



Délégation permanente au conseil syndical

Par clairdelune

Bonjour à tous,

J'aimerais vous poser deux questions.

1/ Si une convocation pour une assemblée générale comporte une résolution fixant le montant de la délégation permanente au conseil syndical à 1000? (par exemple) mais qu'il n'est pas mentionné dans cette résolution que l'assemblée donne délégation permanente au conseil syndical (et il est encore moins écrit pour quelles missions cette délégation est donnée), peut-on dire que cette résolution est non valable ? On suppose qu'il n'y a pas eu au préalable de résolution donnant cette délégation permanente, bien entendu.

2/ Imaginons qu'une telle résolution soit votée alors que le conseil syndical ne comporte qu'un seul ou deux membres, cette résolution est-elle valable ?

Merci pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

1. Non, elle n'est pas "non-valable". Elle est peut-être inapplicable, mais si elle a été votée et non annulée par décision de justice, une résolution est valide et doit être appliquée si c'est possible.

2. La résolution pourra être contestée en justice.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039301559]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039301559[/url]

Si elle ne l'est pas à mon avis elle sera exécutoire puisqu'il est après tout possible au syndicat en tant que personne morale de donner procuration à quelqu'un.

Par Urbicande75

Bonjour,

La délégation au conseil syndical relève de l'article 21-1 :

Article 21-1

Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Elle peut donc concerner toutes les décisions de l'article 24.

S'ajoute l'article 25a) : Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

On ne sait pas comment est rédigée votre résolution mais il faudrait quand même qu'elle fasse référence aux actes visés (même généraux) et si ce montant de 1000? est un plafond par décision ou pour la durée de la délégation toutes décisions confondues.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous voulez voter un chèque en blanc au CS et que ce soit en plus "permanent" (la loi limite à 2 ans) ... pourquoi pas.

Mais il serait plus raisonnable de définir au moins le contour des décisions déléguées et aussi rappeler les articles 21-1 à 21-5, notamment

"Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires."

Toute décision votée en AG est exécutoire, (sauf impossibilité technique) même si stupide,, même si illégale ... Elle peut être contestée via l'article 42, mais dans les 2 mois et avec un avocat, donc il faut pouvoir avancer des arguments et aussi des économies.

Par clairdelune

Bonsoir à tous et merci pour vos réponses.

@Isadore

Merci pour vos réponses qui me permettent de mieux comprendre.

@Urbicande75

Merci pour ces précisions. Voici comment est rédigée la résolution :

"Point n°X : Fixation du montant de la délégation permanente du conseil syndical pour engager les travaux sans autorisation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixe le montant de la délégation permanente du conseil syndical à 1.000,00 ? TTC. Ce dernier donnera son avis par écrit au syndic qui pourra engager la dépense. Le conseil syndical rend compte de sa délégation à l'assemblée générale."

J'imagine que cela concerne tous les éventuels travaux mais comme il n'y a aucune référence à cela dans le texte même de la résolution (uniquement dans le titre de la résolution), je n'en suis pas sûr. Il n'est fait aucune mention de la durée comme vous le constatez. Encore une fois, il n'y a aucune autre résolution accordant cette délégation au conseil syndical. Pensez-vous que rédigée ainsi, cette résolution est légale ?

@yapasdequoi

Effectivement, le terme "permanent" est assez étonnant et semble-t-il abusif si j'ai bien compris. Les décisions déléguées seraient les travaux si j'en crois le titre de la résolution mais cela reste vague. En tout cas, j'ai comme l'impression que cette résolution aurait logiquement dû suivre une autre résolution donnant délégation au conseil syndical mais qui aurait été oubliée.

Par Urbicande75

On ne connaît pas votre copro mais avec 1000?, le CS ne va pas aller loin.

Est ce qu'ils ne viseraient pas de petits travaux d'entretien ou d'administration, car dans ce cas aucun besoin de délégation, le syndic les engage dans le budget général.

Franchement je ne comprends pas l'objectif de cette délégation...

Elle est légale si votée et non contestée. Après, ils iront pas loin avec 1000?

Par yapasdequoi

1000 euros au CS pour des travaux ? c'est assez inutile.

Le syndic peut déjà décider de tous les menus travaux de réparation (serrurerie, réglage d'un groom, etc) sans accord de personne.

Je pense que vous vous concentrez sur un arbre qui cache une forêt... Cherchez laquelle ?

Par clairdelune

@Urbicande75

Je vous remercie pour cette réponse. D'après ce que vous dites, je peux penser que c'est le genre de résolution que le syndic inclut pour faire plaisir aux copropriétaires mais sans intérêt. A moins que ce ne soit pour le syndic une façon de fournir moins de travail en refiletant cela au conseil syndical.

@yapasdequoi

Je suis désolé mais de quelle forêt s'agit-il ? Pourriez-vous m'éclairer car je ne vois pas de quoi vous parlez avec cette métaphore ?

En tout cas, veuillez m'excuser si mes questions paraissent naïves, j'essaie simplement de mieux comprendre le domaine des copropriétés.

Par Isadore

Bonjour,

Par cette expression Yapasdequoi vous dire que vous vous concentrez sur un problème secondaire alors qu'il y a sans doute un problème plus grave dans la copropriété.

Je vous confirme que 1000 euros, même pour une petite copropriété, ce n'est pas grand-chose. Ça va correspondre à du menu bricolage ou de l'entretien courant.

Par yapasdequoi

Oui c'est une expression imagée, désolée pour la confusion.

Vous pourrez vous inquiéter si ces 1000 euros disparaissent sans jamais aucun justificatif (ticket de caisse pour des sacs poubelle ou des produits de nettoyage, facture de serrurie, etc) ni explication du CS.

Lisez bien le reste de la convocation.

Et aussi posez vous la question : pourquoi n'y a-t-il qu'un ou 2 membres du CS ? Combien sont prévus dans le règlement de copropriété ? Est-ce que faire le "larbin" du syndic n'aurait pas démobilisé les autres membres ou candidats ?

Par clairdelune

Bonjour à tous,

Merci @Isadore et @yapasdequoi pour vos réponses. Je dois donc comprendre qu'il y a sans doute des choses plus graves dans notre copropriété mais que cette résolution n'a pas grande importance.

Effectivement, 1000? semble être un montant assez faible mais il faudra être vigilant sur ces 1000?.

Notre règlement de copropriété n'indique pas de nombre de membres du conseil syndical.

Par Urbicande75

Le CS doit avoir au moins 2 membres (meme si rien de prévu au RDC). Et 3 pour une délégation.

Par yapasdequoi

Bien vu !

Article 21-1

Créé par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 21

Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Mais comme déjà dit, les copropriétaires sont libres de voter n'importe quoi, si personne ne fait annuler la décision en justice, il ne se passe rien.

Par clairdelune

Merci à vous @Urbicande75 et @yapasdequoi pour ces remarques sur le nombre de membres du conseil syndical.