



## Donner pouvoir au conseil syndical

Par **nine77**, le **30/05/2015** à **12:28**

Bonjour,

Depuis 2010, j'appartiens à une copropriété d'une cinquantaine de maisons. Depuis l'an dernier, nous avons une nouvelle présidente de conseil et je suis très surprise de son attitude :

- Avant chaque assemblée, elle vient réclamer nos pouvoirs pour l'assemblée si nous ne pouvons pas venir, quitte à revenir plusieurs fois jusqu'à l'avoir
- Elle fixe les assemblées en plein milieu d'après midi ( 15h30) de sorte que tous les gens qui travaillent ne peuvent venir et se sentent donc obligés de donner leurs pouvoirs au conseil ( composé uniquement de retraités)
- Sur les dit pouvoirs, il n'y a aucune mention permettant d'exprimer notre avis sur chaque résolution donc le membre du conseil qui récupère notre pouvoir (la présidente les distribue entre les membres du conseil avant chaque début d'assemblée) peut voter pour nous de la façon dont cela lui convient à lui. C'est d'ailleurs de cette façon que l'an dernier, ils nous ont fait changer de syndic en votant pour un syndic alors que plusieurs d'entre nous en préfèrent un autre

Pouvez vous me donner vos avis, tout cela est-il légal?

Je suis peut être parano mais je me sens vraiment harcelée par cette personne à chaque assemblée .

merci d'avance de vos conseils

Par **moisse**, le **30/05/2015** à **17:28**

Bonjour,

Les copropriétés d'une cinquantaines de maisons sont rares.  
En effet cela suppose que le foncier n'est pas privé, mais commun à usage privatif.  
Mais peut-être est-on dans le cadre d'un lotissement, avec une A.S.L.  
Il faudrait préciser ce point car dès lors la distribution des rôles et pouvoirs est différente du régime de la copropriété.

Par **talcoat**, le **30/05/2015** à **19:18**

Bonjour,  
IL doit s'agir de ce qui est dénommé "copropriété horizontale" le terrain est en effet commun mais contrairement au lotissement il n'est pas géré par une ASL mais par un syndicat des copropriétaires qui désigne un syndic lequel administre les parties communes comme dans une corpo verticale.  
Si vous voulez éviter les abus de "pouvoirs"... il faut assister en personne aux AG.  
Cordialement

Par **Lag0**, le **31/05/2015** à **09:29**

[citation]Les copropriétés d'une cinquantaines de maisons sont rares. [/citation]  
Bonjour moisse,  
Personnellement, j'habite dans une copropriété de 850 pavillons, comme quoi, on trouve de tout...

Par **moisse**, le **31/05/2015** à **14:46**

Vous avez raison, cela m'en bouche un coin.  
Pour moi, la copropriété horizontale est (était) un moyen légal de contourner la réglementation sur les surfaces minimales pour la construction d'une maison individuelle.  
Cela implique en général des lots de petite surface, et je n'aurai pas cru possible la taille que vous indiquez.

Par **nine77**, le **02/06/2015** à **11:44**

bonjour,  
merci d'avoir pris le temps de répondre à mes questions, pour préciser, j'habite dans un lotissement donc c'est un syndicat des copropriétaires. Mes questions portaient surtout sur la légalité de l'attitude de la présidente avec son insistance pour obtenir les pouvoirs. Pour répondre à TALCOAT, si je pouvais assister aux assemblées en personne( qui je le rappelle sont bizarrement fixées en milieu d'après midi)je n'aurais pas besoin de donner mon pouvoir et ainsi être "harcelée " par la présidente du conseil donc pas de post sur ce site. :)  
cordialement

Par **tourrette**, le **02/06/2015** à **17:03**

Bonjour,

Vous avez un livre ( copropriété le manuel du conseil syndical) édité par L ´ ARC / Vuibert

Le site [www.vuibert.fr](http://www.vuibert.fr)

Qui vous aide dans toutes les situations où vous pourrez être confronté dans une copro

Cordialement

Par **moisse**, le **02/06/2015** à **18:05**

Bonsoir,

[citation] j'habite dans un lotissement donc c'est un syndicat des copropriétaires.[/citation]

Pas "donc" du tout.

Les copropriétés horizontales constituent la minorité de lotissements.

La grande majorité des lotissements est constituée par de résidents propriétaires de leur terrain (ce qui n'est pas le cas dans la copropriété horizontale).

Alors si vous êtes propriétaire du foncier, vous n'êtes pas sous le régime de la copropriété horizontale.

J'insiste peut-être à tort, mais les règles sont différentes et le rôle de président comme du syndic différents.

Par **tourrette**, le **02/06/2015** à **18:59**

Bonjour Moisse,

Ce livre n'a pas la prétention de tout régler mais il permet de comprendre les réglés juridiques concernant le fonctionnement du conseil syndical.

Que ce soit copropriété horizontales ou verticales ce sont les articles d la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 qui sont concernés.

Le fonctionnement du conseil syndical sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Cordialement

Par **talcoat**, le **02/06/2015** à **19:37**

Bonjour,

Un copropriétaire n'est pas obligé de donner un pouvoir pour être représenté aux AG, surtout si la défense de ses intérêt n'est pas pris en compte... c'est pourquoi il faut mieux être présent ou ne pas se plaindre ou encore œuvrer pour changer le conseil syndical voir le syndic.

Il ne faut pas confondre le terme lotissement (dans le langage commun: groupe de maisons) et la qualification juridique...

Cordialement

Par **moisse**, le **03/06/2015** à **09:45**

Bonjour,

Pour @tourette,

[citation]Que ce soit copropriété horizontales ou verticales [/citation]

Certes, mais quand il y a ni l'une ni l'autre la loi de 1965 est inapplicable.

Compte tenu de la confusion qui prévaut souvent lorsqu'il s'agit de lotissements, j'insiste pour savoir si les résidents sont propriétaires de leur terrain ou non.

S'ils sont propriétaires, ce qui est quand même bien souvent le cas, (on achète un terrain constructible

e et on bâtit), alors il n'y a pas copropriété.

Il y a bien copropriété des voiries et espaces verts, éclairage...mais c'est l'ASL qui est propriétaire, et son président a tous les pouvoirs, y compris celui de nommer un syndic pour administrer sous ses ordres.

Par **tourette**, le **03/06/2015** à **10:20**

Bonjour Moisse,

Pardonnez moi d'insister mais je parle en connaissance de cause :

Propriétaire d'une villa en copropriété horizontale et membre du conseil syndical jusqu'à la vente en 2002.

Propriétaire d'un appartement en région parisienne dans un ensemble immobilier de 670 lots vendu en 2014.

J'étais aussi vice présidente du conseil syndical et je peux vous affirmer que seule la loi de juillet 65 s'applique dans l'une ou l'autre des copropriété.

J'ajoute pour l'appartement dans l'ensemble immobilier que le président doit absolument être contrôlé dans sa gestion car certaines de ses actions peuvent avoir des conséquences désastreuses pour l'intérêt des copro sur.

Je trouve très bien que ce propriétaire s'inquiète et il raison de ne pas laisser faire , le président du conseil syndical doit tjr proposer 3dates .

et surtout ne pas donner de pouvoir à la présidente qui va le remettre à. Ceux ou celles qui ne feront pas obstacle à ses décisions.

On peut donner pouvoir à un autre copropriétaire .

Cordialement

Par **tourette**, le **03/06/2015** à **10:27**

Bonjour,

J'ai oublié de préciser que ce n'est pas le syndic qui choisit ou qui organise le conseil syndical

, le syndic n'a aucun pouvoir

Ce sont les copropriétaires qui doivent se réunir et voter le président le vice président et le secrétaire du conseil syndical.

Les copropriétaires informent alors le syndic des noms des présidents vice présidents et secrétaire.

Souvent quand le syndic intervient dans une nomination c'est qu'il a un intérêt.

LES INTÉRÊTS DU SYNDIC NE SONT PAS LES MÊMES QUE CEUX DES  
COPROPRIÉTAIRES  
CORDIALEMENT

Par **moisse**, le **03/06/2015** à **11:16**

Bon je crois qu'on ne se comprend pas.

Je connais parfaitement les règles en matière de copropriété ou ASL, au moins autant que je vous si j'en crois ce propos:

[citation]Ce sont les copropriétaires qui doivent se réunir et voter le président le vice président et le secrétaire du conseil syndical. [/citation]

Les copropriétaires élisent les membres du conseil syndical un par un, et c'est le CS qui désigne Président...(art.21 de la loi de 1965).

Il n'y a pas d'élection directe du bureau par l'AG

Par **tourrette**, le **03/06/2015** à **11:23**

Bonjour,

Effectivement c'est comme vous le précisez que ça se passe, je me suis laissé déborder par des souvenirs très douloureux et me suis mal expliqué.

Désolé et merci d'avoir rectifié

Cordialement

Par **tourrette**, le **03/06/2015** à **11:34**

En complément

Les copropriétaires peuvent se réunir entre eux sans l'intervention du syndic.

Les copropriétaires informent l'ensemble de la copropriété de la réunion avec un ordre du jour et ce dès qu'ils l'estiment nécessaire

.cordialement