



## Conseillé élu au conseil syndical mais n'appartenant pas au syndicat

Par **kallou**, le **16/08/2019** à **10:41**

Bonjour

Contexte : Pour la 2eme fois, lors du renouvellement du conseil syndical, le fils d'une copropriétaire, n'appartenant pas au syndicat a été élu au CS (preuve : vérification auprès des services de la publicité foncière, que la propriétaire des lots en question n'est que la mère, pas d'usufruit, de pacs etc concernant le fils). Un petit groupe de copropriétaires et membres du conseil syndical veut agir.

Il faut savoir que le syndicat et le CS sont complètement noyautés par le président du CS et ses amis dont cette mère propriétaire et son fils et ce depuis des décennies.

Notre objectif : Nous, groupe des "rebelles", voulons faire virer ce conseiller illégal, puis réunir de suite le CS et voter l'adhésion à l'ARC en tant que CS (où on aura du coup la majorité).  
Remarque : si on demande une AG pour révoquer cet intrus, il ne le sera pas (le président du CS et ses amis ont la majorité des tantièmes, de peu) où alors, le président du CS et ses amis le syndic en profiteront pour faire élire un autre conseiller parmi leurs amis soumis, et on sera à nouveau complètement bloqués par ce CS noyauté pour 3 ans ! Remarque : l'autre procédure, requête auprès du TGI, couteuse, avec avocat etc nous paraît bien trop longue pour obtenir le résultat escomptés, virer cet intrus du CS au plus vite .. L'objectif à moyen terme étant d'avoir accès à des services de l'Arc d'audit complet du syndic ..

Problème : Ce lien (<https://www.juridique-et-droit.com/a-quel-tribunal-sadresser-pour-un-probleme-de-copropriete/>) parle d'une solution simple et rapide, la saisie sur requête du Président du tribunal de grande instance, dans le cas, parmi d'autres, de nomination des membres du conseil syndical (défaut de désignation ou d'élection – art. 21 al. 10 Loi 1965 et art. 48 Décret 1967).

Mais on ne trouve cette information sur aucun autre site, encore moins sur ceux des services publics

Question : Quelqu'un peut-il nous éclairer et surtout nous donner un lien qui nous aidera dans la procédure détaillée à suivre, de saisine du Président du tribunal de grande instance ?

Nous avons jusqu'à mi-septembre pour agir, le PV de l'AG annuelle avec renouvellement du conseil syndical ayant été reçu mi-juillet 2019.

Merci d'avance !

Notre sentiment, si une opération illégale est faite en AG et votée, il parait impossible ensuite de l'annuler rapidement et à moindre cout ...Ca parait pas très jute !

Par **youris**, le **16/08/2019** à **12:03**

bonjour,

que font votre syndic et le président de votre assemblée générale qui devraient intervenir pour éviter ce genre de situation ?

le président de l'A.G. aurait dû écarter cette candidature.

le représentant légal d'un copropriétaire peut être membre du conseil syndical.

effectivement il est toujours possible de saisir le juge en utilisant la procédure de référé, voir ce lien:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1378>

il parait logique que l'annulation d'une décision d'une assemblée générale respecte une procédure strictement encadrée pour 2 raisons:

- le président de l'A.G. aidé par le syndic est la, justement, pour éviter de voter des résolutions illégales.
- si cette procédure devant le TGI est un peu longue, c'est qu'il s'agit de remettre en cause le vote de l'A.G., cela revient donc à contester le vote de la majorité de l'A.G. ce qui est une décision grave pour le fonctionnement de la copropriété.

salutations

Par **kallou**, le **16/08/2019** à **12:49**

Merci !

Sachez que le président du CS est aussi systématiquement président de l'AG, qu'il est propriétaire de plusieurs appartements, l'un des deux plus mauvais payeurs, a une boîte de nettoyage qui travaille pour la copro, des travailleurs au noir, et quelques fois des travaux, idem travailleurs au noir, pas de devis (alors que le montant oblige à des devis) mais quand même votés car AG complètement noyauté .. Ce président jongle avec les mandats (plus de 3!), règne depuis des décennies tranquillement mais là on veut changer les choses ..

Donc saisir le TI ou TGI en référé, assigner, huissier de Justice, et ce, contre le syndicat lui

même : **lequel** ?? il ne s'agit pas d'affaire de + ou - 10000 euros, alors ??

Question : S'agit-il bien de la même procédure décrite dans le lien <https://www.juridique-et-droit.com/a-quel-tribunal-sadresser-pour-un-probleme-de-copropriete/> de saisie sur requête du Président du TGI (vous parlez de saisie du juge, votre lien parle de saisie du tribunal)

Notre avocat interlocuteur nous dit que seule une procédure longue et coûteuse est possible, avec ses services bien sûr. Question : Alors vers qui se tourner pour avoir les bons conseils et qu'il fasse pour nous toutes les démarches car on n'a aucune expérience en ce domaine ???

Nous nous sentons perdus, car ce pb de conseiller syndical illégal est l'arbre qui cache la forêt de tous les problèmes avec le syndic et ce CS noyauté, mais le virer nous permettrait peut-être d'arriver à adhérer en tant que CS à l'ARC, ensuite on sera guidés, assistés, et on verra peut-être enfin la sortie du tunnel !

Merci encore.

Par **youris**, le **16/08/2019** à **13:23**

c'est l'assemblée générale qui élit le président de l'A.G. , il vous appartient de faire campagne pour que votre A.G. choisisse un autre président puisque la solution à vos problèmes c'est de convaincre les copropriétaires de voter différemment.

car si vous n'avez aucune majorité requise, la situation ne pourra pas évoluer.

vous aurez toujours le même syndic, le même président d'A.G. et le même conseil syndical, mais c'est ça la démocratie, les 49,9 % doivent accepter la décision des 50,1 %.

en référé, la procédure peut se faire sans avocat, même si c'est conseillé et elle est rapide.

Par **janus2fr**, le **16/08/2019** à **14:37**

[quote]

Pour la 2ème fois, lors du renouvellement du conseil syndical, le fils d'une copropriétaire, n'appartenant pas au syndicat a été élu au CS (preuve : vérification auprès des services de la publicité foncière, que la propriétaire des lots en question n'est que la mère, pas d'usufruit, de pacs etc concernant le fils).

[/quote]

Bonjour,

Vous aviez déjà un sujet ouvert pour cette problématique.

Il vous avait été répondu que cette situation n'est pas forcément illégale. En effet, un représentant légal d'un copropriétaire peut être élu au conseil syndical. Ce fils est peut-être le

représentant légal de sa mère...

Par **kallou**, le **16/08/2019** à **19:18**

@janus2fr

Comment savoir si ce fils est le représentant légal de sa mère ?

La Feuille de présences aux AG mentionne la mère, cela ne veut-il pas dire que ce fils n'est pas le représentant lègal ?

Il y a 3 ans, il a voté en assemblée sans aucun mandat de sa mère, cette année il avait un mandat, car j'ai demandé qu'il prouve son appartenance au syndicat dans ma lettre de demandes, jointe à la convocation, point d'ailleurs qui n'a pas été abordé comme plein d'autres notamment la poursuite des mauvas payeurs (dont ce président du CS et de l'AG).

Merci d'avance.

Par **kallou**, le **16/08/2019** à **19:24**

@youris

On a tout fait pour convaincre la partie des copropriétaires amis de ce président du conseil qui fait sa loi depuis plus de 20 ans, rien à faire !

Ce président sait faire de l'intimidation, jongler avec des pouvoirs en dépassant le quota légal et est grand ami avec l'autre mauvais payeur, à eux deux, 5 appartements, ils doivent des dizaines de milliers d'euros sans aucune poursuite !

Il shunte des points importants demandés par les copropriétaires (dans les règles) pour les AG, il coupe la parole, mene des votes tres rapidement, meme pas le temps de suivre ce qui se passe etc

Il fait intervenir sa boite de nettoyage pour des travaux, effectués par des gens pas déclarés ... C'est ahurissant de devoir supporter de telles exactions sans aucun recours, les AG et le CS étant complètement noyautés ! La loi est du coté des malhonnêtes ! 😞

Merci de votre attention.