

LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical est devenu un organe en principe obligatoire au sein de chaque copropriété. La loi prévoit que tout syndicat de copropriété doit porter la question de son institution à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Depuis le 1er Janvier 1986 il n'est pas nécessaire que la question ait été prévue dans le règlement de copropriété, mais il faut un vote de l'assemblée générale à la double majorité de l'article 26 pour décider de ne pas le créer.

En fait, le conseil syndical présente beaucoup d'avantages. Il se réunit facilement et rapidement, ses décisions sont celles d'un organe collégial, il hésitera moins que le syndic à prendre des initiatives en raison du fait que ses membres demeurent sur place, il facilitera la tenue des assemblées générales par les avis et les rapports qu'il dressera sur les problèmes de la copropriété.

Le conseil syndical a un rôle consultatif et sa mission est d'assister et de contrôler le syndic. Il n'a pas de pouvoir de décision et ne peut de son propre chef engager la copropriété même si le règlement de copropriété lui en donnait la possibilité.

Il doit constituer un lien entre le syndic et les copropriétaires et il ne peut prendre de décisions qui empièteraient sur les pouvoirs de l'assemblée générale ou du syndic. Le conseil syndical doit rester cantonné dans les actes de contrôle, d'avis ou de conseils, car il ne faut pas oublier que le syndic est l'organe exécutif des décisions de l'assemblée générale et qu'il demeure de ce chef seul juge de l'opportunité et de la régularité de la décision à prendre.

Il ne peut par exemple procéder de lui même au recouvrement des charges de copropriété ou engager certains travaux qui n'auraient pas été votés en assemblée générale, donner des autorisations aux copropriétaires, décider d'introduire une action en justice...

Il ne faut pas que les membres du conseil syndical se comportent comme le syndic ou qu'ils cherchent à se substituer à sa volonté en l'entraînant dans un excès de discussions qui paralyserait la vie de la copropriété. Il serait donc opportun de mettre au point avec l'assemblée générale des copropriétaires des missions très précises et des délégations qui seraient données au conseil syndical ou à chacun de ses membres.

Cette possibilité de donner des missions particulières au conseil syndical par le biais des délégations peut être très utile dans la mesure où de nombreuses questions peuvent être plus efficacement débattues et discutées à ce niveau plutôt

qu' à celui de l' assemblée générale, ~~ais~~ cette possibilité ne doit pas aboutir à transformer le conseil syndical en organe de gestion.

Les délégations et les missions ne doivent pas non plus priver les autres copropriétaires de leur pouvoir de décision, d' où la nécessité dans chaque cas de délimiter les pouvoirs exacts qui seront confiés au conseil syndical.

Enfin le conseil syndical n' a pas d' utilité pour les petites copropriétés et la loi laisse ainsi aux copropriétaires le soin de décider eux-mêmes s' il convient ou non de le créer. Toutefois cette institution est obligatoire pour les syndicats coopératifs.

MODE DE DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont désignés en assemblée générale à la majorité de l' article 25 de la loi du 10 juillet 1965 c' est à dire à la majorité des millièmes de l' ensemble de la copropriété.

Si les copropriétaires décident de ne pas instituer de conseil syndical, la loi prévoit que la question doit être obligatoirement portée à l' ordre du jour de l' assemblée générale qui se prononcera à la majorité des membres du syndicat représentant eux-mêmes au moins 2/3 des millièmes de la copropriété.

Tout copropriétaire peut faire acte de candidature jusqu' au moment de passer au vote, aucun texte n' exigeant que la liste des candidats soit mentionnée à l' ordre du jour, ni qu' elle soit notifiée en même temps que lui.

Si les personnes qui se sont présentées ne sont pas élues faute de quorum, la question peut être reportée à une prochaine assemblée générale qui cette fois-ci se prononcera à la majorité de l' article 24, c' est à dire à la majorité des présents et représentés.

Toutefois pour pouvoir se présenter à une deuxième assemblée générale pour voter selon l' article 24, il est nécessaire que le copropriétaire n' ait pas obtenu un vote défavorable lors de la 1ère assemblée générale. Il y aura autant de vote que de candidat, et si l' un d' entre eux obtient une majorité défavorable à plus de 50%, il ne pourra plus se représenter.

Si aucune majorité ne se dégage lors de la 1ère ou de la 2ème assemblée générale, le procès-verbal faisant état de cette situation soit être notifié à tous les copropriétaires dans le mois de l' assemblée générale.

Si les copropriétaires n' estiment pas devoir créer de conseil syndical, cette décision doit faire l' objet d' une délibération spéciale prise à la majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix.

Si la décision de créer un conseil syndical intervient après qu' une première assemblée générale ait décidé le contraire, elle devra être prise à la majorité des millièmes de la copropriété, sans possibilité de bénéficier des dispositions du 2ème alinéa de l' article 25.

Toute clause d' un règlement de copropriété qui prévoirait des règles différentes serait nulle.

Lorsque l' assemblée générale est appelée à un vote décidant de ne pas créer ou de supprimer un conseil syndical, ou lorsqu' elle souhaite le rétablir alors qu' elle l' avait supprimé, le projet doit être notifié aux copropriétaires au plus tard en même temps que l' ordre du jour.

COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL.

Il doit comporter au moins 3 membres car s' agit d' un organe collégial, et l' un d' entre eux sera choisi comme président.

Il n' est pas possible de ne désigner qu' un seul copropriétaire comme conseil syndical.

a) Qui peut être membre du conseil syndical ?

L' article 21 de la loi du 10 juillet 1965 déclare que les membres du conseil syndical sont désignés par l' assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cadre d' une société, les accédants ou les acquéreurs à terme dans le cadre d' une location accession, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

En règle générale ils sont choisis parmi les copropriétaires qui ne peuvent déléguer à cet effet leur locataire. Les usufruitiers ne peuvent pas non plus être membre du conseil syndical. Il en serait de même pour celui qui serait titulaire d' un droit d' usage et d' habitation.

Par contre le tuteur d' un copropriétaire pourrait donc en faire partie.

Le copropriétaire peut être soit une personne physique soit une personne morale, et dans ce cas, c' est le représentant légal de la société ou son fondé de pouvoir qui sera habilité en son nom.

Les concubins, même notoires sont exclus, car ils ne sont pas compris dans la liste de l' article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic, son conjoint ou sa famille ne peuvent pas être membres du conseil syndical (sauf pour les syndicats coopératifs), le but de la loi est en effet de conserver toute indépendance entre le syndic et le conseil syndical. Cette règle est applicable même si le syndic est lui même copropriétaire.

Les accédants à la propriété ou les acquéreurs à terme mentionnés à l' article 41 de la loi du 12 juillet 1984, ou leur conjoint ou représentant légaux peuvent faire partie du conseil syndical.

b) Nombre de conseillers syndicaux.

Il n' est pas fixé par la loi et dépend donc de la taille de la copropriété. Il est nécessaire qu' il y en ait au moins 3, si possible 4 afin d' éviter de tomber dans le cadre de l' article 252 du décret qui prévoit que le conseil syndical n' est plus valablement constitué si plus d' 1/4 des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit, et ce quitte à donner voix prépondérante au Président.

En cas de démission ou de décès, une nouvelle élection n' est pas obligatoire.

Il est possible de désigner des membres suppléants sans qu' il soit nécessaire que chaque membre titulaire ait un suppléant personnel. Ils sont alors élus dans les mêmes conditions que le conseil syndical mais ils ne pourront intervenir qu' en cas de cessation définitive des fonctions du titulaire, dans l' ordre de leur élection.

La fonction des membres suppléants cesse à l' expiration de la durée du mandat du membre titulaire qu' il remplace.

c) Mode de désignation des conseillers syndicaux.

Ils sont désignés par l' assemblée générale descopropriétaires à la majorité de l' article 25 c de la loi du 10 juillet 1965, c' est à dire à la majorité des millièmes de la copropriété.

S' il n' y a pas eu la majorité requise, une deuxième assemblée pourra être convoquée qui décidera à la majorité de l'article 24

d) Les membres suppléants.

La question est réglée par l' article 25 du décret du 17 mars 1965.

Les membres suppléants sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. Ils ne peuvent être appelés à siéger qu' en cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires.

Seuls les postes vacants donnent lieu à la désignation de nouveaux membres

e) La durée de leurs fonctions.

C' est le règlement de copropriété ou la décision de l' assemblée générale qui fixe la durée de leurs fonctions sans qu' elle puisse excéder trois ans.

Peu de temps avant l' expiration de leur mandat, il faudra porter la question à l' ordre du jour de l' assemblée générale et rien ne s' oppose alors à une nouvelle élection pour la même durée.

La durée de l' élection est personnelle à chaque membre, et si rien n' est précisé par le règlement de copropriété ou l' assemblée générale leur élection sera de trois ans.

S' il n' y a pas de suppléant, les membres titulaires qui ont définitivement cessé leurs fonctions peuvent être remplacés par la désignation de nouveaux titulaires.

f) L'élection du président.

Il s' agit de l' organisation interne du conseil syndical, et la loi ne donne pas de précisions particulières. Cette élection est donc organisée soit par le règlement de copropriété, soit par l' assemblée générale votant à la majorité de l' article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le président du conseil syndical servira souvent de lien entre les copropriétaires, les autres membres du conseil syndical et le syndic. Certains présidents très organisés tiennent même un registre des demandes qui lui sont adressées par les copropriétaires.

LES REGLES DE FONCTIONNEMENT INTERNE DU CONSEIL SYNDICAL.

La loi ne donne pas de précisions sur le sujet, elle indique seulement que les règles relatives au fonctionnement et à l' organisation du conseil syndical sont fixées soit par le règlement de copropriété, soit par l' assemblée générale à la majorité de l' article 25 de la loi.

Dans les grandes copropriétés, le lieu de leurs réunions s' il nécessite l' occupation d' un local spécial, sera décidé en assemblée générale à la majorité de l' article 25. S' il est nécessaire d' acquérir un local pour cela, ou d' en aménager un ayant une autre affectation, il faudra alors voter la question à la majorité de l' article 26 de la loi.

S' il s' agit de modifier les règles d' organisation et de fonctionnement du conseil syndical fixées par le règlement de copropriété, la décision doit être prise à la majorité de l' article 25. A défaut de quorum, une autre assemblée pourrait statuer à la majorité de l' article 24.

Le compte rendu de leurs réunions n' est en principe pas diffusé auprès des copropriétaires. Pour en être autrement il faudrait porter la question à l' ordre du jour d' une assemblée générale.

Les membres du conseil syndical une fois élus, auront le plus grand intérêt :

A se répartir entre eux les tâches.
A fixer la périodicité et le lieu de leurs réunions.

Il faudra également déterminer à quelles majorités les décisions seront prises, s' il convient ou non de donner voix prépondérante au Président en cas de partage des voix, pour combien de temps ce dernier est élu.

Là encore, en cas de silence du règlement de copropriété sur le sujet et dans l' hypothèse où les membres du conseil syndical n' arrivent pas à s' entendre, il faudra soumettre la question à l' ordre du jour de l' assemblée générale.
L' assemblée votera à la majorité de l' article 25 c' est à dire à la majorité des millièmes de la copropriété lors d' une première assemblée générale, et à défaut de décision prise il faudra réunir une seconde assemblée et les copropriétaires voteront à la majorité simple de l' article 24 lors de la seconde assemblée.

LA REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.

La loi prévoit qu' ils n' ont pas droit de recevoir de rémunération, mais qu' ils peuvent être remboursés de leurs frais (déplacements, dactylo, timbres, essence...)

Les dépenses du conseil syndical doivent être justifiées et approuvées par l' assemblée générales.

Ils peuvent se faire assister par un technicien de leur choix dont les honoraires seront considérés comme des dépenses d' administration. Ce technicien sera généralement un juriste, un architecte, un comptable...Il pourra lui même être un copropriétaire et ce même s' il n' est pas professionnel.

Les honoraires de ce technicien constituent une dépense d' administration et par conséquent une charge générale. Ils seront répartis selon le critère d' ordre public de l' article 10 alinéa 2 de la loi, c' est à dire en proportion des millièmes de la copropriété.

Toutefois l' assemblée générale pourrait ne pas ratifier la décision du choix du technicien, ce qui pourrait créer un conflit. Il y aurait alors application de l' article 27 du décret du 17 mars 1967 aux termes duquel " les honoraires du technicien sont payés par le syndic dans les conditions fixées par le règlement de copropriété éventuellement modifié ou complété par la décision de l' assemblée générale visée à l' article 22 du présent décret"

Cet article 22 fait référence à la majorité de l' article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il serait donc prudent avant de choisir un technicien, de se mettre d' accord sur les bases de sa rémunération.

LES MISSIONS DU CONSEIL SYNDICAL.

Le rôle d' assistance et de contrôle du conseil syndical implique qu' il ait une connaissance de tous les documents se rapportant à la copropriété.

La loi prévoit donc qu' il peut se rendre au bureau du syndic et se faire communiquer toutes les pièces qu' il jugera utiles après l' en avoir avisé. Le syndic doit donc, si cela s' avère nécessaire se dessaisir contre décharge de l' original des pièces qu' il détient et qui lui sont réclamées.

Le conseil syndical pourra s' il le préfère, en faire la demande par écrit au syndic. Si le syndic estime que le conseil syndical lui occasionne des frais supplémentaires, il faudra alors revoir la question des honoraires prévus dans le contrat du syndic et porter la question à l' ordre du jour d' une assemblée générale.

LE CONTROLE DES TRAVAUX.

Au cas ou des travaux s' avèrent nécessaires, le conseil syndical réunira tous les éléments d' information sur la nature exacte des travaux à entreprendre, au besoin en se faisant assister par un technicien. Il n' aura pas la possibilité de les faire exécuter de lui même, sauf s' il s' agit de menues réparations et ~~de~~ la limite d' un budget voté en assemblée générale.

S' il s' agit de travaux urgents, le syndic peut prendre seul l' initiative de les faire exécuter en ayant au préalable recueilli l' avis du conseil syndical et en réunissant rapidement une assemblée générale pour demander la ratification des travaux, ce que pourrait refuser les copropriétaires. L' avis du conseil syndical ne lie pas le syndic, mais il est tout de même rare que leurs opinions sur le sujet divergent.

Si l' assemblée a voté une certaine somme ~~■~~ delà de laquelle le syndic doit solliciter l' avis du conseil syndical en matière de marchés et contrats aucune dépense rentrant dans ce cadre ne pourra être engagée par le syndic de sa propre initiative.

Le conseil syndical a donc intérêt à déléguer l' ~~■~~ d' entre eux aux travaux, et à faire fixer en assemblée générale le montant des devis à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Les membres du conseil syndical pourront se faire consentir des délégations précises sur des travaux à exécuter, des suivis de chantier, des choix de devis dans une certaine limite.

Le délégué aux travaux surveillera la bonne exécution du chantier, le respect des délais, si les travaux ne sont pas correctement exécutés, il en tiendra avisé le

syndic qui n' étant pas sur place aura besoin d' être tenu informé pour pouvoir prendre les décisions.

Si le syndic ne réagit pas, le conseil syndical pourra le mettre en demeure de convoquer une assemblée générale, ou de prendre les décisions qui s' imposent.

L' assemblée générale aura le plus grand intérêt à délimiter les fonctions du conseil syndical, afin qu' il puisse prendre les mesures qu' il estime nécessaires sans empiéter sur les pouvoirs du syndic ou de l' assemblée générale.

Ainsi, il a été jugé qu' une assemblée générale ayant donné pouvoir au syndic d' engager toute action que le conseil syndical jugerait utile pour obtenir la réparation des désordres et malfaçons affectant l' immeuble, est irrecevable l' action engagée sans que soit justifiée l' accord du conseil syndical. (C.A.Paris 8 mai 1981 D; 1982 IR N° 65)

LE CONTROLE DE LA COMPTABILITE.

Il s' agit pour le conseil syndical de vérifier
Si les appels de fonds ont été correctement effectués.
La méthode de répartition des charges.
La situation de trésorerie
Le pointage des devis et des factures.

Les membres du conseil syndical ont donc intérêt à désigner l' un d' entre eux pour toutes ces questions.

Il y aura lieu de s' entendre avec le syndic sur la fréquence des visites du conseil syndical dans ses bureaux, par exemple une fois par trimestre. Le conseiller syndical pourra se faire assister le cas échéant par un technicien de son choix.

Cette mission donnera lieu à l' établissement d' un rapport qui sera généralement lu en assemblée générale. L' assemblée générale pourrait très bien décider que le syndic devra annexer le rapport à l' ordre du jour de l' assemblée appelée à statuer sur les comptes et la gestion annuelle de la copropriété.

S' il l' estime utile, le conseil syndical pourrait demander à l' assemblée générale d' instituer un fonds de réserve, ce qui à défaut d' être prévu au règlement de copropriété, doit être voté à la majorité de l' article 26 de la loi. L' assemblée votera également sur le mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Avant la loi du 31 Décembre 1985, aucune disposition légale n' exigeait une vérification des comptes par le conseil syndical avant qu' ils soient soumis à l' approbation de l' assemblée générale dès lors que les notifications de l' article 11 du décret étaient effectuées. Cela n' est plus valable maintenant et le contrôle est obligatoire (article 18 1 de la loi du 10 juillet 1965.)

Cette tâche rentre dans la gestion normale pour lequel le syndic n' a pas à demander d' honoraires spéciaux.

LES DELEGATIONS.

L' exécution de certaines décisions de l' assemblée générale des copropriétaires pourra en raison de la complexité du problème donner lieu à des délégations et ce pour toutes les questions qui peuvent être votées à la majorité de l' article 24 de la loi.

En règle générale, les délégations concernant l' étude de devis et travaux, le contrôle de la comptabilité dans un domaine particulier, le suivi des chantiers ou d' une procédure en cours, ou à introduire...

La délégation devra être donnée par l' assemblée générale à la majorité de l' article 25 de la loi, et il faudra fixer la mission exacte qui sera donnée, car une délégation donnée dans des termes trop généraux ne serait pas valable.

Ainsi par exemple, l' assemblée générale pourrait très bien décider de travaux de réparation de la toiture en laissant au conseil syndical le choix du devis de la meilleure entreprise dans la limite d' un montant qu' elle aura décidé (TGI Paris 14 Février 1976 D 1976 IR p311 N°65)

Le bénéficiaire de la délégation devra rendre compte de sa mission à l' assemblée générale.

Le conseil syndical pourra être chargé de la surveillance des travaux votés, en précisant que la réception des travaux ne pourra se faire par le syndic qu' après accord du conseil syndical.

L' assemblée générale pourrait également donner mission au syndic d' introduire une procédure après accord du conseil syndical, dans ce cas l' acceptation du conseil syndical est une condition de validité de la décision du syndic.

Chaque mission et chaque délégation doit faire l' objet d' un vote particulier de l' assemblée générale après notification du projet devant l' assemblée générale au plus tard en même temps que l' ordre du jour (article 11 5 du décret)

Pour qu' une délégation soit valable, il suffit que la décision de principe ait été prise par l' assemblée générale et que la délégation ne porte que sur les modalités d' application dans un cadre déterminé, ainsi l' assemblée pourrait déléguer le pouvoir de déterminer l' emplacement, la forme et les modalités des plaques professionnelles dont l' assemblée générale ou le règlement de copropriété aurait autorisé l' apposition dans un emplacement déterminé.

**LES CAS POUR LESQUELS LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
EST OBLIGATOIRE.**

Il y a 2 cas dans lesquels la loi rend obligatoire pour le syndic la consultation du conseil syndical.

L' article 37 du décret du 17 mars 1967 indique que lorsqu' en cas d' urgence le syndic fait procéder de sa propre initiative à l' exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l' immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale. Il peut dans ce cas, en vue de l' ouverture du chantier et son premier approvisionnement, demander sans délibération préalable de l' assemblée générale mais après avoir pris l' avis du conseil syndical s' il en existe un, leverement d' une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Le syndic informera donc les copropriétaires par tous moyens appropriés et l' assemblée générale se prononcera à la majorité de l' article 24 de la loi.

Le syndic a donc l' obligation de recueillir l' avis du conseil syndical, mais ne s' agissant que d' un avis, il pourrait passer outre, au risque d' engager sa responsabilité/

L' article 21 de la loi du 10 juillet 1965 indique que l' assemblée générale peut à la majorité de l' article 25 arrêter le montant de travaux et contrats au delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. L' absence de consultation du conseil syndical serait de nature à entraîner la nullité de la décision.

Il est donc utile que le président du conseil syndical provoque la décision de l' assemblée générale qui décidera du montant des travaux au delà duquel s' imposera la consultation du conseil syndical.

Il appartient au syndic de joindre l' avis du conseil syndical à l' ordre du jour de l' assemblée générale qui sera appelée à ratifier les décisions (article 11 6 du décret du 11 mars 1967.)

La décision qui fixe le montant des marchés et contrats au delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire est prise à la majorité de l' article 25. Si aucune majorité ne se dégage, il n' est pas possible de réunir à nouveau une assemblée générale pour statuer à la majorité de l' article 24.

CONVOCAION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L' article 8 alinéa 1 du décret prévoit que la convocation est de droit lorsqu' elle est demandée par le conseil syndical.

Le syndic n' est pas juge de l' opportunité de cette convocation et il doit déférer à la demande qui lui en est faite. A défaut sa responsabilité pourrait être mise en cause, et les frais de justice inhérents à sa carence pourraient être mis à sa charge.

La demande de convocation doit être adressée au syndic qui n' a pas de délai pour donner la suite qui convient. Le président du conseil syndical en cas de retard non justifié devra adresser une lettre recommandée au syndic. Si cette mise en demeure est demeurée sans effet pendant 8 jours, le président du conseil syndical pourra alors convoquer lui même l' assemblée générale.

S' il n' y a plus de président du conseil syndical, il y aura lieu de ~~la~~ application de l' article 50 du décret prévoyant que le président du conseil syndical statuant en matière de référé peut à la requête de tout copropriétaire habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice, à l' effet de convoquer l' assemblée générale. Il peut charger ce mandataire de présider l' assemblée.

Le président du conseil syndical peut après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 8 jours, assigner l' ancien syndic en référé pour le contraindre à remettre au nouveau syndic les fonds et documents qu' il détient au nom de la copropriété.

LA RESPONSABILITE DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.

les membres du conseil syndical sont responsables à l' égard des copropriétaires et à l' égard du syndic dans l' hypothèse ou ils auraient commise une faute dans l' exécution de leur mission.

Etant donné que les fonctions sont gratuites, la faute devra être appréciée en prenant en considération non seulement la diligence des membres du conseil syndical qui doit être normale, mais également leur capacité, leur expérience et leur bonne foi.

L' ensemble des conditions pour apprécier la faute sera difficile à réunir en raison de la complexité des problèmes techniques et juridiques de la copropriété et de la difficulté d' exercer un contrôle effectif des rouages de la gestion.

Le fait pour un conseiller syndical de se retrancher derrière le manque de temps ou la complexité des problèmes ne sera pas un argument pour s' exonérer de sa responsabilité, ou alors il ne fallait pas accepter le mandat dont il a la charge.

Il demeure certain qu' un tribunal devant un problème de cette nature ne manquera pas de prendre en considération la bonne foi et la capacité de la personne dont il doit apprécier la responsabilité.

Même si le conseil syndical rencontre des difficultés pour remplir sa mission, il doit en faire part aux autres copropriétaires afin de leur permettre de prendre eux mêmes des décisions. A la limite, il doit rendre compte de son incompétence en cas de nécessité.

Le conseiller syndical doit rester dans son rôle de contrôle et il doit se cantonner à donner des avis et des conseils au syndic qui n' est pas lié et qui demeure seul juge de l' opportunité de la décision à prendre.

Si un conseiller syndical se met à prendre une part active dans les affaires de la copropriété, comme par exemple commander directement des travaux, sa responsabilité sera plus sévèrement appréciée car il aura outrepassé ses pouvoirs.

La responsabilité des membres du conseil syndical est individuelle mais elle peut également être collective bien que l' action en responsabilité doit être introduite à l' encontre de chacun d' entre eux.

MODELES DE DELIBERATIONS

1° Procès verbal d' assemblée général décidant la création du conseil syndical.

2° Procès verbal décidant de ne pas instituer de conseil syndical.
procès verbal constatant l' impossibilité de désigner un conseil syndical
demande de convocation de l' assemblée générale par le président du conseil syndical.

3° Fixation des règles d' organisation et de fonctionnement du conseil syndical.

4° Délégation à un membre du conseil syndical pour travaux d' entretien.

5° Délégation à un membre du conseil syndical pour recherche de devis.

6° Délégation à un membre du conseil syndical pour suivi de travaux.
Procès verbal fixant le montant des contrats et marchés au delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

PROCES VERBAL D ASSEMBLEE GENERALE DECIDANT LA CREATION D UN CONSEIL SYNDICAL

Le syndic demande aux copropriétaires que ceux qui souhaitent être membres du conseil syndical fassent acte de candidature.

Se présentent les candidats suivants :

Après avoir passé aux votes dans l' ordre de leur candidature, chacun des copropriétaires a obtenu le résultat suivant :

1 Monsieur
ont voté pour :
représentant millièmes

ont voté contre :
Représentant millièmes

Se sont abstenus
Représentant millièmes

Le conseil syndical est donc constitué par
 qui ont obtenus les majorités nécessaires.
 Chacun des membres du conseil syndical est désigné pour 3 ans.

**PROCES VERBAL D ASSEMBLEE GENERALE DECIDANT DE NE PAS
 INSTITUER DE CONSEIL SYNDICAL**

Le syndic expose qu' en application de la loi, tout syndicat de copropriétaires se
 doit de porter la question de l' institution d' un conseil syndical à l' ordre du jour
 d' une assemblée générale.

Il demande donc aux copropriétaires de faire acte de candidature au poste de
 membre du conseil syndical.

Personne ne s' étant manifesté l' assemblée générale n' a pas pu voter sur
 l' institution du conseil syndical.

En application de l' article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le présent procès verbal
 sera notifié à tous les copropriétaires.

**PROCES VERBAL CONSTATANT L'IMPOSSIBILITE DE DESIGNER UN
 CONSEIL SYNDICAL**

Le syndic après avoir demandé aux copropriétaires de faire acte de candidature
 au poste de membre du conseil syndical messieurs les copropriétaires suivants se
 sont présentés

Il est donc passé au vote

Pour Monsieur
 ont voté pour
 représentant millièmes

ont voté contre

se sont abstenus

Monsieur n' ayant pas obtenu la majorité des voix de l' ensemble de la copropriété
 en application de l' article 25 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical n' a pas
 pu être constitué et il est décidé de reporter la question à l'ordre du jour de la
 prochaine assemblée générale pour voter à la majorité de l' article 24 de la loi.

**DEMANDE DE CONVOCATION DE L ASSEMBLEE GENERALE PAR LE
 PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL**

Recommandé avec avis de réception

Monsieur,

En application de l'article 8 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967 le conseil syndical vous a demandé de convoquer l' assemblée générale de notre immeuble situé avec l' ordre du jour suivant

A ce jour, cette demande est restée sans effet.

Je me vois donc dans l' obligation de vous informer que faute par vous de procéder dans le délai de 8 jours à compter de la réception de la présente lettre, à la convocation de l' assemblée générale, celle ci sera réunie par mes soins ainsi que me l' autorise l' article 8 2 du décret du 17 mars 1967.

Je vous transmettrai alors la notification de la convocation.

Veillez agréer Monsieur, l' expression de mes sentiments distingués.

REGLES D ORGANISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le syndic après avoir exposé à l' assemblée que les règles d' organisation et de fonctionnement du conseil syndical devaient être approuvées et votées selon la majorité de l' article 25 (soit au moins 501/1000èmes) lui propose le présent projet :

ARTICLE 1

**Le conseil syndical se réunira dans le mois qui suit son élection afin d' élire son président la majorité des membres du conseil syndical
il sera élu pour une durée de**

Le président est choisi parmi ses membres ayant posé leur candidature par lettre adressée à l' auteur de la convocation 48h avant la réunion.

En cas de démission du Président, le conseil syndical se réunira dans le mois de la démission et élira un nouveau président. Dans l' intervalle le membre du conseil syndical le plus ancien dans la copropriété assurera l' intérim.

la fréquence des réunions sera la suivante

Une fois par trimestre.

Un mois avant l' assemblée générale destinée à approuver les comptes.

Chaque fois qu' il y a urgence.

ARTICLE 2

la convocation des membres du conseil syndical sera faite à l' initiative du président du conseil syndical et adressée aux membres du conseil syndical au moins 15 jours à l' avance en soumettant l' ordre du jour. Elle pourra également être faite à l' initiative du syndic.

La convocation est également obligatoire lorsqu' elle est demandée par les 3/4 de ses membres. Dans cette hypothèse, si le Président ou le syndic ne convoque pas le conseil syndical, tout membre pourra y procéder par lettre recommandée.

En même temps que la convocation, les membres doivent recevoir les documents nécessaires à leur information.

La convocation fixe l' ordre du jour qui peut être complété par tout membre du conseil syndical par lettre recommandée 24 h au moins à l' avance.

De même tout groupe de copropriétaires représentant au moins 1/4 des millièmes de la copropriété peut demander l' inscription d' une question à l' ordre du jour. Dans cette hypothèse un représentant des copropriétaires pourra être présent à la réunion.

La feuille de présence devra être signée

ARTICLE 3

Le lieu des réunions sera le suivant

En accord avec les 3/4 au moins des membres du conseil syndical un autre lieu pourra être choisi.

ARTICLE 4

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité des présents ou représentés. Le syndic sera convoqué à assister à la réunion du conseil syndical précédent la tenue de l' assemblée générale.

En cas de partage des voix le président aura voix prépondérante.

ARTICLE 5

Le compte rendu des réunions du conseil syndical sera rédigé par le président et adressé à tous les membres dans les 15 jours qui suivent la réunion par simple courrier.

Les comptes rendus seront inscrits sur un registre dont tout copropriétaire pourra demander une copie à ses frais. Ils seront affichés dans les 15 jours de la réunion dans les entrées d' immeubles.

ARTICLE 6

La majorité des membres présents ou représentés peut décider que la position du conseil sera portée à la connaissance de la prochaine assemblée générale soit par un exposé oral du président, soit par l' envoi d' une note accompagnant la

convocation à l' assemblée. Dans les deux cas, les copropriétaires doivent être informés des avis dissidents.

ARTICLE 7

Statuant à la majorité de ses membres présents ou représentés, le conseil syndical peut décider de se faire assister par tout technicien de son choix en lui confiant la mission qu' il détermine.

Le Président, ou en cas de besoin un trésorier désigné par le conseil syndical statuant à la majorité de ses membres présents ou représentés, tient la comptabilité des dépenses exposées sur initiative du conseil ou pour son fonctionnement.

Les fonctions de président ou de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Ils pourront sur justificatifs se faire rembourser leurs frais de déplacement dans la limite de Frs par personne et par an, sauf dérogation justifiée.

Le résultat du vote est le suivant :

Ont voté pour : Représentant millièmes

Ont voté contre Représentant millièmes

Se sont abstenus Représentant millièmes.

N' ont pas pris part au vote Représentant millièmes.

Les présentes règles d' organisation et de fonctionnement du conseil syndical sont approuvées

DELEGATION POUR LES TRAVAUX D' ENTRETIEN COURANTS

Le syndic expose que la copropriété est souvent amenée à exposer des frais pour des petits travaux qui compte tenu de leur faible montant ne nécessite pas l' intervention de l' assemblée car cela aboutirait à un excès de formalisme inutile.

Il propose donc de fixer le montant total des menues réparations qui pourront être exécutées d' un commun accord entre le syndic et un membre du conseil syndical. Ces réparations concernent essentiellement le remplacement des ampoules, des clés, la réparation des portes...

Le syndic propose à l' assemblée de fixer le montant de ces dépenses à la somme de Frs T.T.C. par an.

Ces travaux seront engagés par le syndic en accord avec un membre du conseil syndical choisi parmi eux chaque année. Il devra rendre compte périodiquement de ses dépenses lors des séances du conseil syndical.

DELEGATION A UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL POUR RECHERCHE DE DEVIS

La copropriété a besoin de faire exécuter les travaux suivants :

Avant de prendre une décision en connaissance de cause lors de la prochain assemblée générale, les copropriétaires mandatent M _____ membre du conseil syndical avec les missions suivantes :

1° Il dressera avec le syndic un état détaillé des travaux à exécuter en se faisant assister d' un architecte si le montant des travaux à prévoir dépassent la somme de

2° Il consultera en accord avec le syndic au moins 3 entreprises qui devront avoir déposé leur soumission dans le mois suivant.

3° Les devis devront comprendre les modalités de règlement des factures et être proposés en prix fermes et définitifs ainsi que les modalités de révision du prix au cas ou le délai de validité serait dépassé si la signature du devis tarde. Ils devront prévoir le délai approximatif de réalisation des travaux

4° La liste des travaux ainsi que les devis seront tenus à la disposition des copropriétaires dans le bureau du syndic qui devra leur assurer la copie sur paiement.

DELEGATION POUR SUIVI DE CHANTIER.

L' assemblée générale des copropriétaires a récemment voté les devis de l' entreprise

Afin que ces travaux soient réalisés dans les meilleures conditions possibles, l' assemblée générale délègue M _____ en lui donnant les missions suivantes :

1° Il s' assurera avec le syndic que les délais de début de travaux soient respectés et que les acomptes versés à l' entreprise soient effectués conformément aux devis, et au fur et à mesure de l' avancement des travaux.

2° Il veillera à la bonne exécution des travaux en accord avec le syndic

3° S' il constate des anomalies, il devra en avertir le Président du conseil syndical et le syndic et s' il estime que les malfaçons sont suffisamment graves, il demandera alors au Président du Conseil syndical et au syndic de ne pas réceptionner les travaux et éventuellement de stopper les paiements. Le cas échéant, il demandera au syndic de provoquer une assemblée générale.

4° Tout dépassement de devis devra être préalablement discuté en réunion du conseil syndical et porté à l' ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour ratification à la majorité de l' article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

5° Il pourra se faire assister par M. _____ en tant que technicien après s' être préalablement entendu sur le montant de ses honoraires dans la limite de Frs ttc

PROCES VERBAL D' ASSEMBLEE GENERALE FIXANT LE MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES AU DELA DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

Le syndic expose que l' article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l' assemblée générale statuant à la majorité de l' article 25 arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Il demande donc que les copropriétaires se mettent d' accord pour apprécier à partir de quel montant tous les marchés et les contrats devront être soumis au conseil syndical.

Après différentes discussions entre les copropriétaires, il a été proposé compte tenu des différents budgets précédents, de retenir le chiffre de _____ Frs TTC.
Il est donc passé au vote :