



Association copropriétaire autre que Syndicat des copro

Par **Martine_**, le **08/05/2017** à **00:31**

Bonjour,

J'aurais besoin d'un renseignement. Merci de m'aider.

Copropriétaire dans une petite résidence de 52 appartements, moi et quelques copropriétaires aimerions contester la récente AG, sachant que le Syndicat des Copropriétaires est fermé à toute négociation.

Pourrions-nous créer une association parallèle au SC pour contester l'AG ? Si oui, de quel type ? Quelles conditions permettent cette contestation.

Merci à celui ou celle qui pourra de me renseigner.

Martine

Par **morobar**, le **08/05/2017** à **08:43**

Bonjour,

Le syndicat de copropriétaires, vous en faites tous partie.

On peut contester:

* la validité de l'AG

ici : <http://www.village-justice.com/articles/contestation-assemblee-generale,16095.html>

* la validité de certains points

ici: <http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/644-assemblee-de-copropriete-contester-une-decision-d-ag>

Votre association peut ester en justice à certaines conditions.

Mais s'il s'agit de contester un point voté en AG l'association ne pourra pas, car elle n'a pas

voté.

Par **Lag0**, le **08/05/2017** à **09:01**

[citation]sachant que le Syndicat des Copropriétaires est fermé à toute négociation. [/citation]
Bonjour,
Qu'entendez-vous par là ?
Le syndicat regroupe la totalité des copropriétaires, dont vous-même, alors c'est assez incompréhensible...

Par **amajuris**, le **08/05/2017** à **10:11**

bonjour,
une décision de l'a.g. est prise à la majorité prévue par la loi de 1965.
une fois la décision votée, il est possible de contester cette décision dans les 2 mois après réception du PV de l'A.G..
Dans ces conditions l'assemblée générale n'a aucune obligation de négocier ce qu'elle vient de voter, sinon une assemblée générale ne servirait à rien.
dans une copropriété seuls les copropriétaires peuvent participer et voter lors des assemblées générales.
la loi n'a pas prévu l'existence d'autres organes dans une copropriété que l'A.G., le conseil syndical et le syndic pour son organisation et son administration
salutations

Par **Martine_**, le **08/05/2017** à **11:04**

Merci à Morobar, Lag0, Amatjuris.
La convocation annonçait certains résols qui devaient être votés en 25 et éventuellement plus tard par AGE en 24. Elles ont toutes été votées en 24 (pour gagner du temps selon le président) mais le CR prétend qu'elle l'ont été en 25.
Le président de séance, envoyé par le Syndic, s'est énervé en séance alors que certains copros ne comprenaient pas ces types de votes, il aurait précisé assister pour la première fois à une AG et n'y connaissait rien, tant dans les textes que dans les AG, et que seul lui qui présidait. Cela m'a été rapporté car j'étais absente mais avais donné mon pouvoir.
Certains copropriétaires n'ont pas reçu le CR.
Que faire ? Ne pourrions-nous pas nous regrouper ?
Merci à de vos réponses

Par **amajuris**, le **08/05/2017** à **11:23**

le président de l'a.g. est choisi par les copropriétaires et non par le syndic.
vous pouvez faire part de vos observations à votre conseil syndical.

sinon vous devez contester cette A.G. devant le tgi avec avocat obligatoire mais ne tardez pas trop, vous n'avez pas besoin d'association pour cette procédure.

Par **Martine_**, le **08/05/2017** à **13:40**

Merci AmatJuris

En effet, je peux contester toute seule, mais on m'a dit que cela était plus percutant si nous étions plusieurs.

J'ai déjà envoyé un A/R au Conseil, j'ai reçu une réponse AR du Président qui a dit ne rien connaître aux textes mais que je devais envoyer mon A/R au Syndic ce que je n'ai pas fait car la loi est claire : le Conseil est le seul interlocuteur du copro dans ce cas.

Connaissez-vous un type d'association qui permettrait de combattre en nombre ?

Je sais que le temps est compté, et je suis décidée à agir seule si besoin ... mais je préférerais une action en nombre.

Par **amajuris**, le **08/05/2017** à **14:05**

je ne connais pas de loi qui indique que le conseil syndical est le seul interlocuteur dans votre situation.

vous pouvez vous grouper à plusieurs copropriétaires pour contester cette A.G. sans passer par votre C.S.

Je vous conseille de consulter un avocat.

Par **Martine_**, le **08/05/2017** à **15:42**

Merci beaucoup Amatjuris.

J'ai pris contact la semaine dernière par téléphone avec un avocat spécialisé et je vais l'appeler pour un rendez-vous.

Il voulait que je le recontacte dès réception du CR que je n'ai pas reçu mais j'ai celui d'un autre copro, j'espère que l'avocat l'acceptera.

J'ai envoyé un AR au Président sur les conseils d'UFC Que Choisir il y a un mois. Puis j'ai déposé un courrier dans chaque boîte à lettre. Aussitôt, le Président a écrit un courrier ridiculisant le mien (je soupçonne qu'il ait été dicté par le Syndic voir plus ... d'autant plus qu'une erreur d'adresse s'est glissée, corrigée au feutre noir). Les copros m'ont fuit après. Depuis il semble qu'ils réfléchissent à la participation globale de 1.000.000 € demandée ... mais le temps presse le compte à rebours tourne.

J'étais allé il y a 15 jours à une consultation gratuite D'avocat spécialiste au TGI de Paris a décelé un vice de forme dans la convocation et m'a conseillé d'attendre le CR pour mettre en cause l'AG du fait des articles des votes non respectés et du déroulement de l'AG à laquelle j'étais représentée.

Pensez-vous que l'avocat contacté me recevra même si le CR présenté m'est pas le mien ? Il voulait que je vienne avec le CR 2015 ... que je ne trouve pas (j'ai une sclérose en plaques qui me cause des soucis de rangement).

Je vous remercie de votre implication pour mon problème.

Très cordialement,
Martine

Par **morobar**, le **08/05/2017** à **16:13**

Vous êtes complètement à coté de la plaque.

Le président du conseil syndical n'a aucun pouvoir, le conseil syndical n'a même pas la capacité juridique, ses membres répondent donc personnellement de leurs actions, le conseil syndical n'est que le délégué des copropriétaire pour éviter de voir des dizaines/centaines de personnes demander la vérification des comptes au syndic.

Votre avocat ne fera rien du PV procuré par un autre copropriétaire sauf prendre connaissance du contenu.

En effet votre droit d'action est déterminé par la date de réception de votre PV (mois) et par le vote négatif ou d'abstention que vous avez choisi.

L'action de groupe est impossible sans l'appui d'une des organisations de consommateurs agréés pour cela.

Autant dire qu'il est plus facile de prendre un avion pour la planète Mars.

Par **Martine_**, le **08/05/2017** à **16:15**

Connaissez-vous des avocats spécialisés sur la région parisienne ? Dans les Hauts-de-Seine ?

Par **morobar**, le **08/05/2017** à **16:25**

Vous avez semble-t-il consulté des avocats parfaitement compétents.

Sinon vous pouvez toujours consulter l'annuaire du barreau de Paris ou des hauts de seine, lequel indique les spécialités de chacun de ses membres.

Par **Martine_**, le **08/05/2017** à **16:43**

Merci Morobar,

Vous me faites peur.

UFC Que Choisir a pourtant demandé d'envoyer un AR au président du Conseil, tout autant que plusieurs sites juridiques disent que seul le Conseil est destinataire d'un tel courrier. A charge pour le Conseil de se retourner contre le Syndic qui (comme cité dans plusieurs condamnations et articles de presse) doit agir en "bon père de famille".

Je sais biens que le Syndic est le délégué des copropriétaires ... pour l'avoir intégré durant 18 années.

Par ailleurs, je n'ai pas reçu le CR, et j'ai voté contre certaines résolutions, ce qui me donne le droit de contester.

J'ai eu plusieurs comptes-rendu (bien que représentée) du déroulement de l'AG, et ils sont

similaires.

²²On s'est fait voler nos votes puisque le CR (prêté par un copro) ne reflète pas la réalité des votes

Par **morobar**, le **08/05/2017** à **18:18**

Bonjour,

[citation]UFC Que Choisir a pourtant demandé d'envoyer un AR au président du Conseil[/citation]

Vous avez mal compris, le Président du conseil ou la 5eme roue du carrosse c'est la même chose.

Ce président n'a aucun pouvoir exécutif, contrairement au syndic.

Ce n'est pas pour autant qu'il est inutile, souvent il sert de médiateur, règle les petits conflits...

[citation]seul le Conseil est destinataire d'un tel courrier[/citation]

Bis repetita, le conseil n'a aucune personnalité juridique, il ne peut même pas ouvrir une boîte postale, et je ne vois pas comment lui adresser une lettre recommandée, sauf es personne de son Président, ou d'un de ses membres.

[citation]Je sais biens que le Syndic est le délégué des copropriétaires [/citation]

Pas du tout.

Le syndic est élu pour un mandat de gestion d'une durée déterminée.

Par **Martine_**, le **08/05/2017** à **22:30**

Cher Morobar,

Merci pour vos informations mais ... ne jouons pas sur les mots. Mon problème est très sérieux!

Nous sommes plusieurs copropriétaires victimes de décisions qui semblent non conformes ... plusieurs nouveaux copropriétaires vont devoir vendre car ils ne pourront assurer des frais qui dépassent de loin le montant maximum déjà emprunté pour accéder à la propriété.

J'ai consulté et consulte encore les sites que vous avez proposé ce matin mais n'ai toujours pas trouvé ma réponse ... hélas je sais qu'elle existe ... mais DUR DUR ... le temps passe et le compte à rebours est commencé.

Par **amajuris**, le **08/05/2017** à **23:15**

en matière juridique, tous les mots ont leur importance et les avocats et les magistrats jouent justement sur les mots et vous pouvez rapidement vous voir débouter avec les frais de procédure à votre charge pour une demande mal fondée.

dans votre cas, je vois deux responsables que vous pouvez mettre en cause votre syndic véreux choisi par les copropriétaires et le président de votre A.G. que vous avez choisi en début de séance.

le conseil syndical et son président ne sont pas concernés par ce qui est voté par l'assemblée générale donc cela m'étonne qu'une association de consommateur vous ait donné un tel conseil.

Par **morobar**, le **09/05/2017** à **08:04**

De toutes façons on peut tourner et retourner, notre amie @Martine veut absolument passer par une association.

Hé bien tant pis, tant qu'elle ne comprendra pas qu'en France les procédures sont individuelles et qu'il appartient à chaque copropriétaire de saisir la justice, même en choisissant le même avocat.

J'ai mis dans mon premier message des liens, encore faut-il aller s'enquérir de leur contenu.

Par **wolfram2**, le **09/05/2017** à **10:41**

Bonjour Martine

Vous avez totalement raison de vouloir vous appuyer sur les conseils d'une association.

Avant tout je m'inscris en faux contre les déclarations de Morobar sur l'inefficacité du Conseil syndical. Cela dépend de la personnalité des conseillers syndicaux et de celui qu'ils ont choisi comme président du Conseil syndical. Je vais essayer de vous contacter via la messagerie personnelle.

Il faut d'abord que vous potassiez la copro en 300 questions, que vous vous concertiez avec quelques autres copropriétaires désirant contribuer à la bonne gestion de la copro, que vous présentiez votre candidature lors de la prochaine AG pour être désignés comme conseillers syndicaux. Alors vous pourrez contrôler et même guider les actions du syndic.

D'abord je vous morigène, vous n'aviez qu'à assister à votre AG. Commencez par retrouver et lire votre règlement de copropriété.

Vous avez de bonnes intentions, mais il va falloir lire un peu pour connaître l'environnement avec lequel vous êtes en interaction.

Courage et ténacité.....wolfram

Par **Martine_**, le **09/05/2017** à **11:39**

Bonjour AmatJuris, Morobar ... et bien sûr Wolfram2,

Merci beaucoup à Wolfram2. Je vais de ce pas consulter ma messagerie personnelle.

Par **wolfram2**, le **09/05/2017** à **12:09**

Bonjour Martine

Tout d'abord, je vous présente mes excuses, ce n'est que maintenant à tout relire attentivement que je viens de comprendre le pb de la SEP.

C'est justement pour pallier l'absentéisme de certains copropriétaires aux AG que le législateur a créé un article n° 25-1 à la loi fixant le statut de la copropriété qui permet aux présents et représentés de décider des résolutions nécessitant la majorité de tous les copropriétaires.

L'article 25 nécessite la majorité de tous les copropriétaires. C'est à dire, pour simplifier, que

si le total des tantièmes de copropriété est de 1000, il faut que les votes "pour" soient de 501. A défaut d'avoir un nombre de participants suffisant, on était obligé de convoquer une deuxième AG pour voter sur ces résolutions à la majorité dite simple des présents et représentés. Si 470 millièmes étaient présents la résolution nécessitait alors au moins 236 votes "pour" afin d'être adoptée.

La convocation d'une 2ème AG étant onéreuse, le législateur dans l'article 25-1 a prévu que, sous réserve d'une présence minimale, la résolution prévue pour être votée à la majorité de l'article 25 (de tous les copropriétaires) pouvait être votée à la majorité des présents et représentés, soit les 236 votes "pour".

Dans ce cas, le PV d'AG est correct.

N'écoutez pas les juristes qui vous incitent à gaspiller votre argent dans une contestation au TGI de l'AG ou de ses résolutions.

Je reconsulte le statut et vous confirmerai deux points complémentaires.

A bientôt.....Wolfram

Par **Lag0**, le **09/05/2017** à **13:08**

[citation]Avant tout je m'inscris en faux contre les déclarations de Morobar sur l'inefficacité du Conseil syndical. Cela dépend de la personnalité des conseillers syndicaux et de celui qu'ils ont choisi comme président du Conseil syndical.[/citation]

Vous faites un faux-procès à Morobar qui ne parle pas "d'inefficacité" du conseil syndical mais de son absence de pouvoir. Or c'est pourtant la pure vérité, le conseil syndical a bien peu de pouvoir au sein de la copropriété.

Par **wolfram2**, le **09/05/2017** à **18:13**

Mon cher Lagû

Amatjuris évoque la subtilité des mots chez les juristes.

Dans votre réponse, vous contestez que inefficacité soit un synonyme d'absence de pouvoir.

Permettez moi de ne pas partager votre opinion. Je rappelle que les expressions suivantes ont été émises au sujet du Conseil syndical :

Le président du conseil syndical n'a aucun pouvoir, le conseil syndical n'a même pas la capacité juridique.

Le Conseil syndical, et son président ont le devoir d'assister et de contrôler l'action du syndic.

Si vous vous reportez au statut, il peut demander directement des actions au Pdt du TGI, choisir les soumissions de candidats syndics, demander la désignation d'un mandataire ad-hoc. Informer suffisamment les copropriétaires pour après en avoir pressenti d'autres faire refuser le renouvellement du mandat du syndic.

Démuni de pouvoir juridique, devant la commission ARC/FNAIM, j'ai fait lancer la procédure de remboursement des surfacturations des ascensoristes, de réparation du préjudice de la non mise en service des condensateurs de compensation d'énergie réactive. etc.

A suivre.....wolfram

, le conseil syndical n'est que le délégué des copropriétaires pour éviter de voir des dizaines/centaines de personnes demander la vérification des comptes au syndic.

Par **Martine_**, le **09/05/2017 à 18:29**

Merci beaucoup Colfram2 vous m'éclairez sur des points essentiels que tous ne connaissent pas ... pourtant les copropriétaires, les copropriétés, ont besoin de ces types de conseils. N'oublions pas que le Syndic doit agir "en bon père de famille" comme il est précisé dans plusieurs condamnations, le Syndicat des Copropriétaires doit en faire autant pour l'ensemble des copropriétaires ... cette partie de leurs rôles respectifs est reconnue est souvent rappelée.

Par **Lag0**, le **09/05/2017 à 18:37**

[citation] le Syndicat des Copropriétaires doit en faire autant pour l'ensemble des copropriétaires[/citation]

Une fois de plus, le syndicat des copropriétaires est l'ensemble des copropriétaires. Donc cette phrase n'a pas de sens...

[citation]N'oublions pas que le Syndic doit agir "en bon père de famille" comme il est précisé dans plusieurs condamnations[/citation]

Votre problème de base semble être lié à des décisions prises en AG. Le syndic n'a donc rien à y voir. Son rôle est de faire appliquer les décisions prises en AG, mais il n'intervient pas au moment de prendre ces décisions.

Par **morobar**, le **09/05/2017 à 18:52**

Hello wolfram,

Je maintiens que les pouvoirs du CS sont plus que limités.

== Accueil Actualités juridiques du village Droit immobilier et urbanisme

Le syndic et les actions en justice : attention au défaut d'autorisation de l'assemblée générale de copropriété !

10431 lectures

Par Régine Vanitou, Avocat.

- mardi 8 mars 2016

La Cour de cassation a rappelé dans une décision n° 14-10961 rendue le 3 décembre 2015 que le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale et qu'une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

....

La juridiction de proximité saisie avait rejeté le moyen d'irrecevabilité présenté par la société relatif au défaut d'autorisation du syndic d'agir en justice et condamné celle-ci à rembourser aux syndicats le montant des réparations, ainsi qu'à leur payer des dommages-intérêts au motif que l'action des syndicats dirigée contre la société visait à faire reconnaître qu'ils avaient payé sans devoir y être tenus.

La juridiction de proximité estimait ainsi que l'action diligentée par le syndic pour le compte

des syndicats des copropriétaires était recevable sans une décision d'assemblée générale de copropriétaires.

La troisième chambre civile de la Cour de cassation censure la décision du juge de proximité et donne ainsi raison à la société, puisqu'elle retient dans son arrêt que « l'action du syndic en remboursement de sommes payées au titre de la réparation de la canalisation, qui supposait au préalable d'apprécier qui devait prendre en charge les travaux, nécessitait une autorisation de l'assemblée générale ».

Cette décision met en lumière la question des actions en justice que peut mettre en œuvre le syndic de sa seule initiative, et celles nécessitant obligatoirement une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En préambule, il doit être rappelé qu'au titre des missions du syndic énoncées à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est mentionné que « le syndic est chargé de représenter le syndicat en justice ».

Le syndicat des copropriétaires est obligatoirement représenté par le syndic dans les actions judiciaires dans lesquelles il entend intervenir.

Le syndic a en effet un monopole de représentation du syndicat des copropriétaires : une procédure diligentée par le président du conseil syndical ou voire même par le conseil syndical serait irrecevable.

Pour conclure, les propos tenus par l'ANIL:

ici:<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/copropriete/syndicat-et-conseil-syndical/>

==

Le conseil syndical n'a pas de personnalité morale, il ne peut donc pas voir sa responsabilité engagée et ne peut pas participer à des actions en justice. Toutefois, le conseil syndical doit annuellement rendre compte de sa mission, devant l'assemblée générale.

Par **wolfram2**, le **10/05/2017** à **12:08**

Le syndic n'a d'autres pouvoirs que ceux que lui confère le mandat de gestion et de représentation que l'Assemblée générale des copropriétaires a décidé de lui attribuer.

Après que le Conseil syndical ait présélectionné plusieurs syndics postulants et préconisé le choix de l'un d'entre eux. D'ailleurs le législateur a modifié le Statut de la copro pour officialiser ce processus déjà pratiqué par les Conseils syndicaux conscients de leur mission. Le Conseil syndical est le représentant permanent des copropriétaires entre deux AG. Par sa présence permanente sur les lieux, le Conseil syndical a une connaissance rapide des problèmes de fonctionnement de l'immeuble et peut préconiser les solutions à y apporter. Le syndic a tout intérêt à coopérer avec le Conseil syndical, sinon celui-ci proposera un remplacement du syndic.

Le syndic n'est que l'exécutant de la volonté du législateur, du règlement de copropriété, de l'AG des copropriétaires et du Conseil syndical.

Wolfram

Par **morobar**, le **10/05/2017** à **15:10**

On ne va pas pérorer des heures.

Le CS n'est que le reflet de la compétence et la capacité de ses membres et principalement de son président.

Pas plus.

Quant à changer de syndic souvent, c'est tout juste bon à finir entre les mains de sombres arnaqueurs, un syndic de qualité ne va pas s'embarrasser d'une copro qui change de syndic tous les quatre matins.

C'est ce qui est arrivé à la résidence voisine par ici, dont le président de CS se rend pour le roi des caquous et ils s'en mordent les doigts pour parler poliment.

Par **wolfram2**, le 11/05/2017 à 07:58

Bonjour

Je suis en accord total avec la déclaration de Morobar ci-dessus qui reconnaît que certains Conseils syndicaux peuvent avoir quelque efficacité et valeur.

De même, la copro ne peut que bénéficier de la continuité d'efficacité du couple syndic-conseil syndical. Mais il faut savoir se séparer quand l'intérêt commercial de l'un nuit à l'intérêt patrimonial des copropriétaires.

Cordialement.....wolfram

Bonjour et cordialement sont deux mots de civilités imposés par la netiquette que certains modérateurs s'attachent à faire rigoureusement respecter.

Par **morobar**, le 11/05/2017 à 08:28

[citation]Bonjour et cordialement sont deux mots de civilités imposés par la netiquette que certains modérateurs s'attachent à faire rigoureusement respecter[/citation]

Pas en cours de discussion.

Quand vous discutez en rencontrant votre voisin, vous lui dites bonjour au départ.

Mais vous ne répétez pas votre "bonjour" à chaque fois que vous prenez la parole.

Par **Martine_**, le 11/05/2017 à 18:25

Si je puis me permettre ... tout en remerciant tous les intervenants pour l'aide apportée ... je voudrais compléter par deux citations adaptées à cette fin de débat ...

... voici la première ...

"Et nous crevons par la blague, par l'ignorance, par l'outrecuidance, par le mépris de la grandeur, par l'amour de la banalité, et le bavardage imbécile."

Lettre à George Sand, le 26/09/1874 - Gustave Flaubert

... et voici la seconde citation ...

"Les hommes ne sont que des hommes. Petit Frère, et leur bavardage est comme le babil des grenouilles dans la mare."

Le livre de la jungle de Rudyard Kipling - Rudyard Kipling