Règlement de Fonctionnement du Conseil Syndical La clé des champs (Article 22 du Décret du 17 Mars 1967)

L'assemblée générale décide de se doter d'un règlement de fonctionnement du conseil syndical venant préciser les dispositions légales et réglementaires (article 21 L. 65 ; articles 22, 24, 25, 26, 27 D. 67) et sous réserve des stipulations du règlement de copropriété:

- 1/Mission du conseil syndical :

Le conseil syndical, dont chacun des membres est nominativement mandaté par l'assemblée générale, est chargé de contrôler et assister le syndic dans la gestion et l'administration du syndicat des copropriétaires, dans le suivi de l'exécution du budget prévisionnel.

Le conseil syndical donne obligatoirement un avis sur les marchés et contrats dont le montant est supérieur à celui voté par l'assemblée générale ; sur les projets de travaux soumis à l'assemblée générale.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée générale annuelle de son activité durant l'exercice écoulé et de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale peut lui confier.

Pour ce contrôle aucune restriction ou confidentialité ne peut lui être opposée.

- 2/Composition :

Le conseil syndical est composé au moins de 5 membres titulaires et éventuellement de membres suppléants élus par l'assemblée générale, pour une durée d'un an dans la limite de la tenue de la prochaine assemblée générale annuelle.

Afin d'avoir la représentativité la plus grande, il est souhaitable qu'il y ait un conseiller titulaire par bâtiment, ainsi qu'un conseiller représentant les copropriétaires bailleurs. De même, il ne pourra y avoir qu'un représentant maximum par entrée d'immeuble. En cas de deux candidats représentant une même entrée, sera élu celui qui aura reçu le plus grand nombre de suffrages.

La révocation de tous les membres du conseil syndical est automatique à chaque assemblée générale annuelle. Tout membre sortant est rééligible.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, un conseiller suppléant le remplace immédiatement et sans avoir à convoquer une nouvelle assemblée. Les membres suppléants siègent au conseil au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection. Ils sont membres à part entière jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant. Il faudra à nouveau réunir une assemblée générale pour procéder au remplacement des sièges vacants.

Chaque membre du conseil syndical peut démissionner quand il le souhaite. L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer un ou plusieurs membres du conseil syndical.

Un conseiller syndical absent à trois réunions mensuelles successives sera considéré comme démissionnaire.

- 3/Fonctions spéciales des membres :

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 et d'un Secrétaire. Cette élection se fait à la majorité simple.

Chacun des trois 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 éventuelles 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 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, sur le registre spécial. Il veille à ce que toute copie ou extrait de ces procès-verbaux soit certifiée par le Président ou deux membres titulaires du Conseil Syndical.

En cas de démission du président, en l'absence de vice-président, le conseil syndical se réunira dans le mois de la démission et élira un nouveau président. Durant cette période, le membre du conseil syndical le plus ancien dans la copropriété assurera l'intérim de la fonction. Il en sera ainsi pour toute vacance de la fonction de président pour quelque cause que ce soit.

- 4/ Commissions

Le conseil syndical peut constituer des commissions temporaires ou permanentes investies de missions particulières. Elles ne peuvent comporter plus de trois membres. Un conseiller ne peut participer à plus de deux commissions. Une commission ne dispose d'aucun pouvoir décisionnel et ne peut donner avis qu'au conseil syndical, mais les membres désignés auront directement affaire au syndic ou aux prestataires en cas de besoin.

Liste des commissions permanentes

- La commission travaux est chargée de suivre le bon déroulement des travaux.
- La commission espace vert est chargée de suivre les interventions relatives au jardinage
- La commission ménage est chargée de vérifier le bon entretien de nos locaux.
- La commission comptabilité est chargée de vérifier la comptabilité du syndicat périodiquement.

Quand des dépenses extraordinaires sont nécessaires, les commissions constituent un cahier des charges. Avec le syndic, elles obtiennent le nombre de devis minimum décidé en assemblée générale et les éléments pour et contre permettant d'adresser un choix objectif au conseil syndical. Elles présentent leurs projets à l'assemblée générale quand celle-ci doit prendre décision.

Chaque commission valide les factures de leurs domaines avant paiement et en informe la commission comptabilité.

Le syndic est le seul donneur d'ordres des travaux.

- 5/ Réunion ordinaire du conseil syndical :

Les réunions du conseil syndical se déroulent en fin de journée à partir de 18h. Le conseil syndical se réunit au moins une fois par mois en présence du syndic. Il peut en outre, à tout moment, être réuni soit sur l'initiative du président s'il le juge utile, soit à la demande d'un de ses membres, soit à la demande justifiée du syndic.

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

La réunion du conseil est de droit lorsqu'elle est demandée par l'un de ses membres.

La participation du syndic ou son représentant qualifié est requise et obligatoire pour l'examen des questions dont il a demandé l'inscription à l'ordre du jour, pour la préparation de l'assemblée générale annuelle ainsi que pour fixer le calendrier préparatoire de celle-ci. Le conseil syndical l'avise de l'opportunité de sa présence aux autres réunions et l'en informe.

Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent participer aux réunions à titre consultatif.

Tout membre suppléant qui le souhaite peut assister aux réunions du conseil syndical, mais sans participer aux votes.

Le président peut consulter les conseillers par écrit ou email pour la préparation des réunions et l'opportunité d'y convoquer des tiers. La participation d'un tiers est limitée au temps d'examen de la question le concernant.

Les convocations sont notifiées par le président par lettre/note et/ou email. Elles mentionnent les questions faisant l'objet de l'ordre du jour.

Tout conseiller syndical titulaire peut notifier au président une demande d'inscription complémentaire à l'ordre du jour. Il lui appartient de la notifier également aux autres conseillers.

Une copie de la convocation est adressée au syndic s'il est invité ou demandeur.

- 6/ Réunion d'urgence du conseil syndical :

Dans les cas d'extrême urgence (incendie, inondation...), le syndic convoque le conseil syndical.

L'objet de l'ordre du jour ne concerne que cette urgence.

- 7/ Quorum :

Le conseil syndical peut débattre et émettre un avis dès lors que la moitié au moins de ses conseillers sont présents.

- 8/ Votes :

Lorsque le quorum est atteint, les décisions du conseil syndical sont adoptées à la majorité de ses membres présents. Chaque conseiller dispose d'une voix.

En cas d'égalité des voix, la voix du président sera prépondérante.

Le vote par correspondance est interdit.

- 9/ Procès-verbal des réunions

Les délibérations du conseil syndical sont notifiées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet avec des pages numérotées pré-imprimées. Les procès-verbaux sont visés et signés par tous les membres ayant assistés à la réunion et sont ensuite communiqués au syndic et à l'ensemble des conseillers.

Lors des réunions en présence du syndic, ce dernier est en charge de la rédaction du procès-verbal, de sa relecture et validation par le président du conseil-syndical.

Pour les autres réunions, c'est le secrétaire qui est en charge de la rédaction du procès-verbal.

Une copie de ces procès-verbaux peut être délivrée par le président du conseil syndical sur demande faite par un copropriétaire.

Il sert aussi de document de base pour le rapport annuel de l'assemblée générale.

Le procès-verbal comprend:

- La liste des conseillers syndicaux présents.
- La liste des intervenants externes au conseil
- La liste des points débattus comprenant:
 - La liste des arguments énoncés (si besoin)
 - Les résultats du vote. (Pour, contre et abstention)
 - La notification des raisons de(s) l'opposant(s) s'il(s) le désire(nt).
 - Les points reportés à la prochaine réunion contenus dans l'ordre du jour.
 - La date, l'heure et le lieu de la prochaine réunion.

Lors de sa prochaine visite, le syndic ou son représentant prend connaissance des procès-verbaux et notifie sa prise de connaissance en y apposant sa signature et la date du jour.

-10/ Compte rendu des réunions du conseil syndical aux copropriétaires

Un compte rendu de chaque réunion du conseil syndical ordinaire ou extraordinaire est affiché dans tous les halls d'entrées. Ce compte rendu comprend la liste des problèmes ou travaux en cours, les avis donnés au syndic.

Il ne doit pas y avoir d'information de type privé.

-11/ Frais du conseil syndical

Les dépenses engagées par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursées par le syndic sur présentation de pièces justificatives.

Les honoraires des techniciens par qui le conseil syndical peut se faire assister (techniciens du bâtiment, architectes, conseillers juridiques, comptables, associations d'aide aux copropriétaires, etc. ...) ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Le conseil syndical doit être assuré pour la responsabilité civile de chacun de ses membres.

-12/ Compte rendu d'activité

Un compte rendu par écrit du contrôle et de l'assistance du syndic est fait à l'assemblée générale annuelle. Il est joint à la convocation avec les avis rendus obligatoires.

De la même façon, le président du conseil syndical ou ses membres désignés rendent compte:

- de l'exécution des délégations particulières que l'assemblée générale a pu confier au conseil syndical en application de l'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 en application de l'alinéa 2 de l'article 21 modifié de la loi du 10 juillet 1965.

- 13/ Compte rendu abrégé de l'assemblée générale

Un compte rendu de l'assemblée générale abrégé est affiché toute l'année dans les halls d'entrées. Ce compte rendu contient toutes les actions prévues et votées à l'assemblée générale afin que les résidents puissent en suivre l'avancement.