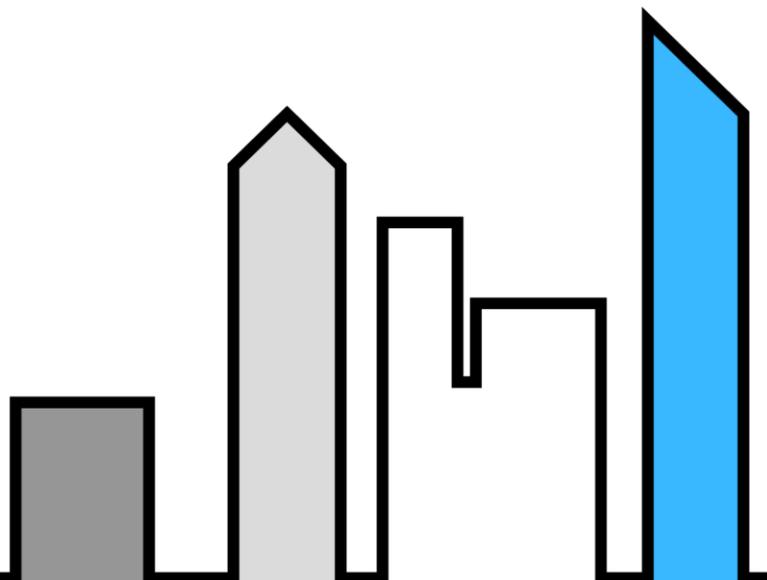




LE BUREAU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ

LES ATELIERS DE LA FNACC



RAPPEL DES ORGANES DE GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ

L'Assemblée Générale

a) Rôle :

C'est l'organe décisionnel de la copropriété.

b) Attributions :

1. Rappel de la hiérarchie du droit

Texte principal : Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2. Méthode pour avoir le texte à jour : dans votre navigateur Internet, avec votre moteur de recherche, taper « loi 65 copropriété ». Il doit vous être proposé d'aller sur le site « legifrance » où vous aurez accès au texte officiel à jour. Chercher les articles correspondant au sujet qui vous intéresse, ici, 17 et suivants.

Le Conseil Syndical et son président

a) Le Conseil Syndical :

1. Rôle :

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

2. Attributions :

Voir article 21 et suivants.

b) Le président du Conseil Syndical :

Il n'est pas obligatoire que le Conseil syndical élise un Président, mais l'ACC Sud-Ouest vous le conseille fortement.



1. Rôle :

Animateur du CS

2. Attributions :

- I. Les mêmes que les autres membres du CS (pas de voix prépondérante sauf cas particuliers)
- II. Possibilité d'ester en justice dans certains cas (si pas de Président ce n'est pas possible)
- III. Vote double prévu par la loi en cas de délégation budgétaire par l'AG au CS, et égalité des voix.

c) Le syndic :

1. Rôle :

Mandat de gestion de la copropriété

2. Attributions :

Voir l'article 18 et suivants

3. Désignation :

Par vote en AG

4. Qui ?

- I. *Un professionnel* titulaire d'une carte professionnelle
- II. *Un non-professionnel*
 - Pas obligatoirement bénévole
 - Obligatoirement membre du CS



LE BUREAU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Son élection (obligatoire) est le premier acte réalisé par l'AG (à la majorité art 24). Il est constitué du (de la) Président(e), du secrétaire et du ou des scrutateurs.

Le Président

a) Est obligatoirement un copropriétaire

b) Ce n'est pas forcément le Président du CS !

1. Cas où le copropriétaire est représenté par un mandataire, ce dernier peut siéger au CS, être élu Président du CS, mais pas élu Président de l'AG.
2. Le Président du CS peut obtenir moins de voix qu'un autre copropriétaire également candidat.
3. Un partage des tâches au sein de l'équipe de copropriétaires actifs : un autre copropriétaire se fait élire pour assumer ce rôle, permettant au Président, s'il est plus qualifié pour défendre un/des projets, d'intervenir plus facilement.

c) Il anime l'AG

1. Présentation des questions inscrites à l'ordre du jour (il peut modifier l'ordre du vote des résolutions)
2. Distribution de la parole
3. Clos les débats et fait procéder au vote pour chaque question.

d) Remarques :

1. Le syndic gère des nombreuses copropriétés, c'est un professionnel, il participe à de nombreuses AG.... avec une bonne connaissance du dossier de votre copropriété, il peut de fait avoir tendance à se substituer au Président pour gérer l'AG.
2. Le fait d'animer les débats ne permet pas toujours d'y participer correctement : expliquer, défendre le point de vue de la majorité du CS, qui n'est pas forcément celui du syndic.



e) Attributions légales :

1. Recevoir les mandats reçus en blanc par le syndic si, et seulement si, ni le Président du CS ni aucun autre membre du CS ne sont présents à l'ouverture de la séance.
2. Signer le PV de l'AG, officialisant les résultats.
3. Signer le contrat de syndic voté en AG.

Le secrétaire

a) Qui ?

Les textes actuels prévoient que c'est le syndic...sauf s'il est demandé par un copropriétaire de procéder à un vote... et qu'une autre personne se présente (cela peut-être le mandataire d'un copropriétaire).

b) Rôle :

Rédiger les décisions prises par l'AG sous forme de PV.

c) Remarques

1. Contrairement à ce qui se passe concernant les PV d'AG d'autres structures, il n'est pas question ici de retranscrire les débats. Tout au plus il est noté les réserves exprimées par un/des copropriétaires, si cela s'appuie sur des faits à caractère juridique. (cf. décret de 1967)
2. En principe, le PV devait être signé dès la fin de la séance. Matériellement ce n'était pas toujours facilement réalisable. Avec les ordinateurs et imprimantes portables, des syndics sont en mesure d'éditer les documents immédiatement. Il me semble utile de prendre le temps de relire tranquillement avant de signer. Les textes actuels permettent d'avoir un délai de 8 jours pour signer, laissant le temps de vérifier les mandats, votes par correspondance, feuilles d'émargement, décompte des voix...



Le / les scrutateurs

a) Particularité

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 précise qu'il faut impérativement un président et un secrétaire, et ... « un ou plusieurs scrutateurs s'il y a lieu ». Conclusion, ce n'est pas obligatoire. Attention, il faut également bien lire le règlement de copropriété à ce sujet. Dans certains cas on y trouve des précisions les concernant, donc les prévoir, avec quelques fois des règles de désignation bien spécifiques. Même en l'absence de précision dans le règlement, il est fortement conseillé d'en prévoir. Certains syndics profitent du texte de 1967 pour ne pas inscrire de résolution concernant l'élection de scrutateurs. Cela n'empêche pas de procéder à cette élection en séance.

b) Rôle

Il est multiple :

1. En début de séance, il faut prendre les feuilles de présence, les mandats et les votes par correspondance. Il faut totaliser les tantièmes pour déterminer les différentes majorités. Attention à respecter les différentes clés de répartition : certains votes ne concernent pas tous les copropriétaires (par exemple travaux spécifiques dans un bâtiment).
2. En cours de séance :
 - I. Il faut noter les départs et les arrivées en cours de séance pour modifier les majorités.
 - II. Il faut recueillir les suffrages pour le vote de chaque résolution. En priorité le nom de ceux qui sont minoritaires et de ceux qui s'abstiennent, puis chercher leurs tantièmes pour calculer les résultats.

c) Remarques

1. Le syndic assure de fait, par son expérience, le rôle de Président, de par la loi celui de secrétaire... et de par son équipement informatique portable, celui de scrutateur.
2. Le scrutateur souvent se repose sur l'expérience du syndic (même si ce dernier n'est pas équipé pour un traitement informatique).



d) Conseils pour bien assurer son mandat

1. Même si les rapports avec le syndic sont bons et qu'il n'y a aucune méfiance à avoir vis-à-vis de lui, une erreur est toujours possible.
2. Ne pas considérer que puisque le syndic est équipé d'un ordinateur, aucune erreur n'est possible. Certes, en principe il n'y aura pas d'erreur d'addition... mais par inadvertance, comme il faut aller relativement vite, taper qu'un copropriétaire vote pour alors qu'il est contre n'est pas à exclure
3. Annoncer dès son élection que vous irez chez le syndic dans le délai légal de 8 jours pour vérifier tranquillement toutes les pièces et les décomptes, avant de signer le PV
4. Pour un meilleur suivi des votes pendant l'AG, le conseil syndical doit s'efforcer de pouvoir contrôler les

I. Votes par correspondance

En demandant un rendez-vous pour pointer les votes par correspondance, avant l'AG, dans les 3 jours qui précèdent. Les bulletins qui ne sont pas parvenus avant ne doivent pas être validés !

II. Mandats

En profiter pour faire le point sur les mandats envoyés chez le syndic avant l'AG.

Certes, avant l'AG on ne connaît pas le scrutateur, mais :

- Il est souhaitable que le conseil syndical s'organise pour que 1 (voir 2) de ses membres qui se porteront candidats à cette fonction aient pris rendez-vous avec le syndic pour faire ce pointage préalable.
- Il est possible que ces conseillers fassent savoir au moment de l'établissement de l'ordre du jour qu'ils sont candidats pour que leur nom figure sur la convocation et que les votants par correspondance puissent voter pour eux. Il en est d'ailleurs de même pour la fonction de président de l'AG. Bien sûr, cela n'interdit pas que d'autres candidatures se présentent à l'AG.

