



Formation : 18 juin 2015

Le Président du Conseil Syndical et Le Président de la Séance en AG



Présents :

Mme Baudinat (le Flamarion); Mme Berthelot (le Baron Mondonville); Mme Dasset (Plein Soleil);
Mme Perez (Le Flamarion); Mme Pleinecassagnes (Terrasses de la Roseraie);
Mme Maury (Le Cristal); Mme Camus (La Menuisière 1 et 1 bis) ; Mme Miceli (Le Floréal)
Mme Rabasse (Jean Chaubet/Plana); Mme Restoy (Amouroux1); Mme Heddar (Adil 31)
M. Corrado (Nimes Bonnat); M. Roulleaux (Le Grand Angle); M. Rousseau (Pyrénées TSE) ;
M. Hébert (Belle Paule); M. Broner (Montplaisir) ; M. Cros (Amouroux 1) ; M. Taleb (Les Lauriers)

Rappel du contexte :

Les missions et rôle du Président du Conseil Syndical sont parfois ignorés, il est important de bien délimiter ses fonctions pour permettre un meilleur fonctionnement du Conseil Syndical. De plus, la loi prévoit quelques missions propres au Président du CS.

La séance de l'Assemblée Générale est souvent présidée par le Président du Conseil Syndical.

Or, un copropriétaire peut très bien remplir ce rôle, il suffit que l'AG soit d'accord. Son rôle est déterminant pour le bon déroulement de l'AG.

Quelques questions et un partage d'expérience parmi les discussions entre les adhérents :

- ✚ En AG, le Syndic n'a pas de rôle prépondérant à jouer sauf s'il est nommé secrétaire de la séance
- ✚ Le Président de la séance peut changer l'ordre des résolutions à voter, avec l'accord de l'AG
- ✚ Pour autoriser un tiers (huissier ou avocat par exemple) à assister à l'AG, il arrive que le Syndic dépose une requête auprès du Président du Tribunal de Grande Instance en raison de la nécessité de la présence de ce tiers
- ✚ Le Président et les Scrutateurs de la séance vérifient la validité des pouvoirs et les résolutions votées. Le Président mène et encadre les débats afin qu'ils ne durent pas et fait procéder aux votes de toutes les résolutions avant le départ des copropriétaires

- ✚ Chaque copropriétaire dispose de 3 pouvoirs maximum ou davantage si le total des tantièmes des pouvoirs détenus ne dépassent pas 5% du montant total des tantièmes de la copropriété. (Les tantièmes sont souvent exprimés en millièmes sur le règlement de la copropriété et constituent la base de calcul des quotes-parts à la charge des copropriétaires)
- ✚ Lorsqu'un copropriétaire donne des consignes de vote à son mandataire qui le représente à l'AG, et que le vote exprimé ne respecte pas ses consignes, sa responsabilité est engagée envers le copropriétaire représenté ayant donné le pouvoir. Il n'y a pas d'incidence sur la validité de l'AG. Il s'agit d'un lien de droit entre 2 personnes uniquement. Le copropriétaire qui a le pouvoir est considéré juridiquement comme seul responsable des actes effectués (vote). Ces actes restent valables à l'égard des autres
- ✚ Il convient de relire le PV d'AG avant de le signer. Il faut également que le Président de séance, en obtienne une copie définitive avant l'envoi à tous les copropriétaires au cas il y aurait des manquements dans la rédaction. Cette précaution permet de rectifier éventuellement le PV pour envoyer aux copropriétaires le document conforme au déroulement de l'AG

Conseil Syndical :

- ✚ Les membres du Conseil Syndical nouvellement élus, nomment son Président lors de la première réunion du CS
- ✚ Le Président du CS est membre du Conseil Syndical, les actions à mener sur la copropriété sont décidées par le Conseil Syndical
- ✚ Le Président du CS a pour mission de fédérer le Conseil Syndical, de créer des commissions suivant les compétences de chaque membre qui rendra compte de leurs actions à chaque réunion.
- ✚ Il a également pour mission de collecter toutes les informations nécessaires à la gestion de la copropriété pour les communiquer au Syndic.
- ✚ A l'inverse, il devra donner des informations au Conseil Syndical concernant les interventions et la gestion du Syndic
- ✚ La responsabilité du Président du CS n'est pas avérée par les textes ou la jurisprudence. Il est bénévole au même titre que les autres membres du CS. Toutefois, il est conseillé de rajouter l'activité de Conseiller Syndical dans la garantie de responsabilité civile de la copropriété
- ✚ Afin de concilier efficacement les missions de chacun, il convient de connaître le rôle et les missions du Syndic et du CS. Les textes donnent des bases légales (notamment les articles 18 et 21 de la loi du 10 juillet 1965)
- ✚ Comment motiver les copropriétaires à faire partie du CS et comment inciter les membres du CS à venir aux réunions ? Un discours à l'AG primordial. Il est nécessaire d'informer et de sensibiliser sur le rôle et les missions du CS, ainsi que sur l'importance de l'implication des membres pour la

copropriété une fois élus. La création de commissions selon la compétence et l'affinité des membres constitue une valorisation du travail accompli au sein du CS. La convivialité est un atout supplémentaire

- ✚ Le Président du CS doit également pouvoir gérer les personnalités de chaque membre afin que le CS soit uni dans ses actions. Il est conseillé de mettre en avant le Conseil Syndical plutôt que la personne du Président du CS lors des échanges avec le Syndic