



Conseil syndical

Par MCD

Bonjour,

Cela fait 3 ans que je suis élue membre du conseil syndical lors des 3 dernières AG (aucune abstention, aucun vote contre). Mon compagnon est également élu depuis une vingtaine d'années. Nous sommes co-proprétaires de notre appartement et concubins

Suite à des différends avec certains membres du conseil syndical. Ces derniers remettent en cause mon élection et me demandent de démissionner au motif « Lorsqu'un couple est propriétaire d'un seul et même lot, comme c'est le cas ici en indivision, un seul d'entre eux peut se porter candidat au conseil syndical (article 21 loi 65557 du 10 juillet 1965 et réponse ministérielle Q34796 du 9/11/2004 paru au JO de l'AN) »

Compte-tenu du fait que :
le syndic de co-proprétaire ne s'est pas opposé à ma candidature
je suis élue depuis 3 ans et que jusqu'à présent cela ne posait pas de problème,
Quels sont mes recours ?
Merci d'avance pour vos retours
Cordialement

Par Heniri

Hello !

MCD, pour mieux comprendre l'argument qui vous est opposé, SVP :

1- pouvez-vous dire dans quel alinéa se trouverait l'interdiction en question, et même peut-être nous le copier ici ?

2- pouvez-vous nous fournir un lien vers la "réponse ministérielle Q34796 du 9/11/2004 paru au JO" ? (je ne l'ai pas trouvée)

A suivre...

Par MCD

Voici le lien à copier dans le navigateur
Q. 34796 ; J.O.A.N., 9 novembre 2004 et ci-dessous le texte :

L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis contient des dispositions précises sur la délégation du droit de vote d'un copropriétaire à un mandataire en assemblée générale. Le copropriétaire peut mandater la personne de son choix, membre ou non de la copropriété. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat, ou s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire. En outre, l'article 22 exclut de donner mandat au syndic, à son conjoint ou à ses préposés. Sous cette réserve, chaque copropriétaire est libre de déléguer son droit de vote à la personne de son choix et notamment à des conjoints copropriétaires. Les règles de l'article 22 s'appliquent à la communauté des conjoints ou à chaque conjoint individuellement si chacun est copropriétaire. L'article 21 ne permet de désigner au conseil syndical que des copropriétaires. Si chaque conjoint est copropriétaire, l'article 21 ne s'oppose pas à leur candidature individuelle au conseil syndical. En revanche, si le couple est propriétaire d'un seul lot, seul un des conjoints peut être candidat au conseil syndical

Par Heniri

(suite)

MCD vous n'avez pas répondu à mon point 1.

Concernant le point 2 : la dernière phrase de la réponse ministérielle s'applique clairement à votre problématique "En revanche, si le couple est propriétaire d'un seul lot, seul un des conjoints peut être candidat au conseil syndical".

Que cette disposition n'ait pas été respectée ces dernières années dans votre cas ne justifie pas que vous continuiez à être deux élus au conseil syndical, alors que des membres de ce conseil dénoncent cette situation désormais. Je ne vois pas bien quel recours vous pouvez espérer.

A suivre...

Par MCD

Re-Bonsoir

Je ne comprends pas votre question concernant le point 1

Il semble que le syndic de co-propriété en validant ma candidature n'est pas contrôlé mon illigibilité.

Avant ces différends ma candidature ne posait aucun problème.

J'ai contribué très largement au fonctionnement du conseil syndical en m'impliquant dans de nombreux dossiers. Et de façon plus important que les membres qui me remettent en cause .

En attendant la prochaine AG, je pensais ne pas remettre ma démission en argumentant que seule l'assemblée des co-propriétaires peut voter une éviction non le conseil syndical. Ma candidature ayant été en quelque sorte validée par le syndic de copropriété.

Merci pour votre retour

Par Henriri

(suite suivante)

Point 1 :je voulais juste que vous identifiez le passage en cause dans l'art 21, mais la réponse ministérielle suffit en fait.

Que le syndic n'ait pas contrôlé votre éligibilité à l'époque, que votre élection n'ait pas posé de problème jusqu'à présent, que vous ayez très largement contribué au conseil syndical (et peut-être plus que certains autres de ses membres)... ne légitime pas votre double présence au sein du conseil syndical contraire à la réglementation.

Votre démission (vous OU votre compagnon) devrait être votre choix pour apaiser les tensions, mais votre éviction n'a pas à être "votée" en AG puisque que votre double présence au conseil syndical est tout simplement contraire à la réglementation. C'est l'affaire du syndic et du conseil syndical que de vous refuser de "fonctionner" à deux dans le conseil syndical d'ici la prochaine AG qui élira un nouveau conseil syndical.

Qu'en dites-vous ? A+

Par Henriri

PS : MCD si vous cristallisez le conflit vous risquez fort de n'avoir aucune chance le cas échéant d'être élu (l'un ou l'autre de vous deux) au prochain renouvellement du conseil syndical...

Par coprolectos

Bonjour,

Si vous êtes propres à deux, donc en indivision, il faut appliquer l'article 23 de la loi de 1965 qui stipule que, je cite :

§ 2 : "En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic."

§ 4 : "La désignation judiciaire d'un mandataire commun en application des dispositions des deux alinéas précédents est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires."

Bien à vous.

Par MCD

Bonjour

Comme vous me l'avez confirmé : "notre double présence au conseil syndical est tout simplement contraire à la réglementation".

On s'oriente donc sur une démission d'un des 2.

Ma question est : peut-on imposer à un de nous de démissionner ou pouvons nous choisir qui de nous 2 démissionnera ?

Merci pour votre retour.

Par coproloclos

Bonjour,

Si vous êtes conseiller syndical depuis 3 ans, votre mandat est ou va arriver à son terme. En effet 3 années sont un maximum pour ces mandats, renouvelables évidemment par l'AG pour une nouvelle période maximale de 3 ans.

Selon la doctrine, même "illégal" vous restez conseiller jusqu'à son terme. A moins de démissionner, oui mais lequel ? N'importe quel conseiller peut démissionner à tout moment durant son mandat sans autre formalité que de prévenir le président du CS, ou tous les autres conseillers. Curieusement la loi ne prévoit aucun formaliste. Généralement c'est par courrier simple, ou lettre sans frais c-à-dire remise en main propre, ou par courriel, ou même par téléphone.

Par contre à la première AG vous ne pourrez plus être candidats tous les deux. Il vous faudra désigner lequel de vous deux sera le représentant du couple. Et encore le Code civil admet qu'est le mandataire commun de fait celui qui, au sein du couple, représente dans la vie courante les deux têtes.

Aucun texte législatif ne prévoit de prévenir le syndic, ce qui est curieux. En réalité le législateur s'est peu préoccupé de l'organisation du CS, dont le syndic ne peut pas non plus décider de son organisation. C'est le CS qui décide de son organisation. S'il établit un règlement il faudra néanmoins le faire valider par une AG, ou l'intégrer au RDC.

Il faut savoir aussi que le syndic peut faire appel à la justice pour demander la désignation du mandataire commun, à vos frais. Mais c'est rare.

Celui qui ne sera pas élu ne pourra pas assister aux réunions du CS, ni même y prendre la parole : il devra être taisant comme on dit en langage juridique.

Pour terminer, le syndic n'avait pas à valider votre élection car il n'en a pas le pouvoir ni le droit. Seul un copropriétaire opposant pouvait contester votre élection, en justice, et en respectant le formalisme et les délais de l'article 42 de la loi de 1965.

Bien à vous.

Par coproloclos

ReBonjour,

Voici les liens des adresses de la loi et du décret :

loi n° 65-557 du 10/07/1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/[/url]

décret 67-223 du 17/03/1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi de 1965

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT

000000305770/[url]

Sauvegardez ces adresses dans votre navigateur.