



## Conseil syndical outrepassant ses droits.

Par **Rambo78**, le **23/09/2017** à **12:17**

Bonjour.

Dans une copropriété, le conseil syndical a décidé de créer une place supplémentaire de stationnement réservé aux professionnels de santé à côté de 3 autres emplacements (Lots N°1, 2 et 3) appartenant à des copropriétaires.

Comme il n'y avait pas vraiment la place nécessaire pour créer cet emplacement, le conseil syndical a refait le marquage au sol en réduisant chaque emplacement de 10 à 15 cm pour gagner de la place. Je précise que sur le plan figurant dans les documents du règlement de copropriété, il n'y a que 3 emplacements de stationnement à cet endroit et non 4. Tout cela a été réalisé sans AG et sans concertation avec les copropriétaires concernés. Le syndic, particulièrement laxiste dans sa gestion, a laissé faire.

Est-ce légal ? Qui est responsable et que peut-on faire contre cela ?

Merci par avance.

Cordialement.

Par **morobar**, le **23/09/2017** à **16:24**

Bonjour,

Le conseil syndical n'a aucune autorité exécutive et pour tout dire n'a aucune autorité du tout. Il est démuné de personnalité juridique et ne peut donc agir en tant que CS, mais au travers de ses membres pris individuellement.

Il faut donc demander au syndic la remise en ordre immédiate car l'atteinte aux biens des 3 copropriétaires concernés est impossible sans leur accord.

La voie judiciaire reste le TGI avec l'assistance obligatoire d'un avocat.

Par **Rambo78**, le **23/09/2017** à **16:54**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Pour faire suite à cette affaire, certains membres du conseil syndical dont le président, envisage actuellement de reprendre également sans aucune autorisation du syndic, le marquage au sol du parking visiteurs qui est actuellement un peu mal fichu, en prenant 2 m<sup>2</sup> environ sur les espaces verts et en le faisant bitumer pour réaliser 5 véritables emplacements de 2,40 m environ.

Je me suis laissé dire qu'il fallait pour se faire, modifier le règlement de copropriété et que le projet fasse l'objet d'une résolution en AG.

Merci de me confirmer.

Bien cordialement.

PS : Je fais partie de cette équipe du conseil syndical et je ne suis absolument pas d'accord avec ces façons de procéder et je veux dénoncer ces dérives, le problème, c'est que je suis un peu le seul à ruer dans les brancards. Que me conseillez-vous de faire ?

Par **wolfram2**, le **23/09/2017** à **22:28**

Pour les uns comme pour les autres, Bonjour

Une seule solution, soumettre la question à l'AG en appliquant strictement la procédure pour demander au syndic de l'inscrire à l'ordre du jour de la plus proche AG à venir. Plongez-vous dans la loi de 65 et son décret d'appli de 67 (au dernier top de modif) pour prendre connaissance de la procédure et savoir si vous devez fournir un dossier préparatoire.

Vous pouvez aussi demander au Pdt du Cons. syndical que la question y soit débattue.

Quand on est conseiller syndical, on se reporte au post où je vous indique les textes portant statut ou organisation de la copro et on y trouve les réponses aux questions que l'on se pose.

Cordialement. wolfram

Par **morobar**, le **24/09/2017** à **09:23**

Vous pouvez toujours rappeler au président du conseil syndical qu'en l'absence de personnalité juridique de ce dernier, c'est lui, es personne, qui répondra civilement des frais de remise en ordre original.

Vous pouvez aussi rappeler au syndic qu'en laissant faire sans réaction des copropriétaires se prétendant user d'une fonction représentative qu'il est le seul à détenir, commet une faute engageant sa responsabilité professionnelle.

Par **Rambo78**, le **25/09/2017** à **17:18**

Bonjour.

Encore une petite question. Je ne sais pas encore si les propriétaires lésés comptent se manifester auprès du syndic, en fait je ne pense qu'ils ne sont pas conscients de leur bon droit...

Le conseil syndical prétend qu'il n'a pas touché à la largeur des emplacements, mais je peux prouver le contraire, car je dispose d'anciennes photos du parking et on peut constater une différence d'environ 35 cm en moins sur la totalité des 3 emplacements, ce qui fait à peu près 12 cm en moins de grappillés sur chaque emplacement.

Pensez-vous que ce soit suffisant pour entamer, comme je compte le faire, une contestation auprès du syndic ?

Merci beaucoup.

Cdt

Par **morobar**, le **25/09/2017** à **18:19**

Bonjour,

La preuve est libre, mais doit être obtenue loyalement en matière civile.

De toutes façons il doit exister des plans, des états de division...on ne peut pas passer de 3 à x (ici 4) emplacements sans rétrécissement.

En tout état de cause, le seul fait qu'un membre du conseil syndical touche un bidon de peinture est sanctionnable du moins engage sa responsabilité personnelle.

Par **wolfram2**, le **25/09/2017** à **22:52**

Bonjour

Souhaitez-vous que les professionnels de santé refusent de se déplacer à votre copro car ils ne peuvent se stationner à proximité ??????

Vous me donnez une idée de l'infini. Wolfram

Par **morobar**, le **26/09/2017** à **08:34**

En grande forme notre ami @wolfram2

Avec lui le problème des SDF est résolu: on oblige tous les propriétaires à abandonner une chambre en France, cela fera 6 ou 7 millions de SDF en moins, voire de l'avance pour les futurs.

Par **Rambo78**, le **26/09/2017** à **09:18**

Oui, j'ai trouvé un peu curieux sa remarque. Le problème n'est pas là...  
Il y a même des copropriétaires indélicats qui stationnent sur l'emplacement réservé, mais il y a quand même la possibilité de se garer pour les pro de la santé.  
Cdt

Par **wolfram2**, le **26/09/2017** à **10:18**

Bonjour

Je ne saurais trop vous recommander de vous reporter au décret d'appli de la loi portant statut de la copro et en particulier de son article 21 qui traite de l'essentiel des attributions du Conseil syndical. Et aussi aux articles portant sur la copro à statut coopératif où le Pdt du Conseil syndical est aussi syndic, il y a même un vice Pdt. Et aussi sur les articles qui prévoient que l'AG des copropriétaires peut voter la délégation de missions exécutives au Conseil syndical.

Il serait bon aussi de réaliser que le Conseil syndical a été désigné par les copropriétaires pour les représenter et veiller à leurs intérêts entre deux AG. Qu'à l'intérieur du Conseil syndical les décisions se prennent par consensus et qu'on a la courtoisie (hélas, ce n'est pas un terme juridique) de respecter la majorité qui s'est dégagée.

Si ça peut vous consoler, la propriété privée en milieu rural présente d'autres joies de voisinage, de bornage, de nouveau propriétaire qui remet en cause le droit de passage conventionnel institué il y a plus de deux cents ans.

Cordialement.....wolfram

Par **morobar**, le **26/09/2017** à **11:48**

En dehors du bla-bla hors sujet, je relève une contre vérité ainsi libellée:

[citation]Il serait bon aussi de réaliser que le Conseil syndical a été désigné par les copropriétaires pour les représenter [/citation]

C'est faux, le seul représentant mandaté par le syndicat c'est le syndic.

Le conseil syndical ne peut pas s'arroger un pouvoir de représentation qu'il ne possède pas.

[citation] Et aussi sur les articles qui prévoient que l'AG des copropriétaires peut voter la délégation de missions exécutives au Conseil syndical. [/citation]

Certes, mais ces missions doivent être précisément décrites aussi bien en objet qu'en limites.

Un vote autorisant simplement une limite budgétaire et/ou des missions en termes généraux, comme c'est souvent le cas, est irrégulier, je suis sur que @Wolfram2 doit pouvoir compiler les nombreuses décisions en ce sens.

Par **Rambo78**, le **26/09/2017** à **12:12**

Ouai ! Enfin en ce qui me concerne à part envoyer un courrier recommandé au syndic et à sa haute direction, je ne vais pas poursuivre tout ce petit monde en justice. Il faudrait que les autres se bougent un peu.

Par **morobar**, le **26/09/2017** à **14:53**

Vous avez souhaité savoir ce qu'il convenait de faire, maintenant vous savez.  
Mais ce n'est pas notre bien, mais le vôtre.

Par **wolfram2**, le **26/09/2017** à **16:06**

Bonjour

Non, il faut aller au bout de votre démarche et faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires le vote d'une résolution afin de savoir si la majorité des copropriétaires approuve ou désapprouve cette modification du tracé des places de stationnement.

Rambo ou .....simplement rambolitain

Cordialement.....wolfram

Par **Rambo78**, le **26/09/2017** à **16:14**

OK! Merci c'est un peu plus clair.

Bonne soirée.

Par **wolfram2**, le **26/09/2017** à **17:16**

Toutefois.....

Si vous ne voulez pas être le sujet de toutes les diatribes dans la copro, ainsi que le conseillait le Roi au Cid

"Laisse faire le temps, ta vaillance et ton Roi"

Cordialement.....wolfram

Par **Rambo78**, le **26/09/2017** à **17:55**

Re Bonsoir.

J'ai téléchargé un formulaire type de résolution pour une AG, je ne retrouve pas le fichier sur mon PC et je ne me rappelle pas depuis quel site je l'ai téléchargé.

Auriez-vous par hasard une idée ?

Merci

Cdt

Par **Rambo78**, le **27/09/2017** à **07:25**

[citation]Non, il faut aller au bout de votre démarche et faire inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires le vote d'une résolution afin de savoir si la majorité des copropriétaires approuve ou désapprouve cette modification du tracé des places de stationnement.

Rambo ou .....simplement rambolitain [/citation]

Bonjour.

N'est-ce pas aux 3 copropriétaires concernés de décider en AG, s'ils sont d'accord ou pas que le conseil syndical ait réduit leur emplacement de stationnement?

Cdt

Par **morobar**, le **27/09/2017** à **09:17**

En sus l'Ag n'est pas compétente directement sur le sujet.

La modification du tracé impacte la propriété de 3 copropriétaires.

Il faut donc l'unanimité de tous les copropriétaires pour un acte de disposition, consistant à réduire l'assiette de propriété de certains au profit de la communauté.

Il faut donc qu'en AG une résolution soit votée autorisant le syndic à acquérir à un certain prix quelques m2.

Et après, ou plutôt avant, il faut l'accord des propriétaires concernés.

Par **wolfram2**, le **27/09/2017** à **10:07**

Bonjour Rambo

Par l'adresse suivante, vous accédez au site Service public Droits des particuliers

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R33750>

Vous y trouvez un pavé à cliquer qui vous mène au site du Code de la consommation (La DGCCRF) qui vous propose une lettre type.

A vérifier sur le RgltdCopro si les parkings sont parties communes spéciales ou totalement partie privative des lots 1, 2 et 3. Et de savoir si leurs dimensions ou leur superficie est spécifiée.

En tout état de cause, ce qui est concerné, ce sont les attributions et l'action du Conseil syndical. Effectivement la libre disposition de ses parties privatives est une question d'ordre public. V. jurisprudences C. civ. art. 6

Cordialement.....wolfram

Par **Rambo78**, le **27/09/2017** à **10:36**

[citation]Pour les uns comme pour les autres, Bonjour

Une seule solution, soumettre la question à l'AG en appliquant strictement la procédure pour demander au syndic de l'inscrire à l'ordre du jour de la plus proche AG à venir. Plongez-vous dans la loi de 65 et son décret d'appli de 67 (au dernier top de modif) pour prendre connaissance de la procédure et savoir si vous devez fournir un dossier préparatoire.

Vous pouvez aussi demander au Pdt du Cons. syndical que la question y soit débattue.

Quand on est conseiller syndical, on se reporte au post où je vous indique les textes portant statut ou organisation de la copro et on y trouve les réponses aux questions que l'on se pose.  
Cordialement. wolfram[/citation]  
Bonjour wolfram.  
J'ai beau y mettre de la bonne volonté, je dois dire que les textes de loi sont pour moi assez rébarbatifs.  
Pourriez-vous avoir la gentillesse de m'indiquer un ou plusieurs numéros d'articles traitant du sujet ?  
Merci

Par **morobar**, le **27/09/2017** à **10:46**

Bonjour,  
Voici mon précédent message, il faut commencer par cela:  
==  
Vous pouvez toujours rappeler au président du conseil syndical qu'en l'absence de personnalité juridique de ce dernier, c'est lui, es personne, qui répondra civilement des frais de remise en ordre original.  
Vous pouvez aussi rappeler au syndic qu'en laissant faire sans réaction des copropriétaires se prétendant user d'une fonction représentative qu'il est le seul à détenir, commet une faute engageant sa responsabilité professionnelle.  
==  
Vous concluez les 2 LR/AR en indiquant qu'il s'agit d'une mise en demeure de rétablir la division antérieure à leurs frais exclusifs.

Par **Rambo78**, le **27/09/2017** à **13:07**

Bonjour.  
Je dois apporter quelques précisions pour que ce soit plus clair.  
La résidence se compose de 51 appartements, 51 caves, 48 boîtes fermées en dépendance (13/10.000 chacun) et les 3 fameux emplacements de stationnement (7/10.000 chacun)  
D'après le règlement de copropriété, il s'agirait de parties privées.

Par **morobar**, le **27/09/2017** à **13:53**

Précisions inutiles.  
Le droit de propriété est sacré en France.  
Quand vous êtes propriétaire d'un emplacement, personne ne peut le réduire, l'agrandir, le modifier ou le déplacer.

Par **Rambo78**, le **29/04/2018** à **08:13**

Bonjour.

La suite des évènements:

L'assemblée générale a eu lieu, la majorité des copropriétaires se sont ligüés contre moi et ont voté contre ma résolution validant ainsi la création de cet emplacement de stationnement dans l'état actuel.

Il en ressort que 2 m<sup>2</sup> de surface privative ont été attribués à une surface commune sans l'accord du ou des propriétaires par un vote à la majorité absolue (Art.25) au lieu d'un vote à l'unanimité ( si je ne m'abuse).

Il reste encore un mois pour contester la décision.

Que doivent faire le ou les copropriétaires pour contester cette décision ?

Si le ou les propriétaires ne se manifestent pas au terme des 2 mois de carence, est-il encore possible de faire annuler cette décision par un tiers copropriétaire ?

Merci.

Cdt

Par **wolfram2**, le **29/04/2018** à **08:33**

Bonjour

La précision que vous avez apportée est essentielle, à savoir que les 3 parkings sont parties privatives.

Mais c'est aux 3 propriétaires à réagir contre ce qui est un empiètement sur leur propriété privée. Ou à défaut leur mandataire exprès. Eux seuls ont intérêt à agir au sens juridique de l'expression.

Ils peuvent aussi user du motif d'abus de majorité.

A défaut de spécification de surface ou de dimension, le tracé initial définit la réalité des parkings.

Bon courage.

wolfram

Par **nihilscio**, le **29/04/2018** à **19:48**

Bonjour,

Le copropriétaire concerné peut faire reconnaître la nullité de la décision prise et exiger la remise du lieu en l'état originel. Cette décision n'étant pas seulement contestable mais nulle et, comme il s'agit d'une action réelle, il ne dispose pas de seulement deux mois mais de trente ans pour agir.

Par **Rambo78**, le **30/04/2018** à **16:09**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Dans le cas où aucun des propriétaires concernés ne réagirait pas, est-il possible de considérer qu'il s'agit d'un vice de procédure pour faire annuler le vote ?

Par **morobar**, le **30/04/2018** à **16:42**

Bonjour,

C'est très gentil de payer un bon avocat au profit de vos voisins.

J'espère qu'ils vous seront reconnaissants, car l'absence d'intérêt à la cause rend difficile vos poursuites.

Par **Rambo78**, le **30/04/2018** à **18:31**

Bonsoir.

Absence d'intérêt à la cause ? Pas tout à fait, puisque la création de cet emplacement gêne à la manœuvre pour accéder à mon box.

Il n'est pas non plus question que je paye un avocat pour les autres, je ne crois pas l'avoir précisé d'ailleurs. Mais de là à laisser faire ce genre de chose sans rien dire... Cela ne sert à rien d'avoir des lois, si chacun fait ce qu'il veut.

Dans le cas présent, je veux simplement savoir si justement on peut se passer d'un avocat pour faire pression sur le syndic, afin qu'il rectifie le tir. Le fait d'annexer 2 m<sup>2</sup> d'espace privatif à l'espace commune par un vote à la majorité absolue au lieu d'un vote à l'unanimité constitue une infraction à la loi.

Par **morobar**, le **30/04/2018** à **19:47**

Peut-être, mais seul le TGI est compétent pour en connaître, avec représentation obligatoire par avocat.

Hors la justice, reste la loi du Far-West.

Ce n'est pas le mode de scrutin qui est en cause, mais la voie de fait, l'annexion de m<sup>2</sup> privés.

Par **Client copro**, le **31/07/2020** à **04:25**

Et je crois même qu'il faille repasser chez le notaire pour rétablir un plan de masse, modifier la répartition des tantièmes, et cela a un coût ... de tte façon les syndic laissent faire. Ça les arrange bien de déléguer au cs. Pour ma part, j'ai fait partie d'un cs, j'ai vu comment ça se passait : le syndic n'appliquait pas la loi de copro, les décisions d'Ag n'étaient pas exécutées. Et on ne pouvait rien leur dire, ils le prenaient de haut. J'avais un collègue au cs qui se prenait pour le shérif de la résidence, et qui passait son temps à me trucider. Je suis vite partie du cs, et je ne remettrai plus jamais un pied là dedans. Au point que je ne vais plus au Ag et ne laisse aucun pouvoir. Ça sert à rien. C'est juste une chambre d'enregistrement. Si vous avez eu du monde contre vous, c'est qu'un des membres du cs a fait du porte à porte dans votre dos pour rallier un max de monde à sa cause.

Un conseil : de nos jours, je déconseille l'achat d'un appartement. C'est devenu très compliqué avec les syndicats et trop de conflit avec les pépés de la résidence.

Par **wolfram2**, le **31/07/2020** à **11:03**

Bonjour

Les pépés de la résidence, certains du moins, ont l'avantage de connaître les évolutions du statut de la copro depuis les années 1993 pour ce qui me concerne. D'avoir pris la mesure des syndic, des conseillers syndicaux et d'en dégager un certain nombre d'enseignements. La copro, comme la démocratie, montre les effets du vote de la majorité, en AG, comme au Conseil syndical. On pourrait penser à créer l'assoc des copropriétaires "en marche".

Bonne nouvelle, la dernière modif du statut prévoit explicitement que le Syndic bénévole soit remboursé des frais qu'il débourse dans ses fonctions, mais aussi soit rémunéré au prorata du temps passé au profit de la collectivité.

Cordialement à toutes et à tous. wolfram