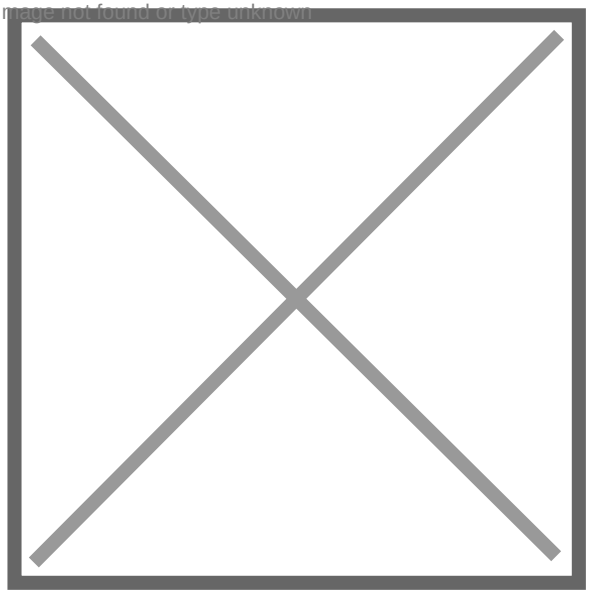
Image not found or type unknown



Résolution en assemblée générale

Par **Alice62**, le **14/04/2017** à **13:39**

BONJOUR marque de politesse[smile4]

En assemblée générale une résolution peut-elle être adoptée en précisant que la réalisation de travaux affectant les parties communes chez un copropriétaire sera contrôlée non seulement par le syndic (ce qui parait logique) mais aussi par les membres du conseil syndical.
Peut-on s'opposer à ce que les membres du conseil syndical rentrent chez vous ?
Par avance merci de vos réponses.

Par **morobar**, le **14/04/2017** à **18:06**

Bonjour,
Le CS n'ayant pas la personnalité civile ni juridique, c'est un peu de la roupie de sansonnet au niveau des pouvoirs exécutifs.
En outre ce n'est pas dans sa mission dont le périmètre est bien défini et connu.
Alors les membres restent dehors, résolution ou pas, et ne disposent d'aucun pouvoir de coercition.

Par **wolfram2**, le **14/04/2017** à **21:40**

Bonsoir
L'action du Conseil syndical peut être primordiale à tous les stades des travaux depuis la

planification du besoin dans le plan de travaux à cinq ans, la rédaction du cahier des charges, la sélection du Bureau d'études, du maître d'œuvre, du Bureau de contrôle, du CSPS,la sélection des entreprises à consulter, le suivi des travaux ou aucun des conseillers syndicaux ne manque d'observer comment agissent les entreprises, la réception des travaux. A ce stade son action est déterminante dans le recueil des observations de chacun des copropriétaires, leur regroupement et leur synthèse pour formuler les réserves et demander à l'entrepreneur les reprises de finition. Le Conseil syndical, copropriétaire parmi les copropriétaires est particulièrement attentif à la bonne exécution des travaux.
Pour ne citer qu'un exemple que je connais bien,dans le groupe d'IGH de la dalle des Olympiades, nonobstant les syndics, j'ai, nous avons fait un pool de trois IGH pour le ravalement et ainsi obtenu des conditions préférentielles.
A l'occasion de la réception des travaux, j'ai, nous avons distribué un questionnaire à chacun des 340 lots principaux pour recueillir les signalements de défauts relevés que j'ai ordonnés et dont nous avons obtenu la reprise par l'entreprise de peinture.
Je ne suis qu'un pauvre militaire, bon à rien, mais apte à tout. Je sais lire et écrire, cela aide. Avec quelques DESS et l'ICG mais surtout des CAP et un bac Maths & Technique.
Donc, alors que les professionnels du bâtiment se promenaient dans l'immeuble, j'ai détecté que la peinture appliquée ne tenait pas sur les boiseries. Sans doute un pb d'incompatibilité avec l'ancien revêtement. Vérifié au couteau (suisse) de l'architecte qui en est convenu et a fait procéder aux décapages et reprises nécessaires.
Donc, ceci pour montrer que le Conseil syndical, s'il s'applique à sa mission, peut apporter une certaine expérience et appuyer les intérêts des autres copropriétaires en représentant les intérêts d'une collectivité et non d'un seul propriétaire confronté aux intérêts économiques des professionnels qui recherchent le profit maximum pour une dépense minimale de ressources.

Wolfram

Par **morobar**, le **15/04/2017** à **08:32**

Il importe peu que dans le conseil syndical figure un copropriétaire particulièrement connaisseur en la matière.
Il ne bénéficie d'aucun droit à pénétrer contre l'avis du copropriétaire concerné et ne dispose d'aucun pouvoir exécutif ou de coercition.
C'est la question posée et la réponse adaptée.

Par **Alice62**, le **15/04/2017** à **09:32**

Bonjour Morobar et Wolfram2
Je vous remercie sincèrement de vos réponses.

Par **wolfram2**, le **15/04/2017** à **11:49**

Bonjour
Donc pour répondre à la question posée, il est de l'intérêt bien compris des copropriétaires

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

que des membres du conseil syndical suivent les travaux et participent à leur réception, c'est un facteur d'assurance de qualité.
Rassurez-vous, Madame, je n'avais pénétré chez aucun des copropriétaires, ayant bien assez de travail à collationner les réponses au questionnaire de satisfaction. Et je pense qu'aucun des conseiller (ères) syndicaux (cales) ne s'imposera à votre domicile.
Bon courage. Wolfram

Par **morobar**, le **15/04/2017** à **16:14**

Je suis assez d'accord pour s'appuyer sur le CS lorsqu'un de ses membres est en mesure de m'assister...Mais en aucun cas je n'accepterai une réception contre mon gré.
Mais contrairement à notre ami @wolfram2, je crois qu' il existe dans de nombreuses copro des CS et particulièrement des présidents qui se croient investis d'une mission divine et veulent tout régenter en se bombardant des pouvoirs ou des droits inexistants.

Par **Alice62**, le **16/04/2017** à **00:50**

Bien vu Morobar....je dois faire face à des personnes qui se sont autoproclamées "Responsables de la résidence" qui viennent "fureter" dans les bâtiments lorsqu'une entreprise intervient à titre privé chez un copro, déboulent en commando chez les copros et tentent d'imposer ce qu'il n'y a pas lieu d'imposer...
Merci Wolfram de vos encouragements j'ai connu des copropriétés comme celle où vous oeuvrez, pour le bien commun et ne peux hélas que les regretter.

Par **wolfram2**, le **16/04/2017** à **18:44**

Bonjour
Ces personnes ne seraient-elles pas des conseillers syndicaux élus un à un par l'Assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A moins que les propriétaires ayant choisi de ne pas participer à cette AG n'aient obligé à les élire à la majorité des copropriétaires présents ou représentés ???
Ne Seriez-vous pas sous le statut de syndicat coopératif ???
Merci de votre réponse.
Wolfram

Par **Alice62**, le **20/04/2017** à **16:28**

Bonjour Wolfram et toutes mes excuses pour avoir tardé à vous répondre.

Je suis dans une copropriété "classique" à ceci près qu'elle est divisée en un syndicat principal (copropriété horizontale = voies de circulation, espaces verts, équipements communs) et plusieurs syndicats secondaires (copropriétés verticales = autant de syndicats

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

secondaires que de bâtiments, 3 en l'espèce). Il y a une AG pour la copro horizontale et donc 3 AG distinctes pour les copros verticales. Chaque AG donne lieu à l'élection d'un CS.
J'espère avoir répondu à votre question
Bonne fin de journée

Par **morobar**, le **20/04/2017** à **17:14**

Attention.
A mon avis la copropriété horizontale que vous évoquez ne peut consister qu'en une ASL.
Une ASL est dépourvue de conseil syndical, son président dispose des pleins pouvoirs, et le syndic éventuel n'est pas désigné en AG mais embauché par le Président et agit comme un salarié.

Par **wolfram2**, le **20/04/2017** à **20:10**

Bonsoir
Morobar dans son expérience n'aurait-il pas encore rencontré de copro contenant plusieurs syndicats secondaires ????
SI, si, cela existe.
Ma fille était dans ce cas. Une copro contenant des immeubles collectifs et un agrégat de maisons individuelles. Elle a eu l'audace que je n'aurais pas eue. Compte tenu de la divergence de faits de gestion entre immeubles collectifs, sous son action les maisons individuelles ont fait scission de la copro initiale en constituant une copro distincte.
Faut dire qu'elle usine dans un service contentieux, en sus elle est déléguée CFDT à titres multiples (du pers, syndical, pt ê Com. Entrprise) Ca donne des réflexes.
Cordialement.....Wolfram

Par **Alice62**, le **20/04/2017** à **21:26**

Bonsoir Wolfram ASL...ce n'est pas notre cas le contrat de syndic est renouvelé par vote à chaque assemblée donc au total 4 fois. Nous recevons deux convocations distinctes une pour la copro horizontale et une pour la copro verticale à laquelle nous appartenons. Les 4 CS élus de la même manière.

Par **morobar**, le **21/04/2017** à **09:05**

Bonjour,
[citation]vMorobar dans son expérience n'aurait-il pas encore rencontré de copro contenant plusieurs syndicats secondaires ???? [/citation]
Attaque purement gratuite.
Par exemple l'eEssone du coté de Saclay/gif sur Yvette est remplie de structures comme je le décris, copropriétés avec syndicats secondaires et ASL pour les voiries et espaces communs.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

*
Se promener autour du golf de gif sur Yvette (pour wolframm bien régler son GPS il est facile de se perdre la_bas).
[citation] est déléguée CFDT à titres multiples (du pers, syndical, pt ê Com. Entrprise) Ca donne des réflexes. [/citation]
En clair elle ne bosse pas souvent pour son employeur.

Par **wolfram2**, le **21/04/2017** à **10:30**

Bonjour
Citation, émetteur ci-dessus :
"Attention.
A mon avis **la copropriété horizontale que vous évoquez ne peut consister qu'en une ASL.**"
Alice62 a répondu à cette assertion péremptoire.
Les faits, sont têtus.
Cordialement.....wolfram

Par **morobar**, le **21/04/2017** à **11:50**

[citation]Les faits, sont têtus[/citation]
Il n'y a pas que les faits qui sont têtus.
Quand aux affirmations de notre amie, elles peuvent être mises en doute, quand on lit que le contrat du ou des syndics est reconduit chaque année, itou pour le CS...
C'est peu probable.
Chez WF peut-être est-ce ainsi, mais pas ailleurs.

Par **wolfram2**, le **21/04/2017** à **17:41**

Bonjour
Selon l'enseignement que j'avais retiré dès le début des années 1990 de la lecture des Informations Rapides de la Copropriété, j'en ai conclu d'une part qu'il ne fallait pas se verrouiller avec un syndic pour plusieurs années, d'autre part l'inciter à un minimum de diligences.
Et enfin de troisième part on n'a jamais connaissance de la totalité de ses agissements et ses malversations ne sont souvent découvertes que plusieurs années après leur commission.
Conclusions :
1°) Ne jamais donner quitus de sa gestion à un syndic,
2°) Ne lui donner mandat que pour un an.
Ce qui n'empêche pas de lui renouveler le mandat qu'on a la bonté de lui confier.

Je me suis même fait traiter de renégat lorsque l'AG que je présidais refuse le renouvellement du mandat et que, après avoir expliqué à l'AG les conséquences, principalement financières, de se mettre à la merci d'un administrateur provisoire, j'ai fait reprendre le vote et renouveler

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

pour un an le mandat. Ce que personne n'a contesté en justice.
Il en est ainsi pour toutes les copros, passées, présentes, et à venir, ayant connaissance des sages recommandations de l'Association des Responsables de Copropriété. Ou de Experatoo
J'ajoute que pour bien marquer la différence et pour éviter de gaspiller du temps d'AG, le Conseil syndical, conformément au rglt de copro avait un mandat de 3 ans.
Cordialement.....Wolfram

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés