



Règles de majorité dans un conseil syndical

Par Gilounice

Bonjour, je suis au conseil syndical de ma copropriété, et j'en suis le président. Nous sommes 4 copropriétaires dans ce conseil syndical. Est-il vrai qu'en cas de décision à prendre par le CS, si 2 pour et 2 contre, c'est l'avis du président qui tranche ? (cette question ne se pose pas pour un nombre impair de membres du CS). Merci.

Par Isadore

Bonjour,

Oui, c'est vrai, voici la référence légale :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039301567]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039301567[/url]

Cela concerne le cas où le CS a reçu une délégation de pouvoirs de la part de l'assemblée générale pour prendre des décisions qui auraient normalement dues être prise par un vote des copropriétaires.

Cela ne s'applique pas aux votes consultatifs, mais le CS peut choisir d'appliquer cette règle.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avant de vous poser cette question, avez-vous vérifié si le CS est habilité à prendre cette décision ?

A part dans le cadre d'une délégation de pouvoir donnée par l'AG (selon article 21-1 et suivants), le CS a en réalité assez peu de pouvoir de décision.

Par coprolectos

Bonjour

La voix prépondérante est valable uniquement quand le CS se réunit et vote entre vous quatre.

Bien à vous.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est exact que les dispositions de l'article 21-5 ne s'appliquent que dans le cadre de la délégation de pouvoir prévue à l'article 21-1.

En dehors de ce cadre, il faut se référer au règlement de fonctionnement du conseil syndic prévu à l'article 22 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Ce règlement peut être contenu dans le règlement de copropriété. S'il n'y en a pas, il faudrait en rédiger un et le faire adopter par l'assemblée générale.

Par Gilounice

merci pour vos réponses. Une AG précédente a donné pouvoir au CS d'engager des petits travaux d'entretien de

l'immeuble en toute autonomie, du moment que le montant des travaux ne dépasse pas une certaine somme (fixée au cours de la même AG).

Cela évite de convoquer une AG à chaque fois qu'une opération d'entretien courant est nécessaire. L'AG a également voté une somme au-delà de laquelle le CS doit faire jouer la concurrence en demandant au moins 2 devis.

J'ai une autre question : aujourd'hui on procède souvent par échange de mails entre membres du CS. c'est très pratique lorsque des membres du CS n'habitent pas l'immeuble et sont loin de la copro. Est-ce que les avis des membres du CS quand ils sont partagés par email ont la même valeur qu'une réunion physique ? Merci.

Par isernon

bonjour,

Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont fixées par le règlement de copropriété. Si elles ne le sont pas, elle sont fixées par les copropriétaires à la majorité simple dit de l'article 24.

source:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2610#:~:text=Le%20conseil%20syndical%20est%20compos%C3%A9,syndical%20ne%20sont%20pas%20r%C3%A9mun%C3%A9r%C3%A9s.>

salutations

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est le syndic qui doit gérer l'entretien courant dans le cadre du budget prévisionnel. Le CS a pour rôle de le contrôler. Vous inversez les rôles et donnez trop de pouvoir au CS.

Vous avez un syndic pro ?

Par coprolectos

Bonjour,

Au vue des prérogatives qu'a le CS en lieu et place du syndic, il faut remarquer que l'assurance du CS et de l'immeuble ne couvrent pas ces prérogatives.

Que se passerait-il si un des membres se blessait ou avait de graves blessures ?

Le mieux est que le CS se cantonne dans son rôle d'assistance et de contrôle du syndic.

Bien à vous.

Par Urbicande75

Bonjour @Gilounice,

Comme dit Yapasdequoi, c'est le syndic qui s'occupe de l'entretien courant au titre de sa mission (Article 18 loi 1965).

Le contrat de syndic lui donne déjà mandat pour ce faire et il n'a pas besoin d'autorisation pour ledit entretien (il DOIT le faire).

Aucune utilité de déléguer cela au CS (y compris pour les raisons d'assurance mentionnées). Et si vous avez un souci avec votre syndic qui remplirait mal sa mission, ce n'est pas la solution.

Ce qui se discute éventuellement c'est de déterminer si telle ou telle dépense relève de l'entretien ou non, auquel cas elle doit être autorisée en AG (article 44 décret 1967).

Par Gilounice

Merci pour vos réponses.

Voici un cas précis, j'aimerais avoir votre avis sur ce cas :

Le Syndic, dans sa prérogative d'entretien de l'immeuble, doit faire déboucher une colonne d'eau usées.

Problème archi-courant.

il possède 3 devis, à des prix différents, d'entreprises plus ou moins réputées pour leur compétence. Le Syndic soumet au CS les 3 devis, et lui demande de choisir.

Une AG dans ce cas précis de dépense est inutile car une précédente AG a mandaté le CS pour choisir lui-même le prestataire quand le montant est inférieur à un plafond prédéfini. Là nous sommes en dessous du plafond. Le CS doit choisir.

Ma question :

si 2 membres (sur 4) du CS sont pour un devis donné, et 4 contre ce devis, le président du CS peut-il trancher ?

je voudrais une réponse à cette question précise.

Merci.

Par Urbicande75

Vous êtes sûre que vous ne confondez pas avec le seuil de CONSULTATION du CS ? Ce n'est pas une décision, mais un avis pour le syndic (qu'il est normalement plutôt enclin à suivre)

Le syndic fait face à un besoin d'intervention (ici débouchage). Il va déterminer s'il s'agit d'un entretien courant (clairement le cas ici) ou si il doit demander une autorisation en AG.

S'il s'agit d'un entretien courant, alors selon les seuils de mise en concurrence et de consultation du CS votés, il va demander plusieurs devis et/ou consulter le CS. Mais c'est une consultation, pas une décision. Le syndic reste responsable du choix et peut d'ailleurs formellement ne pas suivre le CS.

Si ce sont des travaux à faire voter, alors l'AG peut déléguer certains aspects au syndic (surtout quand les devis ne sont pas finalisés par exemple, l'AG vote un budget et confie au CS le soin de choisir parmi les devis répondant aux critères). Dans ce cas, le syndic devra bien évidemment suivre la décision.

Par yapasdequoi

L'avis du CS n'est que consultatif. Renvoyez le syndic à ses responsabilités !

Par Gilounice

Bonjour,

je crois qu'on s'est éloigné du sujet :

pour mémo je demandais des éclaircissements sur la question suivante :

si 2 membres, sur les 4 que forment le CS, émettent un avis réclamé par le Syndic, sur un sujet donné, sont "pour" et 2 "contre", le président du CS peut-il trancher ?

je voudrais une réponse à cette question précise.

Par yapasdequoi

Je crois qu'on vous a répondu dès le début.

Et ensuite, on ne s'est pas éloigné du sujet, puisque pour la décision qui vous préoccupe, c'est le syndic qui doit agir et peu importe l'avis du CS qui n'a pas besoin de prendre position, et quand bien même il émet un avis, le syndic n'est pas obligé de le suivre.

Donc le président peut jouer au despote, c'est sans effet.

Par Urbicande75

@Giloucine,

C'est juste qu'il n'était pas clair dans quelle situation vous vous trouvez.

- le CS a une délégation d'une décision d'AG : application de l'article 21-5, voix prépondérante du président et il s'agit d'une DECISION que le syndic devra suivre

- Vous êtes dans le fonctionnement courant, cela relève de votre règlement de fonctionnement du CS et il s'agira d'une CONSULTATION que le syndic ne sera pas obligé de suivre, et rien ne vous empêche de répondre au syndic "on est 2 pour, 2 contre".

Par Gilounice

Merci pour cette dernière réponse, tout est très clair.