



## Election conseil syndical

Par **Fanfan64**, le **06/11/2022** à **11:59**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans une résidence de 50 logements. Le règlement de copropriété prévoit l'élection de 6 conseillers syndicaux et c'était le nombre effectif il y a de cela 2 ou 3 ans. Il ne reste aujourd'hui que 2 cs, dont le président, qui de fait, sont élus depuis plus de 6 ans. On en est là parce que ces 2 personnes sont parvenues, en s'appropriant les rendez-vous avec le syndic, en copinant avec le syndic, à se poser comme référents sans pour autant communiquer avec les autres. Et les résultats ne sont pas probants, avec de nombreux dysfonctionnements dans la résidence.

Il est exactement écrit dans le RI : *"Les membres du CS sont élus pour une durée d'un an. Ils sont rééligibles mais ils ne peuvent rester en fonction plus de 3 années consécutives"*.

Et plus loin : *"Dans tous les cas, le CS n'est plus régulièrement constitué si plus de 3 sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit"*. (pour rappel, il est dit plus haut que le CS doit être composé de maximum 6 personnes.

De fait, j'ai des questions par rapport à cette situation.

- 1- Leur dernière élection faite lors d'une AG est-elle valide, malgré ce que dit le règlement ?
- 2- Si on souhaite contester leurs candidatures à la prochaine AG, faut-il le faire auprès du syndic à la réception de la convocation ou lors de l'AG ?
- 3- Au cas où leurs candidatures seraient malgré tout retenues, ils doivent être élus à la majorité absolue. Que se passe-t-il s'ils ne l'ont pas et qu'il n'y a pas d'autre candidat ?
- 4- J'ai lu sur internet que le syndic peut en référer au tribunal et demander la désignation de propriétaires au tribunal. Si on en arrive là, le tribunal peut-il désigner les mêmes personnes ? Si oui, un recours est-il possible ?

Merci d'avance de votre aide et de vos réponses.

Par **coproeclos**, le **06/11/2022** à **17:18**

Bonjour,

Les stipulations inscrites dans votre règlement de copropriété (RDC) ne sont pas conformes à la loi de 1965 et son décret de 1967. Seul le nombre maximum de membres me paraît légal. Ce qui veut dire qu'il peut y avoir moins d'élus. Votre CS est parfaitement constitué avec deux membres. Par contre ce CS n'est plus régulièrement constitué si plus du quart de ses membres (élus) devient vacant. Les conseillers sont élus pour trois années au maxi et renouvelables indéfiniment. L'article 25 de la loi est nécessaire pour décider. Lisez particulièrement le chapitre relatif au CS dans le décret cité, et dans la loi les articles 21 et suivants, . Vous en saurez plus.

Toute décision contraire à la législation est considéré comme étant non écrite car illégale.

les deux textes :

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

décret : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770/>

Les membres élus ont leur légitimité durant trois ans. N'importe quel proprio peut postuler en AG pour devenir conseiller, même au dernier moment et sans que sa candidature ne soit inscrite dans les résolutions soumises aux votes de l'AG dans la convoc. Pour vous opposer à l'une ou l'autre des candidatures il suffira que vous votiez CONTRE. Lisez également l'art 25-1 de la loi au cas où l'un des candidats n'a pas le nombre de voix requises.

Le syndic peut effectivement faire appel à la justice pour nommer les membres du CS au cas où il y a impossibilité de les élire, et ce aux frais du syndicat.

Si vous voulez faire appel à la justice pour contester quoi que ce soit, c'est l'article 42 de la loi qui doit être mis en oeuvre strictement dans les formes et délais requis.

Ouf, j'ai fini pour aujourd'hui. Bien à vous.

Par **Fanfan64**, le **06/11/2022** à **20:04**

Merci beaucoup de votre réponse très complète.