



Rémunération président du CS

Par Alain64

Bonjour tous.

Une AG a voté cette décision :

"Versement de la somme de 1200 euros à M. xxxx pour le travail et les frais inhérents à la fonction du conseil syndical".

M. xxxx est président du CS.

Cette décision est elle légale ?

Chance de succès en cas de contestation devant les tribunaux ?

Cout net ?

Merci.

Par Isadore

Bonjour,

La décision de rémunérer un membre du conseil syndical est illégale, la loi impose le bénévolat et la jurisprudence l'impose avec fermeté (article 27 du décret de 1967).

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006488533]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006488533[/url]

Voir par exemple :

[url=https://www.courdecassation.fr/decision/69171a33e097417ee1c08908]https://www.courdecassation.fr/decision/69171a33e097417ee1c08908[/url]

En revanche il n'y a pas de mal à rembourser des frais dument justifiés. C'est au syndicat de payer les dépenses nécessaires à l'exécution des missions du conseil syndical. Les membres du conseil syndical ne sont pas tenus d'y aller de leur poche.

La constestation, sous réserve de respecter les formes de la procédure, sera acceptée par le juge pour le montant correspondant à une rémunération ou à des frais non justifiés.

Mais aucune chance d'avoir gain de cause pour le remboursement des frais justifiés.

Notez que même si cette résolution est illégale, il faut mettre en balance le coût de la rémunération et celui des services apportées à la copropriété. Etant bénévole, tout membre du CS peut rendre son tablier à tout moment. Si le montant des frais justifiés est de 1180 euros, ça ne vaut sans doute pas la peine de se fâcher pour 20 euros.

Par Alain64

Merci de votre prompt réponse.

Les frais engagés par le CS sont remboursés sur justificatifs et figurent normalement dans les comptes communs comme n'importe quelle charge.

On ne peut normalement pas voter une somme "forfaitaire" allouée au président du CS.

On peut à la limite octroyer une avance de caisse, mais toujours sous réserve de justifications et régularisation.

Le fait de meler une somme "pour le travail" et "les frais inhérents" est peut etre une tentative de noyer le poisson.

Pour la petite histoire, j'avais joint à mon formulaire de vote un courrier reprenant le texte et la récente décision de la C.Cass et demandant le retrait de cette proposition.

Sans effet.

J'ai voté contre, mais mon vote apparait dans le PV comme "défaillant". Ainsi que plusieurs autres copro qui ont pourtant bien votés à la décision précédente et suivante et qui se retrouvent comme moi noté "défaillant". Nous

representons la majorité.

Par yapasdequoi

Bonjour,
"contre" ou "défaillant", vous avez la possibilité de contester la décision selon l'article 42 de la loi 65-557
"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale."

Vous pouvez aussi contester sur la base d'une erreur de décompte des voix... mais avez-vous la preuve que votre vote est bien parvenu à temps au syndic ?

cf article 9 bis du décret 67-223.

"Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion."

Par Alain64

Merci de votre intervention.

Je suis bien votant.
Mes autres votes "contre" ou "abstention" sont bien notés. A l'exception d'un "contre" qui se transforme lui aussi en "défaillant". Mais l'issue de ce vote ne changerait pas.
Il n'en est pas de même pour la résolution en question.
Si les autres "défaillants" sont aussi comme moi des "contre", la résolution ne serait pas, et de loin, adoptée.
Ces copro ne sont pas notés "sortants" sur le PV au moment du vote de cette résolution, et comme ils ont votés la résolution précédente et suivante, évidemment, je m'interroge.

Par Jet

Bonjour,
À moins que le texte de la résolution ait été amendé, c'est le cas classique du syndic qui a mal interprété, mauvaise foi ou non, le deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 en mettant dans le même sac les votes favorables et défavorables :
Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.
Si vous avez voté contre et que la résolution a été adoptée, être contre ou être défaillant ne change absolument rien au résultat, à moins que les conditions de majorité soient celles de l'article 24, ce qui permet de ne pas décompter les défaillants au même titre que les abstentionnistes (votes non exprimés).
BC.

Par yapasdequoi

vous voulez contester quoi exactement ? La décision ou le calcul des votes ?

Dans tous les cas l'avocat est obligatoire.
Consultez rapidement un avocat, 2 mois passent très vite surtout en été.

Par Alain64

Bonjour et merci Jet et Yapasdequoi.

Cette décision relève de l'art 24.
La proposition de résolution n'a pas été amendée.
Avant de contester la décision, et étant donné que mon vote a été noté "défaillant" comme d'autres, ce qui est hautement suspect, si ces votes sont comme le mien des "contre", alors cette proposition de résolution ne serait pas, de loin, adoptée.

Par yapasdequoi

Vous pouvez tenter de demander au président de l'AG de refaire le calcul des votes et de publier un erratum...
Toutefois n'est-ce pas le président du CS qui a également présidé l'AG ?
Dans ce cas, votre demande a peu de chance de succès ! et vous perdez un temps précieux.

Par Jet

Re,
J'avais donc bien flairé l'arnaque qui consiste à faire passer un vote défavorable en défaillant pour l'exclure du décompte et ainsi faire adopter illégalement une résolution qui aurait été rejetée légalement sans ce tour de passe-passe.
Les autres soi-disant défaillants ne pouvaient qu'avoir voté contre.

Par yapasdequoi

Certes...
Et quand bien même ce serait une "arnaque", la seule manière de contester reste l'article 42 (cf détails déjà fournis).

Et ensuite aux copropriétaires de bien choisir les membres du CS parmi lesquels le président se comporte hélas parfois comme un vrai dictateur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme il a été dit, cette résolution de rémunérer le président du conseil syndical est contraire aux dispositions de l'article 27 du décret 67-223 du 17 mars 1967. C'est donc une clause réputée non écrite : article 43 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965. Elle est contestable sans limite de temps comme l'a rappelé la cour de cassation dans son arrêt du 27 septembre 2000, n° 98-22.792.

Vous pouvez écrire au syndic pour lui demander de ne pas appliquer cette décision réputée non écrite et l'avertir que vous vous apprêtez à la contester en justice. Par ailleurs il serait bon de lui rappeler que les copropriétaires qui ont voté contre par correspondance ne sont pas défaillants.

Si vous vous concertez avec d'autres copropriétaires ayant comme vous voté contre et constatez que ces votes contre devraient inverser le résultat, vous pouvez exiger la diffusion d'un nouveau procès verbal correctement rédigé qui annulerait le premier.

Vous pouvez écrire au président du conseil syndical pour lui demander de renoncer à cette rémunération illégale.

Vous pouvez bien sûr assigner le syndicat des copropriétaires devant le tribunal judiciaire pour faire prononcer la nullité de cette résolution. L'affaire étant parfaitement claire, l'annulation de la résolution est assuré. Vous n'aurez pas à participer aux frais de justice du syndicat mais il n'est pas certain que l'indemnité qui vous sera accordée au titre de l'article 700 du code civil compense totalement les honoraires de votre avocat. Si vous êtes plusieurs contestataires, vous pouvez agir de concert et vous partager les frais.

Vous pourrez vous contenter de contester la dépense correspondant à la rémunération du président du conseil syndical lors de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes et refuser de payer votre quote-part de cette dépense ainsi que les frais des mises en demeure que le syndic ne manquera pas de vous adresser. Si, ce qui serait étonnant vu le montant, le syndic vous citait en justice, vous contesteriez alors en défense par voie d'exception la décision prise par l'assemblée. En ce cas, vous n'auriez pas besoin d'avocat.