

Le règlement d'organisation et de fonctionnement du conseil syndical Copropropriété

1) La description de la copropriété

Elle est constituée de ... logements, répartis sur ... bâtiments distincts, **administrée par un syndicat principal et un syndicat secondaire par immeuble.**

Le règlement de copropriété précise notamment la distinction entre les parties communes et privatives, la quote-part des charges privatives, la nature des équipements communs...

2) La composition du conseil syndical, les modalités d'élection et la durée du mandat des conseillers syndicaux

Ils sont 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*.

Conformément aux dispositions du règlement de la copropriété ... , **le conseil syndical est composé de ... copropriétaires titulaires et ... copropriétaires suppléants**, n'ayant aucun lien familial, professionnel ou autre avec le syndic et dispose donc de ... représentant-e-s par bâtiment. 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'élection et le rôle du président du conseil syndical

Dans les 30 jours suivant la tenue de l'assemblée générale ordinaire, le président sortant organise l'élection du futur président, au cours de la 1ère réunion du nouveau conseil syndical.

Le président sortant peut se représenter sans limite de nombre de mandats.

L'élection se fait à la majorité des conseillers syndicaux présents ou ayant donné pouvoir. Un seul pouvoir est admis par membre présent.

Le rôle du président

Le président 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 reçu un mandat spécifique de cette dernière sur un point particulier ni assurer des responsabilités qui incombent exclusivement au syndic

En fait, le président, conseiller 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...

4) Les principales missions d'un conseil syndical et le rôle des conseillers syndicaux

La **Loi de 1965** les énumère dans son article 21 de, en voici les principaux extraits :

Missions : « *Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.* »

Seuils de consultation du conseil syndical et de mise en concurrence « *L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.* »

Accès aux documents de la copropriété « *Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il reçoit, en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.* »

Le décret N° 67-223 du 17 mars 1967, vient les préciser encore plus en son article 26, en voici quelques extraits :

Mission de contrôle : « *Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution* ».

Mission de délégation : « **Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale** dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965».

Accès aux documents : « *Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965. Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres* ».

L'ordre du jour de l'assemblée générale, est établi en concertation avec le conseil syndical.

Le rôle des conseillers syndicaux

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 !*).

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 la gestion de la résidence, à renforcer la communication, à œuvrer dans une commission de travail...

5) Le fonctionnement et l'organisation du conseil syndical

La fréquence des réunions

Un calendrier des réunions du conseil syndical est fixé au démarrage du mandat et **sur la base de ... réunions ordinaires pour la gestion courante avec le syndic et de... sans le syndic.**

D'autres réunions ponctuelles peuvent être organisées pour traiter une question « urgente » ou tout autre événement liés à la vie de la copropriété...

Le calendrier des réunions du conseil syndical peut être affiché dans les différentes montées, ce qui permet ainsi aux copropriétaires de formuler des remarques ou des questions qu'ils souhaiteraient voir abordées en conseil syndical.

Le déroulement de la séance

Un ordre du jour est établi par le président du conseil syndical, en collaboration avec les autres conseillers syndicaux et le syndic.

La réunion est l'occasion pour le conseil syndical d'aborder les problèmes de la copropriété, de recueillir les avis, de prendre une position sur certains points précis, mais aussi de dresser un bilan sur l'avancée des travaux de telle ou telle commission.

Le conseil syndical ne débat que sur des « décisions » concernant la gestion courante ou pour

lesquelles l'assemblée générale lui a accordé une délégation... Il ne peut pas remettre en cause une résolution déjà adoptée en assemblée générale.

En cas de vote, chaque conseiller syndical possède une voix, et éventuellement un pouvoir.

Les décisions sont prises à la majorité simple des présents et représentés.

Une feuille d'émargement doit être signée à chaque séance.

Un compte-rendu des conclusions des conseils syndicaux est rédigé et destiné aux conseillers, voire si besoin, affiché dans les montées ou distribué à tous les copropriétaires. Il servira à établir le bilan annuel de l'activité du conseil syndical lors de la tenue l'assemblée générale. En effet, le conseil syndical doit rendre compte, chaque année, lors de l'assemblée, de l'exécution de sa mission. Ce bilan doit d'ailleurs être joint à la convocation de l'assemblée générale et communiqué ainsi à tous les copropriétaires.

L'organisation en commissions

Le conseil syndical doit d'abord faire le point sur les priorités à traiter durant l'année. 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).

Les membres d'un conseil syndical peuvent ainsi s'investir respectivement dans :

- une commission audit énergétique
- une commission communication
- une commission impayés de charges
- une commission entretien courant copropriété
- une commission factures/contrats
- une commission échange foncier

Ces commissions, certes investies de responsabilités, ne sont pas des groupes décisionnels. Elles doivent restituer leur travail au conseil syndical qui est le seul habilité à saisir le syndic et exiger des explications (par exemple, en cas de mauvaise exécution d'un contrat de nettoyage ou d'un défaut de réception des travaux). **Un membre d'une commission peut être le relais direct avec le syndic pour tout ce qui concerne les tâches de cette dernière.**

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 président 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 président 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.

**Fait à
Le**

Le Président

Ce document a été rédigé en collaboration avec les membres du conseil syndical