



Que faire quand il n'y a pas de syndic

Par **WilDes**, le **31/10/2016** à **19:07**

Bonjour,

J'habite dans une copropriété horizontale (bien définie dans un règlement de copropriété) de 12 petites maisons construites en 1989 (il y a 26 ans).

A l'époque, il y a eu, à priori, un syndicat (ou une tentative) qui n'a duré que 6 mois.

Peut-on le considérer abandonné ?

Aujourd'hui, nous devons faire des travaux et nous souhaitons élire un syndic bénévole.
Est-ce possible que l'un des copropriétaires convoquent une assemblée générale ?

Est-il possible que l'un des copropriétaires qui serait absent conteste la décision de l'AG ?

Merci de votre aide.

Cordialement

Wil

Par **Visiteur**, le **31/10/2016** à **19:32**

Bonsoir,

Cela vous intéressera

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-drav/raisons-permettant-obtenir-annulation-decisions-13389.htm#.WBeNhanjLqA>

Par **wolfram2**, le **04/11/2016** à **14:32**

Bonjour

Désolé, PRAGMA est à côté de la plaque. Avant les motifs d'annulation d'une AG, le statut de la copro vous indique les possibilités de convoquer une AG.

Sur Légifrance.gouv.fr vous chargez, en leur version actuelle la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application 67-223 du 17 mars 1967.

Toutefois, attention, eu égard à la disposition en maisons séparées, il se pourrait que vous soyez non sous le statut de la copro mais sous celui d'Association syndicale libre dont le statut est un peu différent. Reportez vous au règlement pour voir ce qui y figure.

La mère Dufлот a tellement chamboulé le statut que je ne suis plus exactement à jour. Mais de ce que j'en ai lu, je crois rester dans l'esprit.

Consultez le site UNARC.ASSO.FR pour voir si l'Association des Responsables de copropriété a une antenne près de chez vous que vous pourriez aller consulter.

L'Arc a toute une action et toute une littérature orientée syndic non professionnel. Une précision, syndic bénévole ne veut pas dire syndic non rémunéré. Ce qui est tout à fait légitime eu égard à l'engagement personnel que cela demande.

Autre possibilité qui pourrait engager un plus grand nb des pptaies, la formule syndicat coopératif où un plus grand nb de syndiqués est associé au service de l'ensemble.

Tous mes vœux vous accompagnent.

Wolfram.

Par **amajuris**, le **04/11/2016** à **14:46**

bonjour,

si vous êtes sous le statut de la copropriété, loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967, une assemblée générale de copropriétaires peut être convoquée soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix.

en l'absence de CS ou si le président du CS ne procède pas à la convocation de l'A.G. ,tout copropriétaire peut alors provoquer la dite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret de 67 qui prévoit que le copropriétaire doit être habilité par le président du TGI pour habilitier un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

salutations

Par **wolfram2**, le **04/11/2016** à **15:19**

Bonsoir M. le Modérateur.

Je suis ravi de la compétence de votre réponse qui donne l'essentiel de ce que dont je voulais laisser le plaisir de la découverte à l'auteur de la question initiale.

Convoquer une AG ? Oui, mais pour quoi faire, et là, j'ouvre des pistes.

Cordialement.

Wolfram

Au fait, compliment experatoo s'est bien amélioré depuis que j'avais cessé mes interventions découragé par les temps de réponse (échanges informatiques) désespérément longs. Mais peut-être n'est-ce dû qu'à ma décision de renouveler mon matériel.

Amical souvenir.

Wolfram

Par **morobar**, le **04/11/2016** à **17:41**

Bonjour,

[citation]Une précision, syndic bénévole ne veut pas dire syndic non rémunéré.[/citation]

Bien sûr que si.

Un syndic bénévole n'a droit à aucune rémunération. Il doit simplement être membre du syndicat des copropriétaires.

Il peut être remboursé de frais sur justificatifs (papier, timbres....) mais en aucun cas percevoir une contrepartie à son temps de mise à disposition.

Par **talcoat**, le **06/11/2016** à **19:17**

Bonjour,

@morobar , il faut mieux parler de syndic non professionnel plutôt que bénévole car il peut parfaitement percevoir une indemnité contrairement aux idées reçues.

@amatjuris semble oublier la loi ALUR qui permet, en absence de syndic, la convocation d'une AG par UN seul copropriétaire, ce que peut parfaitement faire @wildes.

Cordialement

Par **amajuris**, le **06/11/2016** à **19:31**

talcoat,
pouvez-vous m'indiquer l'article de la loi alur modifiant les possibilités de convocation de l'a.g.
d'une copropriété ?

Par **wolfram2**, le **06/11/2016 à 20:58**

Bonsoir à tous

Domage, il y a plus de dix lots à la copro (12) Cependant,
Il me semble que l'article 17 de la loi, dernier alinéa, 1ère phrase, répond à la question.

Surtout éviter la désignation d'un administrateur provisoire.

Bon courage à tous. Ya du pain sur la planche.
Wolfram

Par **wolfram2**, le **07/11/2016 à 12:04**

Bonjour AMATJURIS

Je confirme, je me suis reporté à une version antéDuflot du statut; le dernier alinéa de l' art. 17
de la loi est nouveau et permet au copropriétaire lambda de convoquer l'AG.
Cette disposition ne semble pas appeler de décret d'appli.

Salut et Copropriété à tous

Wolfram

Par **amajuris**, le **07/11/2016 à 13:46**

j'ai effectivement trouvé la modification de l'article 17 de la loi de 1965 par la loi du 6 août 2015
qui doit être une loi macron et non alur.

Par **talcoat**, le **07/11/2016 à 14:20**

C'est bien d'avoir trouvé!
Plusieurs dispositions de la loi Macron du 6 août 2015 concernant la copropriété en vue de
corriger et simplifier certaines dispositions de la loi ALUR;
voir art.88 modifiant l'art.17 de la loi du 10 juillet 1965.
@wildes peut donc appliquer ces dispositions...

Par **wolfram2**, le **07/11/2016** à **15:01**

Bonjour Messieurs

J'ai déjà assez de mal à suivre le statut, et depuis la fin des années 1980, j'ai vu passer pas mal de textes de modif; tous tiennent dans la post notation "(modifié)" à la référence d'origine. Seule m'importe la disposition et son applicabilité au temps considéré. Et aussi dans ses modalités (info des autres copropriétaires de la volonté d'un vendeur potentiel de céder une place de stationnement par LRAR multiples Art 8-1 de la loi). J'imagine le coût dans ma copro de 390 lots dans laquelle j'ai qq activité.

Copropriéairement votre
Wolfram

Par **wolfram2**, le **01/12/2016** à **19:40**

Bonsoir Messieurs

Pour votre information et confirmer que Morabar s'applique à désinformer les copropriétaires qui souhaitent une réponse.

Morabar soutenait que le syndic non professionnel ne pouvait être rémunéré.

Le dernier modif au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 vient de donner en annexe 1 le modèle de contrat de syndic. Lequel en son point n° 8 précise les conditions dans lesquelles en sus du remboursement des frais exposés le syndic non professionnel peut recevoir une rémunération en contrepartie de toutes les charges de travail qu'il doit assumer.

Cordialement Wolfram

Par **morobar**, le **01/12/2016** à **21:02**

Cher Wo....

Apprenez à lire.

Vous prétendez que j'ai écrit: " le syndic non professionnel ne pouvait être rémunéré. "

Alors que mes mots sont: " Un syndic BENEVOLE..."

Par essence même le bénévole ne peut être rémunéré.

Vous confondez donc "bénévole" et non "professionnel".

Mais toutes vos interventions sont à l'image de cette prétention, du verbiage inutile qui n'éclaire en rien le malheureux qui pose une question.

Par **wolfram2**, le **02/12/2016** à **16:42**

Bonsoir, Très cher Moro

Allez lire l'annexe 1 du décret, et sachez que le terme "non professionnel" désigne le syndic bénévole ou coopératif.

Dans le point 8 de l'annexe 1 au décret, il est expressément écrit, encore faut-il l'avoir lu, que le syndic bénévole peut recevoir une rémunération.

Koromon c'est ainsi que le Colonel Kostia Rozanof, pilote d'essai chez Dassault baptisait les avions dont on lui confiait la mission de vérifier les capacités. Ancien de l'escadrille Lafayette il faisait peindre une tête de sioux dont la coiffure emplumée comportait un swastiska que les ignares appellent croix gammée. Du gamma majuscule que représente l'extrémité de chaque branche de la croix.

Bonne soirée et vive le Bar, fameux poisson de Méditerranée ou Unité de pression.

Par **wolfram2**, le **03/12/2016** à **11:19**

Bonjour

Pour l'information de Morobar, et de tous intéressés, afin de n'être pas taxé de verbiage, ci-dessous copier-coller du point 8 de l'annexe 1 au contrat-type de syndic modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

"8. Défraiement et réémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :

-forfait annuel ... €

-coût horaire ... €/ h

-autres modalités (préciser) :

"

Copropriéairement votre Wolfram