



Probleme conseil syndical copropriete

Par **laurent chartres**, le **02/02/2018** à **10:36**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement en résidence et je fais partie du CS depuis 2 ans. Je n'ai jamais été convoqué par mon CS et mon syndic pour élaborer l'ordre du jour pour une assemblée, est-ce normal ?

Je viens de constater qu'il n'y avait pas eu de Président de CS élu depuis 2 ans alors qu'une personne seule du CS prend des décisions pour les transmettre au syndic, est-ce normal ?

Nous avons voté en assemblée général un montant de 500 € à partir du quel le CS devait être consulté et de 1.500 € soumis au vote en assemblée générale, en tant que membre du CS je n'ai jamais été consulté et des dépenses supérieures au règlement ont été engagées sans consultation ou vote, est-ce que cela est légal et que puis-je faire ?

Merci de votre réponse.

Par **morobar**, le **02/02/2018** à **10:44**

Bjr,

[citation] je fais partie du CS depuis 2 ans.[/citation]

Hé bien vous avez des réactions plutôt lentes, et avez même laissé passer une AG sans vous manifester.

[citation]qu'il n'y avait pas eu de président de CS élu depuis 2 ans [/citation]

Le mandat du président du CS peut être supérieur à 2 ans.

[citation]que puis je faire?[/citation]

- a) vous en avez vraiment assez et consultez un avocat pour relever les anomalies, et mettre en cause la responsabilité professionnelle du syndic.
- b) vous ne voulez pas dépenser des sous sans grand espoir de les récupérer, et attendez la prochaine AG pour exposer vos doléances et soupçons de magouille.
- c) qui se cumule avec b) vous recherchez un autre syndic prêt à relever la gestion et le présentez à l'AG, en ayant si possible avant fait le forcing auprès des résidents pour espérer un changement de syndic.

Par **wolfram2**, le **04/02/2018** à **08:57**

Bonjour

Vous avez certainement reçu le Procès-verbal de l'Assemblée générale des copropriétaires au cours de laquelle, sur votre demande, vous avez été désigné par l'AG comme membre du Conseil syndical.

Demandez à la personne qui semble exercer de fait la fonction de Président du CS de convoquer une réunion du Conseil syndical aux fins d'en désigner le Président et répartir entre ses membres les charges de la mission qui leur incombe définie par l'article 21 de la loi portant statut de la copropriété.

Sur votre moteur de recherche avec le mots clés service public et Copropriété vous aurez les notions élémentaires. Je viens de vérifier, le site est encore plus riche (d'informations) que je ne le pensais.

Vous consultez les multiples sites traitant du sujet, dont arc-copro.

Sur legifrance.gouv.fr vous chargez la loi N° 65-557 et son décret d'application n° 67-223 vous saurez tout du statut de la copro et des missions du Conseil syndical.

Attention, il y a toute une série d'articles de 41-1 et suivants dans la loi traitant des copros-résidences. **[fluo]L'article 41-7 traite en particulier du Conseil des Résidents qui peut se réunir de sa propre initiative.**

Le syndic a l'obligation de le réunir avant l'AG.[/fluo]

Je ne peux que vous encourager, il doit y avoir un immense travail pour faire respecter les droits des Résidents.

Cordialement. wolfram

Par **wolfram2**, le **04/02/2018** à **14:28**

Re Bonjour Laurent

Veuillez trouver ci-dessous le texte des articles relatifs au Conseil syndical et Conseil des Résidents des Résidences-Services.

Attention aux conséquences du Nota, tout n'est pas applicable. Vous pourriez interpeler votre syndic sur la compréhension qu'il faut avoir de ce nota.

Attention, d'une part, la réunion de la majorité des voix de l'article 26 nécessaire à la modification du règlement de copro me paraît fort difficile à réunir. D'autre part adressez-vous à une Association de Responsables de copropriété pour cette modification, sinon je crains

que les tarifs du syndic et de son avocat ne soient exorbitants.

Résidences services Conseil syndical et Conseil des Résidents

Article 41-6

- Créé par LOI n°2015-1776 du 28 décembre 2015 - art. 14

- Le syndicat des copropriétaires d'une copropriété avec services ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical.

L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité prévue à l'article 25, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne son avis sur les projets des conventions mentionnées au deuxième alinéa de l'article 41-1 et à l'article 41-4. Il en surveille l'exécution et présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

Le prestataire des services individualisables et non individualisables ne peut être le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ni ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ni les entreprises dans le capital desquelles les personnes physiques mentionnées précédemment détiennent une participation ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont préposées. Lorsque le syndic est une personne morale, l'interdiction d'être prestataire des services individualisables et non individualisables est étendue aux entreprises dans lesquelles le syndic détient une participation et aux entreprises qui détiennent une participation dans le capital du syndic.

NOTA :

Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015, article 91 : "Les articles 41-1 à 41-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans leur rédaction résultant du I de l'article 14 de la présente loi, s'appliquent à l'expiration d'un délai de six mois suivant la promulgation de la présente loi.

Pour ces résidences-services, le syndic inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété avec les articles 41-1 et 41-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, dans leur rédaction résultant de la présente loi. La décision de procéder à la modification du règlement de copropriété est prise à la majorité prévue à l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. La mise en conformité du règlement de copropriété entraîne l'application des articles 41-1 à 41-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, dans leur rédaction résultant du I de l'article 14."

Article 41-7

- Créé par LOI n°2015-1776 du 28 décembre 2015 - art. 14

Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents.

Cette instance consultative relaie les demandes et les propositions des résidents auprès des copropriétaires.

Le conseil des résidents est réuni par le syndic avant la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. L'ordre du jour de cette assemblée lui est communiqué. Le conseil des résidents peut également se réunir de sa propre initiative, dans un local mis à sa disposition à cet effet par le syndic.

Le syndic communique au conseil des résidents les comptes rendus de l'assemblée générale ainsi que toutes les informations relatives aux services fournis dans la résidence, afin que le conseil émette un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

Lors de la réunion du conseil des résidents, un secrétaire de séance est désigné. Le secrétaire rédige le compte rendu de la séance, qui est cosigné par le syndic et adressé à tous les résidents et aux copropriétaires en même temps et selon les mêmes modalités que l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le compte rendu des réunions du conseil des résidents des trois années précédentes est remis à toute personne intéressée préalablement à la signature d'un contrat de bail d'habitation ou à la cession d'un lot dans la résidence.

D Article 39-8

- Créé par Décret n°2016-1446 du 26 octobre 2016 - art. 9

Pour l'application de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965, les personnes demeurant à titre principal dans la résidence sont celles qui y occupent un logement au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle ou raison de santé, soit en tant que titulaire d'un droit d'occupation réel ou personnel, soit en tant que conjoint ou partenaire d'un pacte civil de solidarité du titulaire d'un tel droit.

D Article 39-9

- Créé par Décret n°2016-1446 du 26 octobre 2016 - art. 9

Pour permettre au conseil des résidents de se réunir de sa propre initiative, une demande de convocation est adressée au syndic par des résidents représentant au moins trente pour cent du nombre total des lots d'habitation composant la résidence.

Dans tous les cas où le conseil des résidents doit se réunir, le syndic avertit ses membres des lieu, date et heure de la réunion au moins un mois à l'avance par un affichage à l'emplacement prévu à cet effet au sein de la résidence. Cet emplacement doit être visible et accessible. Le document affiché rappelle les conditions de participation à la réunion.

L'ordre du jour de la prochaine assemblée générale est communiqué par le syndic au conseil des résidents par affichage à l'emplacement mentionné à l'alinéa précédent au moins sept jours avant la réunion du conseil, après anonymisation des documents contenant des informations à caractère personnel.

Le conseil est présidé par un résident élu au scrutin secret à la majorité des votants. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est déclaré élu. Le syndic préside en cas de carence.

Tous mes vœux pour le respect des droits des Résidents, je vais essayer, mais sans promesse de résultat de mettre au clair les conséquences du Nota à l'article 41-6 de la loi. En gros, et sous toutes réserves d'interprétation, les articles 41-1 à 41-6 dans la rédaction résultant de la modification par la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 ne s'appliquent que si le Règlement de copropriété a été modifié, à la double majorité qualifiée de l'article 26 pour mettre en conformité les articles 41-1 et 41-2 avec la rédaction résultant de ladite Loi.

Très cordialement wolfram2

Par **wolfram2**, le **06/02/2018** à **17:32**

Bonjour

En complément, je vous recommande la Fiche

Résidences-services en copropriété

N° 2016-31 / À jour au 9 novembre 2016

établie par l'Association Nationale d'Information sur le Logement.

Elle vous permet, mieux que la lecture brute de la loi et du décret de comprendre la différence résultant de la modification des statuts en décembre 2015 pour la loi et 2016 pour le décret d'application.

Bonne lecture. wolfram

Par **sophiege**, le **07/02/2018** à **16:49**

Bonjour !

Ce n'est peut-être pas le bon endroit mais je suis jeune entrepreneure et j'ai besoin de votre aide. J'ai développé une plateforme qui s'appelle "Les Étages Unis" dans la copro (vous trouverez le site en tapant sur google). C'est une plateforme pour faciliter la communication et la collaboration des habitants des copropriétés, à destination des propriétaires et des membres du CS. Le but est de vous simplifier la vie au maximum et de faciliter les prises de décision.

Les membres du CS peuvent organiser la vie du conseil et transmettre les informations plus facilement aux habitants. En plus, on vous met en relation avec des professionnels et experts de l'habitat pour vous aider et vous conseiller.

C'est totalement gratuit pour les habitants. Merci beaucoup pour votre aide ! N'hésitez à vous inscrire.

A bientôt !

Sophie