



Un seul conseiller syndical élu au CS est-ce légal?

Par Legal68

Bonjour,

Je suis copropriétaire dans une résidence comprenant 20 lots, lors de la très récente assemblée générale le conseil syndical (3 membres) arrivé au terme de son contrat de 3 ans n'a pas souhaité se représenter.

Un seul candidat s'est alors proposé au vote de l'assemblée pour entrer au CS. Il a été élu à l'unanimité, le syndic professionnel s'est alors félicité du vote et proclamé que le nouveau CS était donc formé d'une seule personne.

Personnellement comme plusieurs autres participants je considère que l'élection d'un seul conseiller soulève différents problèmes potentiels :

- Le règlement de copropriété fixe à 3 le nombre de conseillers formant CS
- Le risque de dérive personnelle dans les prises de décisions sans collégialité est inacceptable
- La charge de travail est beaucoup trop importante pour être assumée seul

Pour toutes ses raisons je souhaite comprendre :

- si cette situation est réglementaire ?
- si non quelles sont les options à dispositions pour revenir à un CS opérationnel réglementaire ?

Un immense merci par avance pour vos réponses.

Cordialement

Legal68

Par isernon

bonjour,

le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic, il dispose de peu de pouvoirs, voir aucun, sauf ceux éventuellement délégués par l'A.G., il y a peu de risques de dérives personnelles.

la charge d'un C.S. pour une copropriété de 20 lots n'est pas si importante que vous le pensez.

comme vous ne pouvez pas contraindre les copropriétaires à être candidats au C.S., vous devez vous satisfaire d'un seul membre.

un conseil syndical n'est pas obligatoire.

salutations

Par Isadore

Bonjour,

Le règlement de copropriété fixe à 3 le nombre de conseillers formant CS

Nombre qui ne peut être atteint que s'il y a trois candidats élus.

Le risque de dérive personnelle dans les prises de décisions sans collégialité est inacceptable

Sauf si le CS a des pouvoirs qui lui ont été conférés par le règlement de copropriété ou l'AG, il n'a absolument aucun pouvoir de décision. Son rôle est simplement de surveiller et assister le syndic, et donner son avis.

La charge de travail est beaucoup trop importante pour être assumée seul

Le seul et unique volontaire fera ce qu'il pourra, et pourra toujours démissionner s'il ne s'en sort pas.

si cette situation est réglementaire ?

Ben oui. Personne n'est obligé de se porter volontaire pour le CS, on ne peut donc pas poursuivre les copropriétaires non candidats pour faute ni les contraindre à assumer la fonction.

Enfin plus exactement votre CS n'est pas censé fonctionner avec aussi peu de membres, donc vous n'avez pas de CS du tout.

Si la situation pose problème à plusieurs copropriétaires, la solution sera toute trouvée lors de la prochaine AG : ils seront candidats.

Je rappelle qu'outre les copropriétaires, leurs conjoints, ascendants ou descendants peuvent être élus au CS.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le règlement de copropriété impose 3 membres, votre CS a une seule personne n'a aucune légitimité et ne sert donc à rien.

Le syndic se réjouit car il a trouvé "une bonne poire" pour porter les chapeaux désagréables, assumer certaines corvées (écouter les doléances des copropriétaires, ouvrir la porte aux entreprises, etc) et sans aucun pouvoir.

cf décret 67-223

Article 25

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

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