

CHAPITRE II

Syndic

Section I - Généralités

Le Syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées de copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procèdera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes, le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

Section II - Désignation

I - Le Syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section III, 4° B, ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un Syndic suppléant

Les fonctions du Syndic sont renouvelables et peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à condition que celle-ci remplisse les conditions prévues par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et par le décret n° 72.678 du 20 juillet 1972. En cas de démission, le Syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance. Si les fonctions du Syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II- Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société S.E.R.A., ou toute personne physique ou morale pouvant se substituer à elle, exercera à titre provisoire les fonctions du Syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Le Syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III- A défaut de nomination du Syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le Syndic peut-être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans les autres cas de vacances de la fonction du Syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés par le Syndic suppléant, s'il en existe un, ou par le président du conseil syndical, s'il en existe un, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

Section III - Pouvoirs de gestion et d'administration

Le Syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparation de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'immeuble. Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

A) Entretien et travaux

- 1 - Le Syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante;
- Il fera procéder au ramonage des conduits de fumée ou shunts (fussent-ils privés) ;
- Il engagera et congédiera le personnel nécessaire, ainsi qu'il est dit ci-après ;
- Il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

- 2 - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par le coût, le Syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations des bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le Syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

- 3 - Faute par le Syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sous réserve éventuellement de la mise en cause de la responsabilité du Syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

- 4 - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du Syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux, conformément aux dispositions de la section II du chapitre I de la deuxième partie du présent règlement et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

B) Administration et gestion

- 1 - Le Syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble, et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le Syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procèdera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il tiendra les archives du syndicat, le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat, et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Dans le cas où le Syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret n° 65.226 du 25 mars 1965, les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

- 2 - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'immeuble, le Syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le Syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont.

Section IV - Pouvoirs d'exécution et de représentation

- 1 - Le Syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

- 2 - Le Syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'immeuble et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

- 3 - Le Syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

- a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.
- b) Dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi ;
- c) Pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

- 4 - Le syndic représentera de plein droit les copropriétaires auprès des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie ; il disposera des voix leur appartenant, le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des copropriétaires représentée par lui.
- 5 - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4 - B, de la présente partie, pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le Syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

CHAPITRE III

Conseil syndical

Section I - Définition, Nomination, Fonctionnement

- 1 - Afin d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le Syndic, d'assister celui-ci et de contrôler sa gestion, il sera constitué un conseil syndical dont les membres seront choisis parmi les copropriétaires, (ou parmi les associés dans le cas prévu par l'article 23, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965), leurs conjoints ou leurs représentants légaux

Toutefois, le Syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Le conseil sera composé de : un représentant des copropriétaires par cage d'escalier, un pour les lots à usage de parkings intérieurs, et un pour les parkings extérieurs.

- 2 - Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de une à trois années par l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4-B de la présente partie.

Le conseil sera renouvelable en totalité à l'expiration de chaque période de trois ans. Les membres sortant seront toujours rééligibles.

Des membres suppléants pourront être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, celui-ci est remplacé par un membre suppléant dans le respect des principes de représentation du paragraphe I ci-dessus, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire remplacé.

En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre du conseil, à défaut de suppléant, son remplaçant sera désigné par l'assemblée des copropriétaires.

A défaut de désignation des membres du conseil syndical, dans les conditions prévues par le présent règlement, celle-ci pourra avoir lieu par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas, le conseil syndical ne sera plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

- 3 - Le conseil syndical, à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil syndical, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président ; il pourra se réunir en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du Syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au Syndic dans les mêmes formes. Le Syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions du conseil avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante. A défaut et sous réserve que deux au moins des membres soient présents, les décisions devront être prises d'un commun accord.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

A leur demande, le président du conseil syndical délivrera, à tous copropriétaires et au Syndic, copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

- 4 - Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donneront pas lieu à rémunération.

Toutefois, les débours exposés par les membres du conseil et par le président dans l'exercice de leurs fonctions, telles que définies au présent règlement, pourront, sur justification, leur être remboursés par le syndicat.

Les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical ainsi que les honoraires des techniciens dont il se ferait assister constitueront des dépenses d'administration payées par le Syndic, sur indication du président du conseil syndical, dans les limites du budget prévisionnel voté à ce titre par l'assemblée des copropriétaires.

Section II - Attributions

- I - Le conseil syndical sera un organisme purement consultatif sur toutes les questions concernant l'administration de l'immeuble. Il assistera le Syndic.

Il ne sera pas habilité à se substituer au Syndic notamment dans ses rapports avec le personnel de la copropriété ou avec les tiers.

Indépendamment de celles dont il se saisira de sa propre initiative, il sera saisi des questions qui lui seront soumises par un ou plusieurs copropriétaires ou le Syndic. Ce dernier restera libre de ne pas suivre l'avis qui lui sera donné par le conseil, dont l'institution ne portera aucune restriction à ses pouvoirs.

- II - Le conseil syndical contrôlera la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.
- III - Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, pourront prendre connaissance et copie, au bureau du Syndic, après lui en avoir donné préalablement avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du Syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical pourra, dans l'exécution de ses attributions, se faire assister par tout technicien de son choix.

- IV - Le conseil syndical pourra recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du décret du 17 mars 1967.
- V - Le conseil pourra présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il aura donnés au Syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. A cet effet, le Syndic devra lui fournir tous les éléments nécessaires et suffisants quinze jours au moins avant ladite assemblée.

Le conseil rendra compte, en outre, de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

CHAPITRE IV

Syndicats secondaires

Les copropriétaires dont les lots composent l'un des escaliers du groupe d'immeubles objet du présent règlement pourront, réunis en assemblée spéciale, décider dans les conditions de majorité particulières au chapitre I, section III, 4-B, de la présente partie, la constitution entre eux d'un syndicat dit secondaire, le tout dans les conditions de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque syndicat secondaire aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne du bâtiment considéré, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Il

sera doté de la personnalité civile et fonctionnera dans les conditions prévues par la loi et le présent règlement. Il sera représenté au conseil syndical du syndicat principal.

CHAPITRE V

Service du groupe d'immeubles

- I - En vertu de ses pouvoirs relatifs à l'administration générale de l'immeuble, le Syndic pourvoira à l'entretien et au bon fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs ainsi qu'à l'entretien en parfait état de propreté des différentes parties communes.
- II - Le Syndic fixera les conditions du travail du personnel du Syndicat.
- III - Le personnel du syndicat ne pourra recevoir d'ordre directement des copropriétaires ou des occupants, mais seulement du Syndic.

Pour tous services particuliers qui seraient demandés par l'un des copropriétaires, le personnel sera considéré comme mandataire direct de celui-ci, sans que la responsabilité du syndicat ou du Syndic puisse en rien être recherchée.