



Conseil syndical

Par Claude01

bonjour

J'ai été élu au conseil syndical avec un autre copropriétaire d'une résidence

le texte de loi général prévoit " Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat de copropriétaires. Aucun texte n'impose un nombre minimum de membres devant composer le conseil syndical. Un nombre d'au minimum 3 membres est toutefois recommandé.31 déc. 2020"

Par contre le règlement intérieur de la copropriété prévoit "3 membres" texte ci-joint.

xxxxx refuse notre conseil syndical car nous sommes que deux .

xxxxx a t'il le droit de refuser le vote ?

Que peut on faire ?

Faire une assemblée extraordinaire qui va coûter des frais supplémentaires?
cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour

Le syndic n'a pas à accepter ou pas.

Il n'y avait pas de 3eme candidat ?

Par Claude01

bonjour

non il n'y avait de troisième candidat .

donc le syndic n'accepte pas notre conseil syndical .

c'est légal???

MERCI

Par yapasdequoi

Le syndic n'a pas besoin d'accepter le CS.

Ignorez ses réponses.

Surtout choisissez un président du CS et notifiez le au syndic.

Par Claude01

vous êtes sûr ?? merci

Par Claude01

bonjour

il y a t'il un texte de loi ? merci

Par yapasdequoi

L'article 21 de la loi de 1965.

Par Claude01

bonjour
ok je vous remercie

Par coproleclos

Bonjour
Qu'appellez-vous "règlement intérieur de la copropriété" ?
N'est pas plutôt de "règlement de copropriété" dont il s'agit ?
Un règlement intérieur n'a pas force de loi alors que le règlement de copropriété a force probante de loi et doit être respecté, même s'il contient des clauses illégales ou illicites.
Il serait utile que vous donniez des précisions.
Bien à vous.

Par yapasdequoi

Il semble que vous n'avez pas beaucoup de connaissances juridiques pour tenir tête à votre syndic....
Vous auriez intérêt à adhérer (en tant que CS et donc aux frais de la copropriété) à une association comme l'ARC-UNARC par exemple.
Vous aurez ainsi accès à des formations gratuites, des juristes spécialisés et diverses aides précieuses.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je comprends que le syndic refuse de reconnaître l'existence de votre conseil syndical réduit à deux membres alors que le règlement de copropriété stipule au moins trois membres.

L'article 25 du décret 67-223 du 17 mars 1967 dispose que : 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.

Plus d'un tiers des sièges de votre conseil syndical est vacant. Le syndic a raison de considérer que votre conseil syndical n'est pas régulièrement constitué.

Par coproleclos

Bonjour
Je ne pense pas qu'un syndic a le pouvoir d'accepter ou pas l'élection des membres d'un CS "régulièrement" élu par l'AG si la question était à l'OduJ.
L'art 18 de la loi de 65 ne prévoit pas cette disposition.
Tout au plus peut-il émettre un avis sur l'élection d'un conseil "réduit" faute de candidats suffisant. C'est son devoir de conseil.
D'autre part un CS élu de 2 membres au lieu de 3 ne constitue pas juridiquement que le CS soit grevé par l'art 25 du décret de 67.
Pour moi le CS est régulièrement élu, même si le RDC n'a pas été respecté.
Il appartiendra éventuellement au TJ de dire le droit, pas au syndic dont ce n'est pas le rôle. Si l'art 42 de la loi de 65 n'est pas mis en oeuvre dans les délais strictes prévus, les 2 membres élus SONT en poste et la contestation n'est plus possible.
D'autre par la loi dit que le CS n'est PLUS et non PAS constitué, etc. Cet article ne peut pas s'appliquer.
Bien à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il semble que le syndic joue les "gros bras" pour continuer à gérer sans contrôle cette copropriété.

On ne sait pas pourquoi jusqu'à présent aucun CS n'existait...

Mais les 2 membres élus ont du pain sur la planche, à commencer par éprouver les comptes et trouver ce que le syndic tient tant à cacher.

Par Nihilscio

Le syndic n'a effectivement pas le pouvoir « d'accepter ou pas l'élection des membres du CS » mais ce n'est pas le sujet. Deux membres ont été élus. Le syndic ne peut refuser d'admettre la validité de ces deux élections. Mais le problème n'est pas ces deux élections, c'est l'absence d'une troisième. Avec deux conseillers syndicaux seulement alors qu'il en faudrait trois, le conseil syndical n'est pas régulièrement constitué, c'est ce qui résulte du règlement de copropriété et du décret.

Le conseil syndical dans son ensemble ou le président en sa qualité ont des prérogatives mais ils ne les ont que si le conseil syndical est régulièrement constitué. Les prétentions des deux membres élus à exercer les prérogatives du conseil syndical ou de son président alors que le conseil syndical devrait comprendre trois membres sont inopposables au syndic.

Rien n'interdit au syndic de consulter les deux membres élus pour recueillir leur avis, mais rien ne l'y oblige. Peut-être joue-t-il les gros bras mais il n'est pas en tort.

Si l'assemblée générale a donné pouvoir au conseil syndical de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance comme le permet l'article 21-1 de la loi, ce pouvoir ne peut être exercé du fait que le conseil syndical ne comprend pas au moins trois membres.

Tout ce que pourraient faire ces deux membres, ou tout copropriétaire, est de tenter ce qui est prévu à l'article 21 de la loi : A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical. Mais personne ne le fait jamais.

Par Claude01

Bonjour le règlement de copropriété dit 'avoir trois membres " c'est tout pas de minimum ou autre . c'est le syndic qui joue aux gros bras qui disent minimum je peux vous envoyer le règlement de copropriétaire sur mon mail : xxx merci

Par Nihilscio

Sans envoyer tout le règlement de copropriété, vous pouvez recopier la phrase. L'assemblée générale peut voter une modification du règlement de copropriété.

Par yapasdequoi

Si le règlement de copropriété impose 3 membres, c'est dommage de vous en être arrêtés à deux, puisque dans ce cas le CS ne peut pas valablement exercer son rôle et le syndic peut continuer à gérer à sa guise.

Soit vous demandez au tribunal (mais est-ce aussi simple ? et surtout combien ça coûte ?) ou bien vous attendez la prochaine AG pour élire un 3ème membre.

Vous avez quasiment 1 an pour convaincre un volontaire....

Ou bien vous faites convoquer une AG à cet effet (mais là ce ne sera certainement pas gratuit)

Par Claude01

bonjour

la phrase est "le conseil syndical est composé de trois membres élu parmi les copropriétaires " merci

Par AGeorges

Bonjour Claude,

Sans 's' à "élu" (ou est-ce une distraction de votre part) ?

Sans aucun adjectif, il est difficile de considérer cela comme une règle absolue. Une recommandation tout au plus, empruntée à la celle de la loi ?

Peut-on interpréter, juridiquement, une phrase au présent de l'indicatif comme impérative ?

Par Nihilscio

Dans les textes juridiques - le règlement de copropriété en est un - le présent de l'indicatif équivaut à un impératif. Votre conseil syndical doit être composé de trois membres. Tant qu'il n'y a pas trois conseillers syndicaux, il n'y a pas de conseil syndical.

Le règlement de copropriété peut être modifié. Tant qu'il ne l'est pas, il s'applique tel qu'il est, ce que fait le syndic.

Par Claude01

re voici le vrai texte"le conseil syndical est composé trois membres titulaires choisis parmi les copropriétaires ,élus par l'assemblée générale à la majorité des voix des voix de tous les copropriétaires"

Par coprolectos

Bonjour,

Je persiste en disant qu'il y a un CS élu dans le cas présent. Et ce même si le RDC n'est pas appliqué à la lettre. Le syndic n'a pas le pouvoir de s'y opposer. Il est le représentant du syndicat et c'est l'AG qui décide souverainement.

Bien sûr certains peuvent ne pas être d'accord avec mon point de vue, mais juridiquement un conseil syndical existe tant qu'il n'a pas été remis en cause par un proprio et non par un syndic.

Modifier un RDC n'est pas sans répercussions sur les porte-monnaies de chacun. C'est plus facile à dire qu'à faire...

De toutes façons il y a actuellement le Parlement qui travaille sur l'organisation du CS dans les copros. Dans le projet le nombre de conseillers à élire ne paraît pas.

Il est donc urgent d'attendre avant de parler trop légèrement de modifier un RDC.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Persistez tant que vous voulez, moi je persiste à dire qu'il n'y a pas de conseil syndical en application du règlement de copropriété, tout simplement.

L'assemblée décide souverainement. Souverainement, je ne sais pas ce que cela veut dire, mais elle décide c'est vrai. En l'espèce elle a décidé d'élire deux conseillers syndicaux. Pas de chance, il en manque un ce qui fait que le conseil syndical n'est pas régulièrement constitué. Elle n'a décidé ni de modifier le règlement de copropriété ni même d'adopter une résolution qui lui soit contraire. Le règlement de copropriété, qui dit qu'il faut trois conseillers syndicaux, s'impose et le syndic, dont le respect du règlement de copropriété est dans sa mission, l'applique.

Quant aux modifications à l'étude, pour ce que j'en sais, il est question de renforcer le poids du conseil syndical qui deviendrait une sorte de conseil d'administration et non plus seulement un organe de contrôle. Les dispositions législatives portant sur la validité de la constitution du conseil syndical devraient être renforcées. L'introduction de l'article 21-1 va dans ce sens : il faut que le conseil syndical comprenne au moins trois membres pour qu'il puisse recevoir le mandat visé à cet article.

Je n'ai pas dit qu'il fallait modifier le règlement de copropriété, j'ai surtout sous-entendu qu'il fallait qu'au moins trois copropriétaires se dévouent pour que la copropriété ait un conseil syndical digne de ce nom. Maintenant si les copropriétaires veulent se contenter de deux personnes au conseil syndical dans le respect du règlement de copropriété, ils n'ont qu'une solution, le modifier.

Par chaber

Bonjour @Georges

Sans 's' à "élu" (ou est-ce une distraction de votre part) ?

Sans aucun adjectif, il est difficile de considérer cela comme une règle absolue. Une recommandation tout au plus, empruntée à la celle de la loi ?

Peut-on interpréter, juridiquement, une phrase au présent de l'indicatif comme impérative ?

une faute d'orthographe est de nos jours admise même au baccalauréat français: "depuis plus de 10 ans un professeur de français n'a pas le droit de sanctionner l'orthographe d'une copie de bac, en lui retirant 2 points maximum sur 20, que si le candidat fait "plus de dix fautes graves par page" !"

L'indicatif a toute valeur juridique pour un règlement de copropriété, des statuts, un contrat où figure "je m'engage". Le code civil est d'ailleurs à ce temps

Par AGeorges

Bonsoir Chaber,

J'entends bien.

Mon interrogation porte tout de même sur le doute qu'a pu introduire sur cette vision des textes des notions comme :

- l'Ordre Public, qui précise que le respect de la loi impose le respect absolu du texte,
- l'ajout de "qualificatifs" comme "obligatoirement" ou autres du même sens.

Ce qui pourrait laisser supposer que la simple forme indicative laisserait le choix de faire autrement, sauf à préciser que non, ce n'est pas permis.

Si le législateur a évolué dans ce domaine, est il raisonnable de continuer à penser qu'une loi, fut-elle privée, rédigée à l'indicatif présent, présente des caractères d'obligation absolue ?

Plus spécifiquement pour ce fil, je constate tout de même, dans le règlement de Copropriété cité des éléments qui font penser que le texte a été emprunté à des documents juridiques sans une véritable réflexion. Principalement, dans ce contexte, que vient faire le mot titulaire ?

Cela a-t-il un sens de définir le Conseil Syndical, groupe consultatif sans personnalité propre comme, dans ce cas, étant constitué de TROIS postes fixes dans lesquels des copropriétaires seraient titularisés (pour combien de temps ?). Cela interdirait-il définitivement d'avoir un 4e conseiller, par exemple ?

Ma réflexion sur ce sujet me porterait plus vers la position de Coproloclos. Ce n'est pas parce qu'un Règlement de Copropriété a été rédigé un peu maladroitement que le Syndicat doit, pour cela, se priver des contrôles que la loi lui permet d'opérer sur le Syndic. Et ce dernier ne peut pas s'opposer à une interprétation moins rigide que le Syndicat fait de son propre règlement.

L'AG a élu DEUX conseillerS Syndicaux. Soit. Elle a implicitement déclaré qu'en avoir trois n'était pas indispensable.

Cet aspect est tout à fait juridique et devrait être suivi par tout tribunal sollicité.

Mais je peux me tromper, bien sûr !

Par Nihilscio

L'AG a élu DEUX conseillerS Syndicaux. Soit. Elle a implicitement déclaré qu'en avoir trois n'était pas indispensable

Elle n'a implicitement rien déclaré.

Elle a explicitement accepté deux candidatures et n'a pas été à même de statuer sur d'autres faute de candidats.

La situation créée ne résulte pas d'une décision de l'assemblée générale mais d'un manque de candidatures.

La solution pour sortir de l'impasse serait qu'un ou plusieurs autres copropriétaires fassent connaître leur désir de se porter candidat et qu'une assemblée générale soit convoquée pour élire le conseiller manquant. En cas de multiples candidatures rien n'empêche d'élire un ou plusieurs suppléants.

Par Claude01

tout çà n'est pas il paraît que c'est le règlement intérieur qui fait foi

Par AGeorges

Claude,

Pas le Règlement Intérieur, SVP.

Merci.

Le Syndic, si fort pour décider que le Conseil Syndical n'est pas valide, est celui qui a mis en place les résolutions. Il aurait donc dû prévoir 3 résolutions avec leurs passerelles, avec la mention que le RdC imposait TROIS conseillers, ni 2 ni 4. Le Président de séance aurait alors appelé des candidatures sur chacune des résolutions et le problème n'aurait pas existé.

Le Syndic ayant failli à son devoir d'organisation et de conseil, il n'a rien à dire dans cette situation, et surtout pas s'appuyer sur ce qu'il a mal fait pour se débarrasser de tout contrôle. Cela me semble tout à fait abusif.

C'est une autre vision du sujet.

Par Claude01

c'est le règlement de copropriété qui dit 3 membres

Par Nihilscio

Il n'y a pas assez de volontaires. C'est la faute du syndic. Forcément, c'est toujours la faute du syndic. C'est une façon de voir.

Par AGeorges

Ben oui, tout est normal, pendant l'AG le Syndic (qui dirige si souvent les AG) laisse élire DEUX conseillers, et une fois l'AG finie il dit "désolé les gars, vous n'êtes pas valides"

On se moque de qui, là ?

Par Nihilscio

Là on sort complètement du juridique.

Je ne sais pas qui se moque de qui mais c'est ainsi. Il faut trois membres pour constituer le conseil syndical et il en manque un. C'est tout.

J'arrête ici cette discussion.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas le syndic qui dirige l'AG, ni qui détermine les candidatures. Le président doit savoir qu'il faut 3 membres au CS.

Sinon il ne sert à rien.

La prochaine AG vous élirez quelqu'un de sérieux comme président, et aussi 3 membres pour le CS.

Moi aussi j'arrête là.

Quand on atteint la page 2 ça sent un peu le pourri...

Par AGeorges

Le Président (de Séance) est bien obligé de gérer l'AG que le Syndic a organisée, avec ce qui est bien et ce qui est mal. Et il faut encore voir comment les résolutions pour l'élection des membres du Conseil Syndical ont été rédigées, parce que c'est parfois le pompon, notamment avec les votes par correspondance, les passerelles et autres gags.

NB. J'ai donc modifié mon texte puisque le texte qui avait provoqué ma réaction a été corrigé. Par contre l'utilisation du qualificatif "méprisant" n'est en rien justifiée. Dire à un intervenant qu'il raconte des bêtises n'est qu'attaché au texte "erroné", le mépris implique des qualificatifs attachés à la personne.

Si j'avais dit "Yapasdequoi vous êtes totalement nulle d'écrire des choses comme ça", là, il y aurait eu mépris.

Mais je ne l'ai pas fait.

Et la référence au pape n'était qu'une note d'humour. Bien que nous soyons ici sur un forum juridique, se prendre trop au sérieux pourrait vite devenir barbant !

Par yapasdequoi

Merci j'ai corrigé le mot inadapté.

Vous pourrez ainsi effacer votre remarque méprisante.