



Conseil Syndical copropriété

Par **kalllou**, le **21/05/2018 à 16:25**

Bonjour

Dans le règlement de la copropriété qui date de 1970, il y a cet article qui dit "Le CS élit un président. Il se réunit au moins une fois tous les six mois à la demande du président. Il peut se réunir en outre à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic"

Le président du CS avec qui nous avons de gros problèmes divers et variés bloque toute velléité d'un membre du CS de **convoquer une réunion du CS** arguant que notre RC est obsolète, arguant que lui seul peut décider d'une réunion ou non (il a avec lui deux amis copropriétaires au CS "contre" 3 autres membres, donc ils ont toujours la majorité)

Je n'arrive pas à trouver rien de clair à ce sujet. Merci de m'éclairer.

De manière plus générale, comment prendre en considération des **articles du RC qui auraient du évoluer** avec les nouvelles lois mais qui ne l'ont pas encore fait ? Toujours valables ? On doit appliquer les nouvelles mesures hors RC ??

Merci d'avance

Par **kalllou**, le **21/05/2018 à 16:54**

Merci ..

Nous voudrions nous faire aider par l'ARC mais on ne peut adhérer en tant que CS qu'avec la majorité simple suite au vote du CS, ce qu'on aura jamais vu que le CS est divisé en 3 membres contre 3 amis dont le président dont la voix prédomine, du moins pour encore 1 an mais pas moyen de virer ce président qui mène la danse depuis des décennies, avec derrière un syndic très méprisant et en en faisant le minimum, qui le laisse faire ... Je ne vois pas l'ARC dans votre liste ? Grand merci de vos éclaircissements.

Par **santaklaus**, le **21/05/2018 à 17:45**

Bonjour,

Vous vous trompez kalllou, le site de l'ARC précise :

Adhésions collectives :

Pour les conseils syndicaux : retrouvez les conditions d'adhésion sur la page "Vous êtes un conseil syndical"

Pour les syndicats non professionnels, ou présidents d'ASL : retrouvez les conditions d'adhésion sur la page "Vous êtes syndic bénévole"

Adhésion individuelle :

"Les copropriétaires peuvent aussi adhérer à l'association à titre individuel. Toutes les informations sont disponibles sur la page "Vous êtes un copropriétaire individuel".

Vous pouvez vous y inscrire seul.

SK

Par **beatles**, le **21/05/2018** à **18:41**

Bonsoir,

Exemple : l'ascenseur ne va pas plus bas que le rez-de-chaussée ; une clause du RdC oblige les lots du rez-de-chaussée de participer aux charges d'entretien et de réparation de l'ascenseur en violation du premier alinéa de la loi n° 65-557 puisque ces lots n'ont aucune utilité de cet équipement commun.

Question : Quelle est la portée de l'article 43 qui répute non écrite cette clause ? Avons nous vraiment à faire à une répartition lorsque l'on inclut ceux qui n'ont aucune utilité ?

Question subsidiaire : Est-ce qu'un juge ne répute pas plutôt non écrite une répartition de charges lorsque il y a uniquement disproportion entre ceux qui ont l'usage de l'élément commun (dernier alinéa de l'article 12 de la loi n° 65-557) ?

Remarque : Il suffirait donc d'inscrire n'importe quoi dans le RdC (Le sol appartient uniquement aux propriétaires des lots du rez-de-chaussée, ou bien que les appartements sont des parties communes, ou alors que l'on peut se réunir à tout moment dans l'appartement d'un copropriétaire tiré au sort, etc... !

Ne serait-il pas plus raisonnable, avant de donner un avis, de tenir compte de cette section du Code civil (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=F5C4CDF7146A1B7AFF13E6A60252C54D.tpl>) !

Cdt.

Par **kallou**, le **21/05/2018** à **18:58**

Seule l'adhésion à l'ARC en tant que conseil syndical donne droit à leurs services (payant) de contrôles complets de gestion et comptabilité(ce dont on rêve), de contrôles complets de la gestion de gros travaux (notre cas), de mise à jour du règlement de copropriété (le notre date de 1970, le syndic et des membres du CS jouent avec cette obsolescence quand ça leur chante) etc

Des copropriétaires et moi même essayons d'avancer, mais chacun interprète les lois ou absences de loi (convocation du cs par exemple)à sa manière ! Là ils veulent faire voter à la prochaine AG annuelle une adhésion de groupe à l'ARC, ça me paraît déplacé comme truc, mais je ne suis pas experte non plus et on va se ramasser en plus ..

.. Je vais regarder ces associations nationales représentatives, qui me paraissent à priori surtout tournées locataires ..

Merci pour vos réponses !

Par **santaklaus**, le **21/05/2018 à 19:13**

Pourquoi l'adhésion de groupe serait un "truc" déplacée ? Entre un CS qui vous ignore et un syndic absent, cette solution peut vous convenir. Site de l'ARC

Une formule renouvelée , l'adhésion de groupe 2014

Un certain nombre de copropriétaires ont demandé à l'ARC de mettre en place une formule intermédiaire entre l'adhésion individuelle et l'adhésion collective du conseil syndical.

Il s'agit de copropriétaires qui se heurtent à un syndic « tout - puissant » ou à un conseil syndical ÉCRAN et qui souhaitent, avec d'autres copropriétaires, engager une démarche collective visant à modifier les méthodes de gestion et de contrôle dans leur copropriété.

Pour répondre à cette situation, l'ARC a donc mis en place une formule appelée « adhésion de groupe ».

I. Objectif de cette adhésion

L'ARC souhaite, d'une part, aider des groupes de copropriétaires à « y voir plus clair » dans la gestion de leur copropriété, et d'autre part les aider à élaborer des propositions ou actions permettant d'améliorer la gestion de leur copropriété.

L'adhésion de groupe a donc pour fonction, non pas de conforter un groupe de copropriétaires dans une position minoritaire, mais de donner les moyens à ces copropriétaires soit de devenir majoritaire (au sein du conseil syndical), soit de fédérer une majorité de copropriétaires dans un projet commun d'amélioration de la gestion de la copropriété.

SK

Par **beatles**, le **21/05/2018 à 19:20**

Bonsoir,

Depuis que l'ARC a fait partie de feu la Commission Relative à la Copropriété les chevilles enflent ; de plus il y a du rififi avec l'UNARC qu'elle a créée.

Vous appliquez l'article 24 (f) : « Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe »

En tenant compte de cette section du Code civil (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=F5C4CDF7146A1B7AFF13E6A60252C54D.tpl>
) vous n'êtes pas plus bête qu'un autre pour écrire un RdC raisonnable.

Cdt.

Par **kallou**, le **22/05/2018 à 18:28**

Merci pour cet article 24 ... quand aux infos du lien, je ne suis pas juriste, c'est ésotérique pour moi, par exemple : "Lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, celui qui lui confère un effet l'emporte sur celui qui ne lui en fait produire aucun. " .. et si les deux sens lui confèrent un effet par exemple ...
Merci encore !

Par **beatles**, le **22/05/2018 à 18:56**

Moi non plus , mais... :

- (<https://iej.univ-paris1.fr/openaccess/reforme-contrats/titre3/stitre1/chap3-interpretation-contrat/>)

- (<https://aurelienbamde.com/2017/07/10/linterpretation-du-contrat-et-le-juge/>)

Par **kallou**, le **24/07/2018 à 19:00**

Bonjour

J'ai une question au sujet de l'Article 27 du décret du 17/03/1967 :

Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par le règlement de copropriété éventuellement modifié ou complété par la décision de l'assemblée générale visée à l'article 22 du présent décret.>>>>>

Que signifie "le conseil syndical", juste une initiative de quelques-uns de ses membres, ou alors décision suite à vote à la majorité au sein du conseil ?

Car si on est noyauté par un président du conseil et quelques membres de ses amis (3/6), qui

s'opposent à toute demande assistance juridique, comptable etc, on fait comment ?
Merci d'avance