

Copropriété de la Résidence Les Nouveaux
Horizons 78990 ELANCOURT

Règlement de fonctionnement du Conseil
Syndical du SDC Principal

voté en AG du 11/02/2016 – v1.1

Préambule

La résidence les Nouveaux Horizons est un ensemble immobilier sis 78990 ELANCOURT.

Il est composé de divers bâtiment à usage d'habitation.

Les bâtiments sont regroupés au sein de 16 Syndicats de Copropriété Secondaire dénommés comme suit :

- SDC SECONDAIRE « A » qui regroupe les bâtiments 1/2/3/4 et qui est composé de 76 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « B » qui regroupe les bâtiments 5/6 et qui est composé de 40 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « C » qui regroupe les bâtiments 7/8/9 et qui est composé de 76 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « D » qui regroupe les bâtiments 27/28/29/30 et qui est composé de 75 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « E » qui comprend le bâtiment 31 et qui est composé de 23 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « F » qui comprend le bâtiment 32 et qui est composé de 23 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « G » qui regroupe les bâtiments 33/34/35 et qui est composé de 70 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « H » qui regroupe les bâtiments 36/37/38 et qui est composé de 69 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « I » qui regroupe les bâtiments 39/40 et qui est composé de 46 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « J » qui regroupe les bâtiments 41/42/43 et qui est composé de 69 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « K » qui regroupe le bâtiment Centre Commercial et qui est composé de 277 lots de parkings
- SDC SECONDAIRE « L » qui regroupe les bâtiments 10/11/12 et qui est composé de 66 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « M » qui regroupe les bâtiments 13/14/15 et qui est composé de 119 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « N » qui regroupe les bâtiments 16/17/18/19/20 et qui est composé de 132 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « P » qui regroupe les bâtiments 24/25/26 et qui est composé de 84 lots d'habitation
- SDC SECONDAIRE « R » qui regroupe les bâtiments 21/22/23 et qui est composé de 40 lots d'habitation

Le Syndicat des Copropriétaires Principal est chargé de l'ensemble des éléments communs ne rentrant pas dans le champ des syndicats secondaires.

Le présent règlement a été adopté par l'Assemblée Générale du 11/02/2016 et a pour objet de régler le fonctionnement du Conseil Syndical du Syndicat Principal dénommé ci-après le « CSP ».

1. PRINCIPES GENERAUX

- 1.1 Conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi de 1965 et à l'article 91 du règlement de copropriété du Syndicat Principal de la Résidence les Nouveaux Horizons, le Conseil Syndical du Syndicat Principal est composé de divers membres, désignés par les Syndicats Secondaires à hauteur d'un Conseiller pour vingt lots d'habitation avec un minimum d'un conseiller par Syndicat Secondaire.
- 1.2 Le Conseil Syndical du Syndicat Principal élit son président, éventuellement ses vice-présidents ainsi que les autres membres du bureau parmi ses membres.

2. MISSION

- 2.1 Le Conseil Syndical du Syndicat Principal est chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion » (art. 21 Loi 10 juillet 1965).
- 2.2 Pour ce contrôle le CSP peut prendre connaissance et/ou disposer à sa demande de toutes pièces ou documents, correspondances et registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il reçoit, en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

3. LE CONSEIL

- 3.1 Le Conseil est composé de 45 membres répartis comme suit :

SDC Secondaire	Nombre de lots	Nombre de Conseillers pour le CSP
A	76	3
B	40	2
C	76	3
L	66	3
M	119	5
N	132	6
R	40	2
P	84	4
D	75	3
E	23	1
F	23	1
G	70	3
H	69	3
I	46	2
J	69	3
K	277	1
TOTAL		45

- 3.2 Le secrétariat du CSP, ou à défaut le Président, et le syndic sont tenus chacun de mettre à jour la liste nominative des membres du CSP. Pour ce faire, les syndicats secondaires adressent au bureau du CSP ou par défaut au Président et au syndic, une copie de leur PV d'assemblée générale dans le mois qui suit la diffusion dudit procès-verbal.
- 3.3 La fonction de membre du conseil syndical ne donne pas lieu à rémunération, ni avantages de quelque nature que ce soit.
- 3.4 Les membres du CSP représentant un Syndicat Secondaire sont élus en Assemblée Générale de ce syndicat à hauteur d'un conseiller pour 20 lots avec un minimum d'un conseiller par SDC secondaire. Il n'est pas nécessaire de faire partie du conseil syndical du SDC Secondaire correspondant pour être éligible.
- 3.5 Les membres du CSP ne peuvent être élus que pour un seul siège.
- 3.6 Toute modification du changement de titulaire du siège de membre du CSP doit être adressée au syndic du SDC Principal et au secrétariat du Conseil ou à défaut au Président accompagné du procès-verbal de l'Assemblée Générale attestant de ce changement.
- 3.7 Les membres du CSP désignés par les assemblées générales des Syndicats Secondaires sont élus pour un mandat d'une durée de 1 à 3 ans maximum, en fonction de la décision de chaque Assemblée Générale du Syndicat Secondaire, ils sont rééligibles sans limitation du nombre de mandats.
- 3.8 Chaque SDC Secondaire peut également désigner autant de suppléants que de postes à pourvoir, ils sont élus en même temps que les titulaires pour la même durée que celle des titulaires.
- 3.9 Le suppléant remplace définitivement le titulaire en cas d'incapacité définitive d'exercice, cessation d'activité ou départ de la copropriété. Le titulaire ou le syndicat secondaire doit dans ce cas informer le président du CSP et le syndic par écrit (courriel).
- 3.10 Les suppléants siègent au CSP, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.
- 3.11 Les membres titulaires s'obligent à être présents aux réunions du CSP ou à se faire représenter par un suppléant de son choix, élu dans son secondaire. Il devra informer le Président du CSP avant la réunion, par écrit.

- 3.12 En cas d'absence ou non représentation par le suppléant désigné à 3 réunions consécutives, le CSP peut décider à la majorité de ses membres d'exclure le membre titulaire. Il appartient alors au Syndicat Secondaire de pourvoir à son remplacement par un suppléant.

4. LE BUREAU, LE PRÉSIDENT, LE VICE-PRÉSIDENT, LES AUTRES MEMBRES DU BUREAU

- 4.1 Le CSP peut élire en son sein un bureau composé comme suit :
- un Président
 - un Vice-président
 - un Secrétaire Général
 - les rapporteurs des commissions permanentes
- 4.2 Les membres du bureau sont élus pour 3 ans. L'élection a lieu dans les 2 mois qui suivent l'assemblée générale du principal.
- 4.3 Si l'un des membres du bureau, perd sa qualité de membre du CSP à l'issue de l'Assemblée Générale de son Syndicat Secondaire pendant la mandature de trois ans, il est considéré comme démissionnaire d'office et une élection doit être organisée dans les mêmes conditions que celles du poste démissionnaire.
- 4.4 Les fonctions de membres du bureau ne donnent pas lieu à rémunération, ni avantages de quelque nature que ce soit.
- 4.5 L'élection des membres du bureau se fait sur convocation du Président en exercice, ou en cas de vacance de la présidence, sur convocation du doyen élu des membres du CSP.
- 4.6 Le Président, ou à défaut le Vice-Président ou à défaut le doyen informe les membres du CSP de la date de l'élection au moins 15 jours avant la date de celle-ci.
- 4.7 Les candidatures au poste de Président doivent faire l'objet d'un courrier écrit au CSP et au syndic, adressé au moins huit jours avant la date de l'élection, les candidatures pour les autres postes peuvent être reçues jusqu'au jour de l'élection.
- 4.8 Les membres du bureau sont rééligibles sans limitation de mandat.
- 4.9 Pour l'élection, un scrutin est mis en place pour chaque poste à pourvoir. Le vote se déroule à main levée à l'exception du poste de Président et de Vice-Président qui se fait par bulletin secret.

- 4.10 Pour l'élection des membres du bureau, chaque membre du CSP dispose d'une voix et peut recevoir au maximum 1 procuration écrite d'un autre membre du CSP absent et non représenté. Un membre du CSP représenté par un suppléant, ne peut évidemment pas donner de procuration puisque c'est son suppléant qui votera pour lui.
- 4.11 Est élu le candidat qui a obtenu la majorité absolue des voix. A défaut un deuxième tour est organisé avec les 2 candidats ayant obtenu le plus de voix. En cas d'égalité entre les 2 candidats restants, un nouveau vote devra être organisé.
- 4.12 Lors de la séance de l'élection du président du conseil, le CSP nomme 2 scrutateurs chargés de décompter les votes. Les candidats à la présidence du CSP ne peuvent être scrutateurs.
- 4.13 Lors de la séance de l'élection du président du conseil, le CSP nomme le secrétaire de séance chargé de faire le compte-rendu de la séance. Les candidats à la présidence du CSP ne peuvent être secrétaire de séance.
- 4.14 Les élections des autres membres du bureau (vice-président, secrétaire général et responsables de commissions) sont présidées par le président élu.
- 4.15 En cas de démission du président ou en cas d'incapacité définitive d'exercice par celui-ci, le vice-président est chargé d'assurer l'intérim jusqu'à la prochaine élection qui sera organisée au plus tard 2 mois après la démission ou l'incapacité définitive d'exercice.
- 4.16 En cas de démission du président, le bureau se trouve démissionnaire mais reste en place jusqu'à l'élection d'un nouveau président.
- 4.17 Un membre du CSP peut, à tout moment du mandat, mettre à l'ordre du jour la destitution du Président. Il doit adresser sa demande dans un courrier adressé au bureau du CSP et au syndic. La résolution aux fins de destitution se déroule alors dans les mêmes conditions que pour l'élection du Président et la résolution doit être prise à la majorité absolue des membres composant le CSP.
- 4.18 En cas de démission d'un membre du bureau ou en cas de nécessité, il sera procédé à une élection pour le poste à pourvoir. Tout membre du CSP peut être candidat. À tout moment en cours de mandat, le président peut proposer au CSP de voter le changement d'un membre du bureau, en mettant le sujet à l'ordre du jour.

5. LES COMMISSIONS

- 5.1 Le CSP est composé de commissions permanentes de base qui sont :
- Commission Finances
 - Commission Travaux
 - Commission Espaces Verts
 - Commission Gardiens
 - Commission Chauffage
- 5.2 Les commissions rendent compte en CSP des dépenses engagées dans le cadre du budget qui leur est attribué et proposent éventuellement des travaux à soumettre à l'AG des copropriétaires.
- 5.3 Le responsable de la commission est le rapporteur de la commission. Il est membre du bureau du CSP.
- 5.4 Le responsable de la commission peut inviter des personnes extérieures au CSP à participer au débat. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.
- 5.5 Le bureau peut créer de nouvelles commissions permanentes. Ces commissions sont créées pour la durée du mandat du bureau.
- 5.6 Le bureau peut créer des commissions temporaires appelées « groupe de travail ». Ces commissions sont créées sur un sujet et pour un but précis. Ces commissions sont créées pour une durée à définir et doivent déposer un rapport. Le président du CSP nomme le rapporteur du groupe de travail.

6. FONCTIONNEMENT DU CSP

- 6.1 Le CSP a pour mission d'aider le syndic à faire réaliser les résolutions votées en assemblée générale.
- 6.2 Le conseil syndical se réunit à la demande du président au moins une fois par mois. Le CSP peut également se réunir à toute époque, de plein droit et sur un ordre du jour précis, à la demande de la moitié des membres du CSP.
- 6.3 Le CSP doit être convoqué au moins 10 jours avant la date de la réunion sauf en cas d'urgence, à motiver.
- 6.4 Chaque conseiller syndical sera convoqué valablement par courriel ou par dépôt d'une convocation dans la boîte aux lettres de ceux qui ne disposent pas de courriel.

- 6.5 Le Syndic peut être convié aux réunions du Conseil Syndical, selon les termes du contrat de syndic.
- 6.6 Les réunions du CSP sont publiques et ouvertes à tous les copropriétaires, non membres du CSP mais la parole et le vote sont réservés aux seuls membres du CSP.
- 6.7 Le président établit l'ordre du jour de la réunion du CSP après avis du bureau.
- 6.8 Tout conseiller peut proposer l'inscription d'un sujet à l'ordre du jour du CSP. Dans la mesure du possible, il fournira aux membres du bureau :
- Le texte de la résolution,
 - Un exposé clair des motifs.
- Le président ne peut le refuser.
- 6.9 Le syndic peut demander l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. Le président ne peut le refuser.
- 6.10 Les décisions, avis ou rapports du CSP sont adoptés à la majorité simple des membres présents.
- 6.11 Les délibérations du CSP sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par le président et le vice-président ayant assisté à la réunion, et par le secrétaire général qui assure le secrétariat de séance. Ces procès-verbaux sont aussi diffusés par courriel (ou en boîte aux lettres pour les membres n'ayant pas de courriel) à tous les membres du CSP, ainsi qu'à chaque président de conseil syndical des syndicats secondaires, à charge pour lui d'en assurer la diffusion dans son syndicat, et par voie d'affichage pour les copropriétaires.
- 6.12 Les dépenses réalisées par les membres du CSP dans l'exercice de leur mandat leurs sont remboursées par le syndic sur présentation de pièces justificatives, après accord du président.
- 6.13 Les frais de convocation et de tenue des réunions sont des frais d'administration générale du syndicat.
- 6.14 Le CSP devra être assuré pour la responsabilité civile de chacun de ses membres.
- 6.15 Les honoraires des techniciens par qui le CSP peut se faire assister (techniciens du bâtiment, architectes, conseillers juridiques, comptables, associations d'aide aux copropriétaires, etc ...) ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur indication du président du CSP, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de la copropriété.

- 6.16 Un compte-rendu par écrit du contrôle de la gestion du syndic ainsi que du travail des commissions sera fait à l'assemblée générale annuelle (rapport du président). De la même façon, le président du CSP ou ses membres désignés rendent compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu leur donner.
- 6.17 Tout comme chaque copropriétaire, le CSP peut proposer des résolutions à inscrire à l'ordre du jour de l'AG.