

Image not found or type unknown



Syndic de copropriété

Par **Maritour**, le **01/07/2024** à **07:38**

Bonjour et Merci marques de politesse

CG du forum 😊

bonjour à tous,

Un syndic de copropriété a t il le droit en Assemblée Générale de faire élire un conseiller syndical sur la demande d'un représentant de copropriétaire et non par l'intéressé lui même ?

merci de votre retour et cordialement

Par **Pierrepaulejean**, le **01/07/2024** à **09:26**

bonjour

le syndic ne fait élire personne

le mandataire d'un copropriétaire peut tout à fait proposer la candidature de son mandant en tant que membre du CS

Par **Maritour**, le **01/07/2024** à **10:04**

Merci Pierrepaulejean mais c'est plus complexe que cela : je prends un exemple Fernand mandant de Jacques(copropriétaire) à t il le droit d'appeler le syndic de copropriété afin que celui ci, puisse, lors de l'assemblée générale proposer Denis (autre copropriétaire).

N'y a t il pas collusion entre Fernand et le syndic auparavant ??

Merci amicalement de votre retour. Maritour

Par **youris**, le **01/07/2024** à **10:21**

bonjour,

dans une A.G. de copropriété, c'est le président élu par l'A.G. qui dirige les débats.

le syndic n'est que le secrétaire mais ce n'est pas une obligation.

tout le monde peut appeler le syndic mais faut élire un copropriétaire qui est candidat, dans votre exemple, personne ne sait si Denis est candidat, le président devrait refuser la proposition du syndic.

salutations

Par **Maritour**, le **01/07/2024** à **10:26**

Merci pour votre réponse Youris mais malheureusement cette ag est passée et nous ne le savions pas, on vient de l'apprendre. Cordialement
Maritour

Par **Pierrepauljean**, le **01/07/2024** à **10:40**

voulez vous dire que c'est le syndic qui a proposé en séance une candidature?

si oui, personne n'a réagi ?

Par **Maritour**, le **01/07/2024** à **10:50**

Exact, le Syndic a dit : Mr X désire être candidat (sans nous dire évidemment tout ce qui s'était tracté auparavant). Et en effet personne n'a réagi
Merci Pierrepauljean

Par **Isadore**, le **01/07/2024** à **11:07**

Bonjour,

Est-ce que votre assemblée générale aurait élu un copropriétaire qui n'était pas candidat ?

La loi n'impose pas qu'il faille être candidat pour être élu copropriétaire. Elle prévoit juste le cas où faute de candidature, personne n'est élu.

[quote]

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

[/quote]

C'est seulement dans le cas où le juge désigner d'office les conseillers que leur accord est requis.

[quote]

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.

[/quote]

Il me semble donc que si un copropriétaire soumet une résolution en faveur de la candidature d'un autre copropriétaire, elle est valide et le syndic doit la soumettre au vote.

Le syndic peut aussi, à mon avis, soumettre au vote une résolution proposant un candidat de son propre chef. Et ce même si l'idée originelle émane d'un copropriétaire ou d'un tiers étranger à la copropriété.

Dans votre exemple je pense donc que le syndic peut accepter de soumettre la résolution proposant l'élection de Denis. Légalement, le syndic aurait pu refuser la demande de Fernand, quitte à lui dire, si Fernand est par ailleurs copropriétaire, de lui envoyer son projet de résolution.

Mais en pratique on ne doit pas trouver beaucoup de copropriétés où l'on élit des non candidats. Denis pourrait devenir conseiller syndical malgré lui, mais quel intérêt ? Il n'existe aucun moyen d'obliger un conseiller syndical à jouer son rôle. On suppose donc que Denis serait dans le meilleur des cas un conseiller peu motivé. Il pourrait aussi jouer les conseillers fantômes ou donner sa démission.

C'est un peu comme ce qui était possible naguère dans les petites communes, on l'on pouvait ajouter des noms aux listes des municipales, et théoriquement être élu sans avoir rien demandé à personne.

Par **Pierrepauljean**, le **01/07/2024 à 11:23**

il serait utile de prendre connaissance des textes qui régissent le fonctionnement des copropriétés

loi de 65

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>

décret de 67

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006061423/>

Par **beatles**, le **01/07/2024** à **11:47**

Bonjour,

Exact Pierrepauljean.

[quote]

Le syndic peut aussi, à mon avis, soumettre au vote une résolution proposant un candidat de son propre chef. Et ce même si l'idée originelle émane d'un copropriétaire ou d'un tiers étranger à la copropriété.

[/quote]

Mais où êtes-vous allez chercher cela ?

Lors d'une assemblée générale prévue à cet effet, toute personne présente pouvant prétendre être membre au conseil syndical, comme en dispose l'article [l'article 21 \(alinéa 9\) de la loi du 10 juillet 1965](#), peut se porter candidate ; ce qui signifie que seul un copropriétaire peut notifier conformément [à l'article 10 du décret du 17 mars 1967](#) sa candidature.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **01/07/2024** à **13:31**

Bonjour,

Il admis que les scrutins portent sur des candidatures individuelles et non sur des listes qui s'affrontent comme, par exemple, lors des élections des représentants du personnel dans une entreprise. Il y a donc autant de décisions de nomination au conseil syndical qu'il y a de membres élus.

L'article 13 du décret disposant que l'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour lequel est notifié avec la convocation, une interprétation stricte du décret conduirait à ce que ne soient examinées que les candidatures notifiées avec la convocation.

Il est néanmoins jusqu'à présent admis qu'un copropriétaire puisse être élu au conseil syndical sans avoir fait préalablement acte d'une candidature inscrite à l'ordre du jour et la

commission relative à la copropriété recommandait de maintenir cet usage.

Cet usage n'étant pas aboli, rien dans les textes ne s'oppose à ce qu'une candidature soit proposée par une autre personne que le candidat lui-même. C'est dans le règlement de copropriété qu'il faudrait se référer.

Il est exact que jadis on pouvait être élu au conseil municipal sans avoir fait personnellement acte de candidature. En 1920, il manqua peu de voix à Georges Clemenceau pour être élu président de la République alors qu'il n'avait pas lui-même présenté sa candidature.

Ma seule réserve sur les propos d'Isadore est que ce n'est pas le syndic qui soumet à l'assemblée une proposition de résolution mais le président de séance. Pour le reste, j'ai exactement la même vision.

Par **Maritour**, le **01/07/2024** à **14:04**

Merci à tous de vos réponses. J'y vois plus clair.
Maritour

Par **Isadore**, le **01/07/2024** à **14:36**

[quote]

Mais où êtes-vous allez chercher cela ?

[/quote]

Oh, tout simplement dans le fait que le syndic peut décider d'inscrire des résolutions dans l'ordre du jour de son propre chef, y compris lorsque l'AG a été convoquée à la demande d'un copropriétaire :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000035005232/>

Partant, je ne vois rien qui empêche le syndic d'inscrire à l'ordre du jour des résolutions proposant des candidatures de copropriétaires qui n'ont rien demandé, comme il inscrirait une proposition de devis de travaux.

Les copropriétaires n'ont aucun intérêt à élire des membres du CS qui ne sont pas volontaires pour le poste, mais bon.

Par **beatles**, le **01/07/2024** à **15:24**

[quote]

Partant, je ne vois rien qui empêche le syndic d'inscrire à l'ordre du jour des résolutions proposant des candidatures de copropriétaires qui n'ont rien demandé, comme il inscrirait une

proposition de devis de travaux.

[/quote]

Et bien non vous faites une interprétation erronée et irréaliste de l'arrêt de la Cour de cassation qui concerne une assemblée générale spéciale à laquelle le syndic avait ajouté son renouvellement de contrat ce qui le concernait personnellement ; un devis tout copropriétaire et/ou le syndic peut en fournir un à joindre à la convocation si les travaux ont été décidés en AG, plus particulièrement ce dernier au vu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour ce qui est du soi-disant usage il faudrait peut-être aussi, si l'on vous suit (Lingénu), l'appliquer pour le président de séance, les scrutateurs, le secrétaire, si l'assemblée refuse que ce soit le syndic et dans le cas d'un syndicat en la forme coopérative le contrôleur des comptes.

Par **Isadore**, le **01/07/2024** à **17:50**

Le syndic est chargé d'établir l'ordre du jour, normalement en concertation avec le CS, bien que l'absence de consultation du CS ne soit pas une cause de nullité.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078742

Cela implique forcément que le syndic puisse décider de soumettre au vote toute résolution qui lui semble pertinente, sinon ce ne serait pas la peine de lui confier l'élaboration de l'ordre du jour. Enfin bref, je ne vais pas revenir là-dessus plus longtemps, parce que vous allez commencer à devenir discourtois comme à votre habitude et que ça m'agace.

Par **beatles**, le **01/07/2024** à **19:50**

Il n'y a pas de courtoisie à avoir devant tant d'ignorance, relisez bien l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ; c'est conseil syndical qui décide de soumettre au vote toutes résolutions qui lui semblent pertinentes.

Avec de telles énormités l'on voit bien que vous n'avez jamais été à l'origine de la rédaction de l'ordre du jour.

Par **Chaber**, le **02/07/2024** à **08:41**

bonjour

je ne suis pas un spécialiste mais faisant lecture de l'article cité par Isadora

"L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical."

La loi le rappelle : [l'assemblée générale de copropriété](#) ne peut valablement statuer que sur

des questions inscrites à l'ordre du jour. La jurisprudence est venue préciser ce point. La Cour de cassation a décidé qu'une résolution adoptée sur une question qui n'est pas abordée dans l'ordre du jour est nulle. Il a également été jugé que le vote d'une question portée à l'ordre du jour **ne peut en aucun cas être complété** par une question qui n'y figure pas.

Le président de l'AG doit respecter l'ordre du jour selon les convocations mais ne peut de lui-même rajouter une résolution non prévue

Par **beatles**, le **02/07/2024** à **09:25**

Il faut faire la différence entre la question qui porte sur le renouvellement du conseil syndical, ou le compléter pour qu'il soit régulièrement constitué ([article 25 du décret du 17 mars 1967](#)) et de se porter candidat quant elle ne l'est pas.

Dans le premier cas l'on peut se porter candidat avant, encore faut-il savoir qu'il doit être renouvelé ou compléter, ou pendant l'assemblée générale, dans le second cas il faut se porter candidat avant.

Par **Lingénu**, le **02/07/2024** à **09:28**

Il n'y a aucune différence.

Par **beatles**, le **02/07/2024** à **09:35**

Expliquez pourquoi ?

Article 22 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à

ce conseil.

[/quote]

Par **Lingénu**, le **02/07/2024** à **09:52**

Il n'y a aucune raison qui puisse expliquer que la procédure d'élection d'un conseiller syndical soit différente selon qu'il s'agisse d'élire le conseil syndical dans sa totalité ou qu'il s'agisse de remplacer un membre dont le mandat a expiré.

Par **beatles**, le **02/07/2024** à **10:15**

Lorsque dans l'ordre du jour il est porté la question sur le renouvellement du conseil syndical, ou de le compléter pour qu'il soit régulièrement constitué, l'on peut se porter candidat avant, encore faut-il savoir qu'il doit être renouvelé ou complété, ou pendant ; en revanche si la question n'est pas portée à l'ordre du jour il faut se porter candidat avant.