

REGLEMENT DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL DE LA COPROPRIETE DU VAL DES PINS

1) OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement complète les règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil Syndical telles que celles-ci sont édictées par la législation et la réglementation en vigueur.

- Loi du 10 juillet 1965
- Décret du 17 mars 1967
- Règlement de copropriété de la résidence LE VAL DES PINS. (1)

2) ROLE DU CONSEIL SYNDICAL

Conformément à la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Il assistera le syndic lors de l'élaboration du budget prévisionnel.

Il informe le syndicat des copropriétaires et donne son avis lors de l'assemblée générale.

Il sera obligatoirement consulté par le syndic :

- En cas de travaux urgents
- En cas de dépassement du montant des travaux voté en Assemblée Générale.

Il peut se faire donner des mandats précis par l'Assemblée Générale (art. 21 du décret)

3) COMPOSITION DU CONSEIL

Conformément au règlement de copropriété, le conseil syndical sera composé de 6 membres titulaires au minimum. (Bureau)

Ne pourront pas présenter leur candidature au Conseil Syndical :

1. Les copropriétaires ayant été constatés avoir une attitude et ainsi considérés violents, insultants, obscènes et - ou agressifs.
2. Tout copropriétaire ayant été condamné pour défaut de règlement des charges, infraction au règlement de copropriété, infraction au règlement intérieur, sur une période de 5 ans à compter du jour de la condamnation.
3. Par constat du conseil syndical de défaut de règlement de charges de la copropriété de plus de 2 trimestres sans demande et engagement préalable écrit d'étalement de sa dette par le copropriétaire concerné au Syndic de copropriété.

L'Assemblée Générale pourra également désigner des membres suppléants au minimum de 3 dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Cette disposition a pour but d'éviter la dissolution du conseil en cas de vacances d'un ou plusieurs sièges de conseillers titulaires. (2)

En cas de cessation définitive de fonction d'un ou plusieurs titulaires, les membres suppléants siégeront au conseil syndical avec le rang de « titulaire » en fonction de l'ordre de leur élection (sauf avis contraire des intéressés).

Ces cooptations devront être confirmées par l'Assemblée Générale qui suivra immédiatement cette désignation.

4) DUREE DES MANDATS

Les membres titulaires ou suppléants sont élus pour une période de 3 (trois) ans.

L'Assemblée Générale qui procédera à l'élection fixera le point de départ initial de celle-ci.

Pour les membres titulaires et suppléants élus pendant cette période, en remplacement de conseillers défunts, ils verront leur mandat prendre fin à l'expiration du mandat des membres qu'ils remplacent.

- (1) Ces textes seront désignés ci-après par les termes suivants : la loi - le décret - le règlement de copropriété, pour tout ce qui y fera référence.
- (2) Rappel est fait qu'en cas de vacances de plus d'1/4 des sièges du conseil, celui-ci n'est plus légalement constitué (art. 25 du décret).

Les titulaires et suppléants pourront se représenter à l'expiration de leurs mandats, tel que défini ci-dessus, autant de fois qu'ils le souhaitent.

Les membres (titulaires ou suppléants) absents aux réunions plus de 2 (deux) fois, sans justification valable, seront considérés comme démissionnaires. Notification leur en sera faite par les soins du Président ou du Vice-président.

5) REVOCATION EN COURS DE MANDAT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

La révocation est possible en cours de mandat des membres du conseil syndical par un vote majoritaire du conseil syndical pour au moins l'un des motifs suivants :

1. Tout copropriétaire ayant été condamné pour défaut de règlement des charges, infraction au règlement de copropriété, infraction au règlement intérieur, sur une période de 3 ans à compter du jour de la condamnation.
2. Par constat du conseil syndical de défaut de règlement de charges de la copropriété de plus de 2 trimestres sans demande préalable d'étalement de la dette au syndic de copropriété.
3. A chaque réunion du conseil syndical le syndic devra informer le Président du conseil syndical de la situation des copropriétaires débiteurs. Le conseil syndical pourra révoquer un membre du conseil syndical après constat de défaut de règlement de ses charges de copropriété de plus de 2 trimestres.

6) PRESIDENCE DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical élit son Président parmi ses membres titulaires, à la majorité absolue des membres du conseil et pour une durée de son propre mandat de conseiller, sauf si le conseil décide de limiter cette durée. Le Président pourra être révoqué par le conseil syndical si celui-ci le juge utile, dans les mêmes conditions de majorité que ci-dessus.

7) VICE-PRESIDENT

Le conseil syndical élira, s'il le juge utile, un Vice-président parmi les membres titulaires et dans les mêmes conditions de majorité et de délai que pour le Président.

8) FONCTIONS SPECIALES DES MEMBRES DU CONSEIL

Le conseil syndical désignera, parmi ses membres titulaires, ceux qui seront particulièrement chargés d'un problème déterminé et qui, à ce titre, pourront avoir affaire directement au syndic, en cas de nécessité.

La liste de ces membres sera notifiée au syndic

9) ROLE DES MEMBRES DU CONSEIL

- 9.1 - Le Président

Il exerce les fonctions prévues par la loi

Il assure les relations avec le syndic, assisté s'il y a lieu, par les membres désignés au titre des « fonctions spéciales » en 7.

Il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'Assemblée Générale aurait pu lui donner.

Il peut convoquer l'Assemblée Générale en cas de défaillance du syndic.

- 9.2 - Le Vice-président

Si celui-ci existe, il assurera, en lieu et place du Président, les mêmes fonctions, en cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci.

- 9.3 - Le Bureau

Il est composé du Président, du Vice-président, du secrétaire et de tous les membres du conseil syndical.

- 9.4 - Les Fonctions Spéciales

- 9.4.1 - Le Secrétaire

- Celui-ci assurera, sous la responsabilité du Président, la fonction de secrétaire de séance, tout particulièrement pour rédiger si nécessaire les procès verbaux des réunions. Il en assurera l'affichage sur les panneaux d'affichage extérieurs de la salle commune de réunion. Il pourra si nécessaire le diffuser à tous les copropriétaires.

- 9.4.2 - Le Trésorier

- Il assurera la comptabilité des fonds du conseil syndical et devra en rendre compte au syndic après approbation du bureau.

Les invités : en début de séance le conseil en sa majorité absolue pourra accepter ou refuser l'invitation à la réunion du CS soit : d'un copropriétaire, ou d'un tiers.

10) ORGANISATIONS DE L'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL - FREQUENCE DES REUNIONS

L'activité du conseil syndical pourra revêtir différentes formes :

- Les membres du Bureau conservent une clé du local commun.
- Le syndic disposera également d'une clé du local commun.

- 10.1 - La réunion de travail

- 10.1.1 - Les « rencontres sur sites » avec le syndic

- Ces rencontres pourront avoir lieu en présence du personnel ou des employés de la copropriété. Celui-ci rend compte au syndic et au conseil syndical de l'état-situation ou de ce qu'il a pu constater en parties communes de la copropriété.

Les représentants du conseil syndical présents font part de leur point de vue sur les problèmes évoqués et en rendent compte au Président du conseil syndical et aux conseillers concernés.

Ces « rencontres » permettent au syndic d'agir avec la diligence nécessaire, dans le cadre de son mandat, et au conseil syndical de préparer ses délibérations.

10.1.2 - Réunion du bureau

Pour la bonne tenue des réunions et permanences, il est conseillé aux membres du conseil syndical d'arriver à l'heure. Les retardataires prendront la réunion en cours sans perturber les débats et resteront discrets.

Ces réunions auront pour but de préparer les sujets qui seront débattus ultérieurement mais qui nécessitent un travail de préparation important, réunissant l'ensemble des membres du bureau.

Celles-ci auront lieu au minimum 4 (quatre) fois par an.

Elles résument tout le travail de préparation effectué au 10.1 ci-dessus et concernant l'ensemble des problèmes qui se posent à la copropriété et pour lesquels le conseil syndical souhaite ou est tenu de se prononcer.

Le syndic pourra y assister à la demande expresse du conseil syndical.

11) CONVOCATIONS AUX REUNIONS DU CONSEIL SYNDICAL

- 11.1 - Par le Président

Les convocations seront portées à la connaissance des membres du conseil syndical par tous moyens et/ou par voie d'affichage sur les panneaux de la salle commune réservés au conseil syndical.

- 11.2 - Par les membres du conseil syndical

Uniquement en cas de défaillance ou d'inaction du Président et/ou du Vice-président, les membres du conseil syndical pourront convoquer ce dernier dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- 11.3 - Par le Syndic

Le syndic pourra être à l'initiative d'une réunion du conseil syndical lorsqu'un avis de celui-ci est indispensable pour poursuivre sa mission et lors de la préparation d'une Assemblée Générale dans les mêmes conditions que ci-dessus.

12) VOTES

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple à condition que la moitié de ses membres (titulaires et suppléants confondus) soient présents ou représentés.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les votes auront lieu à mains levées sauf opposition d'un ou plusieurs membres qui peuvent exiger un vote à bulletins secrets.

13) DELIBERATION - PROCES VERBAUX

Les délibérations du conseil syndical seront réunies dans un « registre des délibérations ».

Ces délibérations devront, après approbation par le Président, être visés par chacun des membres du conseil présents lors des délibérations.

14) ACCES AUX DOCUMENTS

Le Président du conseil syndical devra fournir à tous les membres du conseil, qui lui en feront la demande, copie des documents concernant la gestion de la copropriété, à charge par lui de les obtenir du syndic.

15) ASSISTANCE DU CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 27 du décret, le conseil syndical pourra se faire assister par tout technicien de son choix (expert-comptable, architecte, ingénieur-conseil, avocat, conseil juridique, etc...)

Il est toutefois précisé que ces techniciens ne pourront en aucun cas être choisis parmi les copropriétaires ou parmi les : conjoints, ascendants, préposés du syndic, ni par le syndic lui-même.

16) FRAIS DU CONSEIL SYNDICAL

Les dépenses effectuées par les membres du conseil syndical : correspondance - téléphone - déplacements - reproduction de documents, dans l'exercice de leur mandat, pourront leur être remboursées à la charge de la copropriété.

Les honoraires des techniciens par qui le conseil syndical peut se faire assister ainsi que les dépenses précitées seront payées à la charge de la copropriété après approbation du Président dans le cadre des dépenses générales de l'Administration de l'immeuble. (1)

17) INFORMATION DE LA COPROPRIETE PAR LES SOINS DU CONSEIL SYNDICAL

• 17.1 - Questions / Réponses

Les questions qui seront posées par écrit au conseil syndical feront également l'objet d'une réponse écrite par affichage sur les panneaux extérieurs de la salle commune de réunion du conseil syndicale.

18) VALIDITE DES INFORMATIONS DIFFUSEES

Toutes les informations écrites diffusées au nom du conseil syndical engagent celui-ci auprès du syndicat des copropriétaires.

19) DISPOSITIONS DIVERSES

• 19.1 - Approbation

Le présent règlement de fonctionnement du conseil syndical prendra effet immédiatement après approbation par l'Assemblée Générale aux conditions de majorité de l'art. 24 de la loi 65.557 du 10 juillet 1965.

• 19.2 - Nullité

Les dispositions du présent règlement seront frappées de nullité en cas de modification :

➤ Par des textes officiels relatifs au régime de la copropriété.

Il devra y être adapté et soumis à l'Assemblée Générale qui suivra immédiatement ces modifications.

(1) Rappel de l'art. 27 du décret : les fonctions de Président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunérations.