



CONSEIL SYNDICAL: Jusqu'où peut il aller ?

Par YannP

Bonjour et merci pour ce site

Ma question porte sur les règles de choix dans l'acceptation par un CONSEIL SYNDICAL de nouveaux membres.

Actuellement, notre CS est très replié sur lui-même.

Il semble vouloir interférer dans un « tri » des nouvelles demandes d'intégration en cas de candidatures de nouveaux membres.

Cette année, les votes en AG se feront en distancielle.

J'ai demandé à ce que soit envoyée à tous les copropriétaires une note leur demandant si il y avait des postulants.

Ma première question:

Je voulais votre opinion sur la rédaction de ce courrier.

Le CS peut il décider de lui-même, qui, serait susceptible d'intégrer le bureau et qui ne le serait pas. (C'est ce qui semble se dessiner)

Projet de note :

En amont de l'AG, les personnes qui veulent intégrer le conseil syndical doivent se faire connaître avant « JJ/MM/AA

« Le/ la copropriétaire devra être à jour du paiement de ses charges

Le / la copropriétaire devra être en adéquation avec l'application du règlement de copropriété, en vigueur. »

Deuxième question

Les us et coutumes de ce CS sont les suivantes :

« En cas d'élection il pourra intégrer le conseil en tant qu'observateur et sera définitivement membre après une année et après accord de la majorité des membres du conseil »

Cela me paraît être une coutume « exorbitante du droit commun » d'autant qu'elle n'est pas écrite dans le règlement ?

Votre avis également

Merci de vos réponses

Par AGeorges

Bonjour YannP,

A priori, tout cela est totalement bidon.

Voilà comment les choses doivent se passer :

- Pour tous types d'AG, le Syndic DOIT annoncer l'AG environ 2 mois à l'avance et indiquer qu'il recevra les candidatures pour l'élection du Conseil Syndical. Ce n'est pas à vous de le faire (à quel titre ?)

- Tous les candidats déclarés devront être proposés dans la convocation, avec deux lignes chacun dans le formulaire pour couvrir le cas de la passerelle.

- Si l'AG est exécutée en mode présentiel ou visioconférence, de nouveaux candidats peuvent se déclarer "en séance" et le Syndic devra faire voter l'AG, avec également une possibilité de passerelle.

En mode par correspondance, c'est tout.

Les Conseillers élus devront se réunir au plus vite pour procéder à l'élection de leur Président. C'est, en principe, le

doyen d'âge qui convoque le réunion.

Cependant, le mode de travail du Conseil Syndical peut aussi avoir fait l'objet de précisions dans le Règlement de Copropriété, soit dès l'origine, soit via des résolutions postérieures. Les précisions peuvent par exemple, limiter le nombre de 'postes'. Dans ce cas, le Syndic devra procéder à un tirage au sort. Il n'est absolument pas question que les Conseillers sortants fassent leur propre tri. Pour un vote par correspondance, le tirage au sort sera réalisé après.

En général, il est recommandé d'avoir un nombre impair de Conseillers, pour qu'il y ait toujours une majorité claire, et d'élire 2 suppléants pour éviter que trop de démissions (25%) ne rende le CS invalide.

Tout ce qui est dit ci-dessus n'est pas intégralement fixé par la loi. Il y a toujours des réflexions en cours d'organismes comme le GRECCO ou l'ARC. Mais la logique démocratique appliquée devrait être conforme à un jugement si une contestation est faite.

Donc, il n'y a pas de courrier à faire, un simple affichage suffit dans les halls d'entrée par exemple. La seule condition est d'être copropriétaire sans être employé du Syndic. Selon la durée d'élection, les membres actuels du CS peuvent voir leur mandat expirer (3 ans, renouvelable). Si donc ils ont été élus depuis l'AG n-3, ils doivent se représenter et s'il y a un tirage au sort, ils peuvent très bien ne pas être réélus.

Le Conseiller qui est Président perd ce statut quand son mandat de conseiller expire. Il y a forcément une nouvelle élection après l'AG. En général, pour se simplifier la vie, les Syndic donnent un mandat d'un an, pour eux et le CS. Il faut donc tout recommencer à chaque AG. La loi donne 3 ans max. Dans ce cas, il faut gérer les dates d'élection ...

Par janus2

La seule condition est d'être copropriétaire sans être employé du Syndic.

Bonjour AGeorges,

Il n'y a pas que les copropriétaires qui peuvent être membres du conseil syndical, les époux ou épouses d'un copropriétaire peuvent l'être, ainsi que leurs descendants et ascendants, et aussi les représentants légaux. Egalement les usufruitiers ou les acquéreurs à terme, cas plus rares.

Par AGeorges

@Janus2

Merci pour la précision.

J'ai tendance à inclure tous ces cas dans la notion de 'copropriétaire' et de ne citer que l'exclusion de base.

D'autant que la situation exacte est encore plus complexe.

Quelques précisions même pas forcément complètes :

Les ascendants/descendants ont été ajoutés par ELAN via l'ordonnance de 2019, application juin 2020, sauf erreur,

Les représentants d'indivision n'ont pas à être légaux,

Un époux ou une épouse sans droit personnel peut être au CS, mais pas 'aussi'.

Ce qui s'applique à l'usufruitier s'applique aussi au nu-propiétaire, mais un seul des deux.

La situation d'un simple mandataire de société doit être éclaircie. Par exemple, il peut voter au nom d'une SCI, mais ne peut pas se faire élire Président de Séance (Cassation).

Votre terme de Représentant légal est malgré tout clair pour l'élection au CS.

Cordialement

AGeorges

Par YannP

Merci pour toutes ces précisions

Par ailleurs

"Un époux ou une épouse sans droit personnel peut être au CS, mais pas 'aussi'. "

Je croyais qu'un époux ET son épouse pouvaient faire tous les deux parts du CS ?

Me suis trompé ?

Cdl

Par AGeorges

Bonsoir Yann,

Je croyais qu'un époux ET son épouse pouvaient faire, tous les deux, partie du CS ? Me suis trompé ?

A la seule condition qu'ils soient propriétaire d'au moins un lot chacun de son côté, ce qui leur donne un statut de copro indépendant. [je vous dois une référence pour ce sujet].

La situation pour les tantièmes est un peu différente puisqu'ils peuvent à eux deux doubler le plafond de mandats (ce qui n'existe pas en distanciel).

Par AGeorges

J'ai retrouvé tout de suite ...

"Les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 étant d'ordre public, aucune restriction autre que celles prévues par les textes ne peut être prévue. "

Pour votre CS :

Est ainsi réputée non écrite la clause du règlement de copropriété prévoyant que les fonctions de membre du conseil syndical ne peuvent être exercées que par des copropriétaires à jour de leurs obligations financières (Cass. 3e civ., 18 décembre 2002).

De même, le mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, s'il n'est lui-même copropriétaire, ne peut être membre du conseil syndical (Aix-en-Provence, 7 janvier 2011).

Et pour les époux ou partenaires :

Enfin, la possibilité pour le conjoint ou partenaire d'un copropriétaire d'être désigné comme conseiller syndical est soumise à condition. A moins que chaque membre du couple ne soit propriétaire d'un lot distinct, un seul d'entre eux est admis à participer au conseil syndical (Rép. Min. n° 34796, JOAN Q, 9 novembre 2004). Lorsque le bien appartient en propre à l'un des membres du couple, un mandat du copropriétaire à son conjoint ou partenaire est nécessaire (Rouen, 30 novembre 2005).

Par YannP

Hyper clair, Merci !

Par YannP

A nouveau bonjour

Manifestement, le syndic et le conseil syndical souhaitent rester "entre eux" et tout faire pour ne pas ouvrir les candidatures voire plus les sélectionner. (voir leur réponse en fin de ce message)

Je suis le seul du conseil et tout nouveau à essayer de bouger les choses, mais le CS est constitué des memes personnes depuis environ 20 ans. c'est dur dur ...

Que pouvons nous faire pour exiger (?) qu'un courrier soit envoyé aux copro, en amont de l'AG ? et qu'il n'y ai pas de pré sélection comme il est dit dans la réponse du syndic.

Avez vous connaissance de fondements juridiques obligeant le syndic de procéder de façon équitable et ouverte ?

Au pire, évoquer un non respect de la procédure et la nullité du vote par manque d'information est elle recevable ?

Merci pour votre aide précieuse

Réponse du syndic:

Bonjour,

Juridiquement, les possibilités de candidatures sont assez ouvertes car il n'existe pas de condition de forme pour candidater.

Toutefois, l'idée qui prévaut aux AGATHES consiste à pré-sélectionner les candidatures afin de garder une équipe cohérente et représentative .

La forme de la candidature est également assez ouverte car on peut la déclarer :

- Par mail ou courrier avant l'AG.
- Directement en séance.

Je n'ai pas vu, dans les textes, que le syndic devait annoncer l'AG pour recevoir des candidatures, lesquelles peuvent être adressées au syndic à tous moments.

La particularité des AG en distantiel fait que les copropriétaires intéressés doivent penser à envoyer assez tôt leur candidature (Et dans tous les cas avant l'envoi des convocations) car c'est impossible en séance.

Bien cordialement

Par AGeorges

Bonsoir YannP,

Quelques éléments de réponse

Que pouvons nous faire pour exiger (?) qu'un courrier soit envoyé aux copro, en amont de l'AG ? et qu'il n'y ai pas de pré sélection comme il est dit dans la réponse du syndic.

ça, vous ne pourrez pas si le Syndic ne veut pas.

Côté obligations, beaucoup d'éléments proviennent des décrets du 17 mars 1967 et du n° 2019-650 du 27/06/2019.

"Le syndic indique dorénavant aux copropriétaires par voie d'affichage la date de la prochaine Assemblée générale (AG) et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription de questions à l'ordre du jour."

Par "questions", il faudra faire préciser :

- dépôt de candidature au CS
- demande d'ajout de résolution (...)

La loi ne répond pas de façon précise au "Quand" :

« délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour ».

Disons 21 jours + 15 jours = 5 semaines.

Malheureusement, en pratique, le Syndic n'est quasiment pas punissable s'il fait n'importe quoi (c'est du vécu).

Il faut donc ruser.

Discutez avec les autres copropriétaires, demandez-leur leur mail, faites des courriers d'information, sollicitez les "retraités actifs" ou les "professionnels non surchargés" susceptibles d'apporter du sang neuf et de la matière grise et demandez-leur de se porter candidat.

Créez un site internet.

Il faudra être patient et ne pas tomber dans des excès inverses.

La durée maximale d'élection d'un Conseiller Syndical est de 3 ans. Mais vous pouvez demander au Syndic de mettre

en place une résolution pour "démissionner" un Conseiller qui n'est pas arrivé au bout. Il y aura vote.
Plus souvent, le CS est élu pour 1 an. Tout peut donc arriver à la prochaine AG, mais ce n'est pas vous qui en déciderez. Il faut donc monter des dossiers, communiquer et expliquer.
Les abus, les dépenses inutiles, les passe-droits et tout ce qui peut être confisqué par quelques-uns. Par exemple, faire passer des travaux qui arrangent quelques copros, le Syndic (via sa commission) et une entreprise (bien dévouée).

Quant à la disparition de la pré-sélection, c'est "simple" en mots mais compliqué en fait :
- La loi autorise les candidatures spontanées en session. Les AG par correspondance ne sont qu'un pis-aller. Exigez la visioconférence (dépend bien sûr de la taille de votre copro?mais cela s'organise). Puis, vaccinez tout le monde et revenez au présentiel.

Toutefois, l'idée qui prévaut aux XXX

Formulation bidon. Soit c'est écrit dans le RdC soit pas. Visiblement, ce n'est pas écrit. C'est donc totalement invalide.

Dans votre contexte, tout acte de candidature est à faire via LR/AR.
Et pour le fun, n'oubliez pas que la Cour de Cassation a imposé à toute élection de Conseiller qu'elle soit précédée d'un acte de candidature. Si un ancien ancien ancien Conseiller est toujours là sans avoir été élu, c'est illégal. Idem pour le Président du CS. Dès qu'il y a eu un changement ou une AG, il faut refaire l'élection.

L'article 42 est ce qui permet de contester une décision d'AG. Il faut avoir voté contre, et il faut un motif. En plus, la procédure consiste à attaquer le Syndicat qui n'est pour rien dans les irrégularités, dans le cas du vote unique par correspondance, n'ayant pas son mot à dire ...
La loi n'a pas, ici, été adaptée. C'est bien dommage.

Par YannP

Et bien merci beaucoup
Vu le distanciel et le syndic qui ne veut pas proposer en amont le rappel aux inscriptions pour dans le CS
Ca ne va pas être simple !

Encore merci pour tous ces précieux renseignements

Par YannP

Encore une précision (désolé!)

Voici la réponse que je me propose de faire.

Puis je écrire "ne présente pas un caractère légal quand bien même elle figurerait dans le règlement intérieur, ce qui d'ailleurs n'est pas le cas."

Merci d'avance

Bonjour à toutes et tous,(syndic + conseil syndical)

Je reviens vers vous au sujet de la réponse de Mr "Responsable Syndic" ci-dessous.

Cette idée comme vous le dites, qui « prévaut aux "Nom de la Residence" », ne présente pas un caractère légal, quand bien même elle figurerait dans le règlement intérieur, ce qui d'ailleurs n'est pas le cas.

Comme le rappelle le syndic et le conseil syndical dès que cela est nécessaire, il convient de respecter le règlement, l'équité, et qui plus est, la loi.

Dans ce contexte, il vous appartient de présenter toutes les candidatures pour vote au cours de l'AG, que celle-ci se fasse par correspondance ou en présentiel.

De même la période d'essai coutumière, n'est pas plus légale. Il conviendra dorénavant de l'oublier.

Cordialement

Par AGeorges

Hello Yann,

Ne dites pas Règlement Intérieur, mais dites Règlement de Copropriété. Le RI peut compléter le RdC, mais il n'a aucune valeur juridique.

Par ailleurs, le RdC peut effectivement fixer des règles sur le mode d'élection du CS, comme, par exemple, le nombre de conseillers (ce qui permettrait avec un bon tri discret d'éliminer les derniers arrivants). S'il est probable que tout dispositif non démocratique risque d'être illégal, ce n'est pas la peine de tendre le dos pour se faire battre.

Je vous recommanderais donc la formulation :

Cette idée, comme vous le dites, qui « prévaut aux "XXX" », ne figure pas au Règlement de Copropriété. Elle n'a donc aucun caractère de validité, ni du fait des lois en vigueur, ni du fait de notre loi interne.

Et pour les deux derniers paragraphes :

Dans ce contexte, il vous appartient de présenter toutes les candidatures "déclarées" aux vote de l'AG, quel que soit son mode d'exécution. Dans le cas d'un vote par correspondance, le formulaire de vote devra proposer deux lignes de vote pour chaque candidat déclaré à l'établissement du formulaire.

Quant à la période d'essai "coutumière", elle ne figure dans aucun dispositif légal. Il conviendra dorénavant de l'oublier. L'AG fixe la durée du mandat. La loi associée étant d'ordre public, aucun aménagement n'est possible. N'oublions pas non plus que ce qu'une AG a fait dans ce domaine, seule une autre AG peut le défaire.

Par YannP

Mille merci Georges

A suivre :)

Belle journée a vous et félicitations au créateur du site et a ceux qui le font vivre.

Par YannP

Hello

Une dernière question (enfin je crois)

"le formulaire de vote devra proposer deux lignes de vote pour chaque candidat déclaré à l'établissement du formulaire."
"

Je ne comprends pas les 2 lignes ?

Une ligne pour postuler en tant que permanent et l'autre comme suppléant ou remplaçant?

Dans le RdC, j'ai vérifié, il n'y a pas de mention de nombre maximum de conseillers

Merci merci merci

Par AGeorges

Ha ha ... !

Et la passerelle, Yann, avez-vous pensé à la passerelle ?

La loi permet, en cas de rejet article 25 (majo de tout le Syndicat), si au moins 1/3 ont voté, de faire un 2nd vote (majo des votants) qui peut être différent du premier pour diverses raisons (à réfléchir ... selon ce que l'on a voté avant et les scénarios possibles [j'ai plusieurs exemples si utile]).

Donc, IL FAUT deux lignes dans le formulaire. La 2e est prévue et ne sera prise en compte que si le résultat de la première le permet ou le requiert.

Les suppléants potentiels ne sont jamais que d'autres candidats qui devront aussi avoir 2 lignes, comme toutes les résolutions qui ne sont pas sous article 24 ...

Pour l'instant, le record constaté est 1 ligne de vote dans le formulaire transformée en 16 votes tous identiques dans le PV. Un superbe modèle démocratique dû à la flemme d'un Syndic.

A Noter :

La loi est un peu légère au sujet de ces deux lignes. Des organismes comme le GRECCO ou l'ARC ont dû interpréter plusieurs lois pour en arriver à cette 'obligation'.

Ceci peut encore évoluer. Mais la loi précise bien qu'en cas de passerelle, un second vote doit être exécuté. Ce ne peut donc pas être le même ...

Par YannP

Merci !

C'est tout de même super compliqué quand on débarque dans ce milieu ! En revanche c'est super intéressant!

Aller j'y vais, je me lance et je mets casque, gilet par balles et je vais rédiger mon testament avant envoi du mail :)

Cordialement