, au Vice-président qui le choisit sous réserve de son acceptation parmi les suppléants présents qui ne sont pas déjà mandatés.

#### **ARTICLE 7 – CESSATION DÉFINITIVE DES FONCTIONS D'UN MEMBRE TITULAIRE**

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

#### **ARTICLE 8 – BUDGET DU CONSEIL SYNDICAL**

Afin de pouvoir répondre aux dépenses courantes d'administration le Conseil Syndical dispose d'un budget voté en Assemblée Générale. Il a été préalablement proposé par la Commission Finances et approuvé par le Conseil Syndical.

Ce budget est destiné à :

- Couvrir les frais de fonctionnement tels que abonnement Internet, papeterie, cartouches pour imprimantes, etc.
- Régler les adhésions, honoraires ou factures d'intervenants extérieurs destinés à l'aider dans sa tâche.
- Régler tout frais de justice éventuels.

Les dépenses courantes d'administration engagées sur le budget devront être dûment justifiées par des pièces comptables et vérifiées régulièrement par la Commission Finances.

Il est ici rappelé que la fonction de membre du Conseil Syndical est bénévole.

#### **ARTICLE 9 – RESPONSABILITÉ DU CONSEIL SYNDICAL**

---

Le Conseil Syndical, n'ayant pas de personnalité juridique autonome, n'encourt pas de responsabilité propre. De ce fait, toute action fondée sur un grief à l'égard du Conseil Syndical ne peut être diligentée contre lui mais uniquement contre celui de ses membres auquel la faute pourrait être reprochée.

La responsabilité individuelle des membres du Conseil Syndical ne peut être recherchée que sur le terrain délictuel en raison des fautes commises dans l'accomplissement de leurs missions légales ou contractuelles.

Le Conseil Syndical est assuré en responsabilité civile pour chacun de ses membres.

#### **ARTICLE 10 - RELATIONS DU CONSEIL AVEC LES COPROPRIÉTAIRES ET LES LOCATAIRES**

Pour tout ce qui se rapporte au bon fonctionnement de la copropriété, les copropriétaires et les locataires peuvent saisir le Conseil Syndical par courrier ou courrier électronique adressé au Conseil Syndical.

Il est rappelé que le Conseil Syndical ne peut en aucun cas se substituer au Syndic pour faire respecter par les résidents le règlement intérieur de la copropriété et qu'il est incompétent pour ce qui concerne les rapports entre les propriétaires bailleurs et leurs locataires.

Aucune suite ne sera donnée, ni aux demandes formulées aux domiciles privés des membres du Conseil Syndical, ni aux demandes anonymes.

#### **ARTICLE 11 – LIEU DE RÉUNION DU CONSEIL SYNDICAL**

Les réunions du Conseil Syndical se déroulent normalement dans le local dénommé « Club House » situé au sein de la résidence.

Si, pour quelque motif que ce soit, la réunion devait se dérouler dans un autre lieu, l'adresse serait notée sur la convocation.

-----