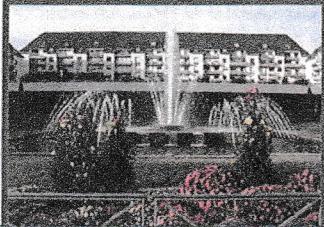


1

2



3

4

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
CENTRE URBAIN HONORE DE BALZAC
6, PLACE DE L'AMIRAL QUERVILLE
37200 TOURS**

5

6

7

8

9

Suite au Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 paru au J.O n° 128 du 4 juin 2004, l'article 15 précise que le Conseil Syndical doit se munir de règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du dit conseil.

Ces règles seront modifiées et votées par l'Assemblée Générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

10

11

A - Élection des Conseillers Syndicaux

- 12 1. L'Assemblée Générale donne mandat, par vote, aux membres du Conseil Syndical, pour
13 participer aux réunions
- 14 2. Tout copropriétaire, peut se présenter lors de l'Assemblée Générale annuelle des
15 copropriétaires, en qualité de conseiller, titulaire ou suppléant, du Conseil Syndical.
- 16 3. Le Règlement de Copropriété prévoit le nombre de titulaires et de suppléants :
17 - Titulaires : 3 par bâtiment et 1 pour les commerces (total : pour 6 bâtiments = 18 + 1)
18 - Suppléants : 1 par bâtiment et 1 pour les commerces (pour 6 bâtiments = 6 + 1)
- 19 4. Les nouveaux conseillers sont désignés prioritairement sur leur bâtiment ; à défaut, ils
20 seront désignés sur un autre bâtiment.
- 21 5. Nouvelle règle : Il n'y a plus d'attribution de pouvoir d'un titulaire au profit d'un autre
22 titulaire.
- 23 6. Un titulaire absent verra son poste remplacé pour la séance de conseil syndical par un
24 suppléant si le nombre de suppléants présents le permet. (cf E-3 & G-4)

25

26

B - Le Président du Conseil Syndical

- 27 1. Est présidentiable, un Conseiller Syndical titulaire, ayant au moins une année
28 d'ancienneté au sein du Conseil Syndical.
- 29 2. Il est souhaitable que le Président du Conseil Syndical habite sur la Résidence.
- 30 3. Le Président du Conseil Syndical est élu pour une durée d'un an à la majorité des voix
31 des conseillers. La durée du mandat de président ne peut excéder cinq années
32 consécutives. Passée au moins une année, un ancien président pourra de nouveau se
33 présenter.
- 34 4. Le Président est un conseiller comme les autres, il bénéficie d'une seule voix, à
35 l'exception du cas prévu en F - 10.
- 36 5. Pour une bonne marche du Conseil Syndical, le nouveau Président pourra désigner un
37 à trois vice-présidents parmi les Conseillers titulaires depuis plus d'un an, dont un vice-
38 président Finances.
- 39 6. Il fait convoquer officiellement chaque conseiller aux réunions du Conseil Syndical.
- 40 7. Il établit l'ordre du jour avec les vice-présidents et les rapporteurs de commissions.
- 41 8. Il est le lien privilégié entre le Conseil Syndical et le Syndic de copropriété.
- 42 9. Il informe tous les conseillers de ses démarches auprès du Syndic de Copropriété et
43 auprès de toute autre instance.
- 44 10. Il veille à la bonne application par le Syndic des décisions prises par le Conseil Syndical.

0

79/ 264

3327 7

775235

- 48 11. Il élabore avec les Conseillers Syndicaux et le représentant du Syndic de Copropriété
49 l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.
50 12. Si le Président ne remplit pas sa mission, il pourra être destitué au cours d'un Conseil
51 Syndical, après l'exposé des griefs. La destitution sera votée à la majorité absolue des
52 membres (au minimum la moitié des voix +1).
53 13. Pour assurer la suite du fonctionnement du Conseil Syndical, la Présidence sera
54 momentanément assurée par le vice-président Finances.
55 Le Conseil Syndical devra alors, par un vote, désigner un nouveau Président au sein du
56 Conseil Syndical.
57 14. Le Président du Conseil Syndical peut démissionner à son initiative et à tout moment.
58
59

60 **C- Rôle du Président de Séance du Conseil Syndical**

- 61 1. Il est désigné en début de CS du Conseil Syndical.
62 2. Il anime la réunion du Conseil Syndical
63 3. Il veille au bon déroulement des réunions (suivi de l'ordre du jour, à l'expression
64 démocratique des débats, votes si nécessaire, ...)

65 **D - Les Conseillers Syndicaux Titulaires**

- 66 1. Ils répondent aux convocations du Président du Conseil Syndical.
67 2. Ils assistent aux conseils syndicaux et peuvent faire partie des commissions ou des
68 groupes de travail.
69 3. Ils sont consultés et donnent leurs avis sur tous les aspects de la vie de la Copropriété.
70 4. Ils veillent au respect des ordres du jour, à l'exactitude du libellé et du compte rendu des
71 procès-verbaux de réunion du Conseil Syndical.
72 5. Ils participent démocratiquement à la prise de décision au cours des débats internes.
73 6. Lors des débats, ils ne peuvent pas mettre en cause les personnes, mais uniquement
74 les idées.
75 7. Ils participent avec le Président du Conseil Syndical à l'élaboration de l'ordre du jour de
76 l'Assemblée Générale des Copropriétaires.
77 8. Ils assistent le Président du Conseil Syndical dans sa tâche, selon leurs centres
78 d'intérêts, leurs compétences ou leurs disponibilités.
79 9. Ils sont le relai privilégié entre les copropriétaires, les locataires et le Conseil Syndical.
80 10. Ils veillent à alimenter en idées, en propositions et en connaissances le Conseil Syndical.
81 11. Ils se rallient aux décisions prises par le Conseil Syndical en tant que membre du Conseil
82 Syndical mais conservent leur liberté en tant que copropriétaire.
83
84

85 **E – Les Conseillers syndicaux suppléants**

- 86 1. Ils répondent aux convocations du Président du Conseil Syndical.
87 2. Ils assistent aux conseils syndicaux afin d'être au courant des sujets abordés et peuvent
88 faire partie des commissions ou des groupes de travail.
89 3. Ils participent aux débats mais ne participent pas aux votes. Cependant, lorsqu'un ou
90 des titulaires seront absents, ils pourront suppléer un poste de titulaire et participer aux
91 votes pour la séance, selon les modalités ci-après.
92 4. Les suppléants sont désignés pour suppléer un poste de titulaire selon l'ordre des votes
93 obtenus à l'AG. Si le nombre de suppléants présents est inférieur au nombre de titulaires
94 absents, des postes titulaires resteront non remplacés
95 5. Les suppléants sont désignés pour suppléer un poste de titulaire selon l'ordre des votes
96 obtenus à l'AG. Si le nombre de suppléants présents est inférieur au nombre de titulaires
97 absents, des postes titulaires resteront non remplacés
98 6. Les suppléants sont désignés pour suppléer un poste de titulaire selon l'ordre des votes
99 obtenus
100 à l'AG. Si le nombre de suppléants présents est inférieur au nombre de titulaires absents,
101 des postes titulaires resteront non remplacés
102

- 103 7. Le suppléant désigné titulaire lors d'une séance de Conseil Syndical vote en son propre
104 nom.
105 8. Ils assistent le Président du Conseil Syndical dans sa tâche, selon leurs centres
106 d'intérêts, leurs compétences ou leurs disponibilités.
107 9. Ils sont le relai privilégié entre les copropriétaires, les locataires et le Conseil Syndical.
108 10. Ils veillent à alimenter en idées, en propositions et en connaissances le Conseil Syndical.
109 11. Ils se rallient aux décisions prises par le Conseil Syndical en tant que membre du Conseil
110 Syndical mais conserve leur liberté en tant que copropriétaire.

111

112

113 **F - Destitution d'un Conseiller Syndical**

- 114 1. L'Assemblée Générale est la seule autorité compétente pour destituer un membre.
115 L'éviction et ses motifs seront présentés, par le conseil Syndical, en résolution à
116 l'Assemblée Générale suivante. Le Conseil Syndical devra voter une résolution de
117 demande de destitution du conseiller syndical, à présenter en Assemblée Générale.
118 2. Dans tous les cas, un conseiller syndical n'est plus conseiller de plein droit s'il n'a assisté
119 à aucune réunion du Conseil Syndical se tenant entre deux Assemblées Générales et/ou
120 s'il est absent plus de 2 fois sans excuse écrite (courrier, mail, SMS).
121 Il sera fait une exception en cas de force majeure (maladie, accident ou autres causes
122 justifiées).
123 3. Après un an de destitution, il pourra se représenter en Assemblée Générale à l'élection
124 des conseillers syndicaux

125

126

127 **G - Fonctionnement du Conseil Syndical**

- 128 1. Le Conseil Syndical se réunit en réunion plénière, entre la tenue de deux Assemblées
129 Générales annuelles avec un minimum de deux réunions par an et aussi souvent que
130 nécessaire.
131 Il est établi une feuille de présence signée, ou pointage si la réunion se tient en
132 visioconférence
133 2. Les convocations devront être remises au **moins 8 jours** calendaires avant la tenue de
134 la Réunion Ordinaire du Conseil Syndical.
135 3. Un conseiller, titulaire ou suppléant, devra informer le Président du Conseil Syndical ou
136 le syndic, de son éventuelle absence par écrit (courrier, mail, SMS). A défaut, il sera
137 considéré « absent non excusé ».
138 4. Il n'y a plus d'attribution de pouvoir d'un titulaire au profit d'un autre titulaire. Un titulaire
139 absent verra son poste remplacé pour son absence en séance de conseil syndical par
140 un suppléant si le nombre de suppléants présents le permet. (cf E-3). S'il y n'a pas
141 suffisamment de suppléants libres, les titulaires absents seront notés « absents
142 excusés ».
143 5. Le nombre de votants ne sera jamais supérieur au nombre de titulaires élus.
144 6. Un Conseil Syndical Ordinaire ne peut pas se tenir si au moins la moitié plus 1 voix des
145 Conseillers titulaires n'est pas présente, sauf en cas d'urgence (cf F-7)
146 7. En cas d'urgence sur la Résidence, (incendie, inondation, ...), le Conseil Syndical peut
147 se réunir sur le champ, sur convocation téléphonique du Président du CS ou d'un Vice-
148 président et pourra valablement délibérer avec seulement quatre de ses membres.
149 Le Syndic sera alerté, et, dans tous les cas, un compte rendu écrit sera adressé à tous
150 les Conseillers Syndicaux.
151 8. Le Conseil Syndical doit faire appliquer par le Syndic de Copropriété les décisions prises
152 par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.
153 9. Tous les Conseils Syndicaux se tiennent en suivant un ordre du jour.
154 Les questions sont soumises au débat et si possible posées à l'avance soit aux
155 Président, Vice-présidents ou Rapporteurs de commissions, afin de gagner du temps en
156 Conseil Syndical.
157 Les décisions sont prises à la majorité des présents.

- 158 10. Dans le cas d'une délibération où le vote des "pour" est égal au vote des "contre",
159 exceptionnellement, le Président, ou son remplaçant, aura une voix délibérative pour
160 départager le Conseil sur le ou les points de l'ordre du jour restés en suspens.
161 11. Toutes les décisions sont rapportées dans un procès-verbal.
162 12. Le compte rendu, après avoir tenu compte des modifications éventuelles, est adopté au
163 Conseil Syndical suivant et devient procès-verbal.
164 13. Selon la loi, les mandats des Conseillers Syndicaux ou remplaçants, sont remis au vote
165 de l'Assemblée Générale des Copropriétaires tous les 3 ans.
166 14. Seule l'Assemblée Générale des Copropriétaires, souveraine, peut dissoudre l'ensemble
167 du Conseil Syndical.
168 15. Le Conseil Syndical peut être réuni, extraordinairement, à la demande du Président et/ou
169 à la demande d'une majorité de membres du Conseil Syndical.
170
171

172 **H - Le Règlement intérieur de fonctionnement du Conseil Syndical**

- 173 1. Il est rédigé et amendé par les Conseillers Syndicaux.
174 2. Il peut être modifié tout au long de l'année sur proposition d'une commission constituée
175 en début de mandat, et voté en Conseil Syndical.
176 3. Si la proposition est adoptée, elle est mise immédiatement en application.
177 4. Le Règlement Intérieur du Conseil Syndical sera présenté au vote en résolution à
178 l'Assemblée Générale Ordinaire suivante.
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188

189 Document présenté au CS du Mercredi 12/01/2022
190 par Michel BRISSET - Président du Conseil Syndical
191

192 Groupe de travail « Règlement Intérieur du Conseil Syndical »
193 Participants : M BRISSET – M BAGAGE – D BOURON – Ch. REBIÈRE – S SCROFANI
194 Document initial créé et validé en résolution n° 11 de l'AG du 8/12/2011
195