

# **SDC RANGUEIL MICHEL MARTI**

## **CONSEIL SYNDICAL**

### **RÈGLES DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL**

Mis à jour du 22.06.2023

#### **SOMMAIRE :**

Article 1 : Composition du Conseil Syndical.	Page 2
Article 2 : Le Bureau.	Page 3
Article 3 : Les commissions.	Page 3
Article 4 : Dénomination et rôle des commissions.	Page 4
Article 5 : Délibérations du Conseil Syndical.	Page 4
Article 6 : Délégation de pouvoir.	Page 5
Article 7 : Cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire.	Page 6
Article 8 : Budget du Conseil Syndical.	Page 6
Article 9 : Responsabilité du Conseil Syndical.	Page 6
Article 10 : Relations du Conseil Syndical avec les copropriétaires et les locataires.	Page 6
Article 11 : Lieu de réunion du Conseil Syndical.	Page 7

## **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 Intérieur de la copropriété Rangueil Marti, chapitre XV, articles 25 et 26.

## **PRÉAMBULE**

P.1 - Le Conseil Syndical est la représentation élue des copropriétaires constituant le Syndicat. Ses membres sont nommés et révoqués par l'Assemblée Générale. Ils sont élus pour 3 ans. Le Conseil Syndical assure l'administration du syndicat et il contrôle la gestion du syndic.<sup>1</sup>

P.2 - 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, améliorations, économies...)
- 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.

P.3 - Ces règles de fonctionnement peuvent être modifiées par le Conseil Syndical autant que nécessaire sous la forme d'avenants ajoutés aux présentes règles en annexe, sans modifier le texte original<sup>2</sup>.

P.4 - À chaque avenant ou série d'avenants un exemplaire des règles mises à jour sera édité, diffusé aux membres du Conseil Syndical et accessible sur le site Internet de la copropriété s'il y a lieu.

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

1.1 - Le Conseil Syndical est constitué de 9 membres titulaires.<sup>3</sup>

1.2 - Pour tenir compte de la taille de la copropriété et pour pallier le risque que le Conseil Syndical ne soit plus régulièrement constitué dans le cas où plus d'un quart des sièges deviendrait vacant pour quelque cause que ce soit<sup>4</sup>, 9 membres suppléants complètent le Conseil Syndical.

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

1.4 - Le conseil est renouvelé par tiers, lors de chaque assemblée générale annuelle, suivant un ordre de sortie déterminé, à l'origine, par tirage au sort qui a lieu en séance du conseil ; une fois le roulement établi, le renouvellement a lieu par ancienneté de nomination. Tout membre sortant est rééligible.<sup>5</sup>

1.5 - Ce renouvellement annuel par tiers est équitablement réparti entre membres titulaires et membres suppléants à savoir 3 titulaires et 3 suppléants. Dans la situation où, lors d'une année (n), le nombre de 3 renouvellements

---

<sup>1</sup> Art. 25, alinéas 1 & 2 du Règlement Intérieur

<sup>2</sup> Le texte original est le texte du 05.07.2008 validé par l'assemblée générale.

<sup>3</sup> Art. 25, alinéa 2 du Règlement Intérieur

<sup>4</sup> Art. 25 du décret 67-223 du 17 mars 1967

<sup>5</sup> Art. 25 alinéa 3 du Règlement Intérieur

systematiques n'est pas atteint, le Président demandera aux membres renouvelables l'année (n+1) d'anticiper leur renouvellement pour compléter le renouvellement de l'année (n) sur volontariat ou par tirage au sort.

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

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

1.8 - 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 poste est attribué au plus âgé des candidats.

1.9 - Un candidat se présentant spontanément pendant l'assemblée générale ordinaire pour un siège vacant de membre suppléant, peut ne pas être élu par le seul fait que le nombre de voix Pour est inférieur au quorum du 1/3 des voix du syndicat des copropriétaires (article 25-1). Dans ce cas, il lui est possible de devenir Invité Aspirant Suppléant du conseil syndical une seule fois et pour une durée d'un an, en attendant d'être déclaré candidat suppléant sur la convocation à l'assemblée générale suivante. Cette demande est faite auprès du président du conseil syndical ou émane d'un membre titulaire et doit être entérinée lors de la première séance plénière qui suit l'assemblée générale. Comme un membre suppléant, l'invité peut participer aux commissions selon son choix et aux débats du conseil syndical en séance plénière. Toutefois, n'ayant pas été élu par l'assemblée générale, il ne peut pas représenter un membre titulaire absent.

## **ARTICLE 2 – LE BUREAU**

1.1 - Chaque année, dans la séance plénière qui suit la réunion de l'Assemblée Générale<sup>6</sup>, les membres titulaires présents et représentés désignent parmi les membres titulaires 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.

1.2 - Chacun des trois membres du Bureau est rééligible et révocable.

### **1.3 - 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.

### **1.4 - Le Vice-Président**

Il remplace le Président en cas d'absence de ce dernier. Il travaille en étroite collaboration avec le Président sur les actions en cours auprès des diverses commissions.

### **1.5 - 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 (classeur de comptes-rendus). Il veille à ce que toute copie ou extrait de ces procès-verbaux soit certifié par le Président **ou** deux membres titulaires du Conseil Syndical.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Référence à l'art. 25 alinéa 6 du Règlement Intérieur

<sup>7</sup> Art. 25 dernier alinéa du Règlement Intérieur.

### **ARTICLE 3 – LES COMMISSIONS**

3.1 - Afin de permettre une efficacité plus grande, le Conseil Syndical constitue des commissions composées de titulaires et de suppléants.

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

3.3 - Pendant la séance plénière qui suit, chaque année, l'assemblée générale des copropriétaires, les membres du Conseil Syndical nouvellement élus choisissent de participer à une ou plusieurs commissions dans lesquelles ils peuvent apporter leur compétence et leur expérience.

3.4 - Il est possible pour chaque membre de changer de commission à tout moment.

3.5 - 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 seul habilité à prendre des décisions dans la limite des mandats reçus par l'Assemblée Générale.

3.6 - À chaque réunion de Commission, un rapporteur de séance est nommé. Il établit un compte-rendu qui est obligatoirement archivé et communiqué à l'ensemble des membres du Conseil Syndical.

3.7 - Pour mener à bien leurs objectifs et par efficacité, chaque commission peut créer des sous-commissions ou comités pour suivre plus particulièrement et en équipe allégée certains dossiers.

3.8 - 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**

4.1 - À l'exception de la Commission Finances qui est obligatoire et permanente, chaque Conseil Syndical peut regrouper, supprimer ou créer des commissions comme il l'entend par vote à la majorité simple des membres titulaires présents ou représentés selon les exemples ci-après exposés. Dans ce cas, le procès-verbal des modifications est annexé aux présentes règles.

- **4.2 - Commission Finances.** 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 semestre 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 du taux de la réserve du fonds travaux obligatoire qui ne peut être inférieur à 5 % du budget annuel voté, ainsi que le montant de provisions supplémentaires éventuelles.<sup>8</sup>
- **4.3 - Commission Travaux.** Elle suit la bonne exécution des travaux décidés en Assemblée Générale et participe à leur réception. Elle vérifie et prépare avec le syndic si nécessaire, les contrats, marchés, choix des architectes et des entrepreneurs pour les travaux sans maîtrise d'œuvre. Elle anticipe les travaux à venir et propose des priorités.
- **4.4 - Commission Vie de la résidence.** Elle veille à la qualité de vie des résidents et propose les aménagements éventuellement nécessaires. Elle veille au suivi du cahier des charges de la société de nettoyage. Elle vérifie la bonne exécution des travaux d'entretien effectués par nos employés selon les consignes du syndic. Elle assiste le Président dans ses relations avec les institutions, le voisinage, l'administration. Elle se réunit aussi souvent que nécessaire.

---

<sup>8</sup> Référence à l'art. 26, alinéa 7 du Règlement Intérieur.

## **ARTICLE 5 - DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

5.1 - Le Conseil Syndical se réunit sur la convocation de son Président ou de la moitié de ses membres titulaires, aussi souvent qu'il en est besoin.<sup>9</sup>

5.2 - La présence ou la représentation de la moitié au moins de ses membres titulaires est nécessaire pour la validité des délibérations.<sup>10</sup>

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

5.4 - Les décisions sont prises à la majorité des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.<sup>11</sup>

5.5 - L'ordre du jour, établi par le Président, est diffusé, sauf cas exceptionnel, dix jours avant la réunion et vaut convocation pour les membres du Conseil Syndical et pour le syndic.

5.6 - 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 (documents des travaux en cours déjà existant.)

5.7 - Les autres points à l'ordre du jour sont ceux demandés par les Commissions étant entendu que les demandes directes émanant des copropriétaires ou des locataires, par courrier, courrier électronique ou cahier de liaison,<sup>12</sup> auront été prises en charges directement par les commissions concernées. Ils devront être présentés au Président au moins huit jours avant la séance.

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

5.9 - Il est rappelé que les membres suppléants participent aux débats mais qu'ils n'ont aucun pouvoir décisionnaire.

5.10 - 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.

5.11 - Les procès-verbaux des délibérations sont transmis aux membres titulaires et suppléants du Conseil Syndical. Les originaux sont signés par le Président et le secrétaire et conservés dans les archives du Conseil Syndical.

5.12 - Les procès-verbaux sont consultables en version papier à la conciergerie ou en version numérique sur le site dédié du syndic.

5.13 - 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.

5.14 - 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.

---

<sup>9</sup> Art. 25, alinéa 8 du Règlement Intérieur

<sup>10</sup> Art. 25, alinéa 9 du Règlement Intérieur

<sup>11</sup> Art. 25, alinéa 10 du Règlement Intérieur

<sup>12</sup> Voir l'article 10 des présentes règles.

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

6.1 - Lorsqu'un membre titulaire n'est pas présent à une séance plénière, il est représenté automatiquement par un membre suppléant présent sur candidature spontanée ou proposition du Président.

6.2 - Chaque membre suppléant ne peut représenter qu'un seul membre titulaire.

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

7.1 - La présence de membres suppléants, bien que non prévue par le règlement de la copropriété, permet de pallier immédiatement la cessation définitive des fonctions d'un ou plusieurs membres titulaires. Dans ce cas, les membres suppléants siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, sur volontariat soumis à l'accord des membres titulaires ou dans l'ordre de leur élection, jusqu'à la date d'expiration du mandat du ou des membres titulaires qu'ils remplacent.<sup>13</sup>

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

8.1 - Afin de pouvoir répondre aux dépenses courantes d'administration<sup>14</sup>, le Conseil dispose d'un budget voté en Assemblée Générale. Il a été préalablement fixé par la Commission Finances et approuvé par le Conseil Syndical.

8.2 - Ce budget est destiné à :

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

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

8.4 - Il est ici rappelé que **la fonction de conseiller est bénévole**.

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

9.1 - Le Conseil Syndical, n'ayant pas de personnalité juridique autonome, n'encourt pas de responsabilité propre.

9.2 - 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.

9.3 - 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.

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

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

10.1 - Pour tout ce qui se rapporte au bon fonctionnement de la copropriété, les copropriétaires et les locataires peuvent saisir le Conseil par l'un des moyens suivants :

- Cahier de liaison disponible à la conciergerie.
- Téléphone à la conciergerie.
- Courrier adressé au Président à la conciergerie : 16, rue Duguay-Trouin - 31400 - Toulouse.
- Courrier électronique adressé au Conseil Syndical.

---

<sup>13</sup> Art. 25 du décret 67-223 du 17 mars 1967

<sup>14</sup> Art. 16 du décret 2004-479 du 27 mai 2004

- Permanences du Conseil. Ces permanences ne sont pas systématiques et peuvent être mises en place très ponctuellement par le Conseil. Dans ce cas, leur calendrier est affiché dans chaque entrée de la résidence.

10.2 - Les problèmes soulevés ainsi sont orientés vers les commissions concernées.

10.3 - 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.

10.4 - Aucune suite ne sera donnée ni aux demandes formulées aux domiciles privés des conseillers ni aux demandes anonymes.

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

11.1 - Les réunions du Conseil Syndical se déroulent normalement dans le local situé à la conciergerie, 16 rue Duguay Trouin.

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

