



prérogatives d'une Union de Syndicats

Par **OdilePain**, le **26/10/2020 à 18:20**

Bonjour.

Est-ce qu'une Union de Syndicats peut imposer des règles d'harmonie architecturale qui s'appliquent sur des éléments privatifs d'un copropriétaire : persiennes, garde corps, couleur, etc... ?

Merci.

Par **Visiteur**, le **26/10/2020 à 18:37**

Bonjour

Normalement, c'est à l'assemblée générale de voter des travaux sur les parties privatives dès lors qu'ils présentent « un intérêt collectif »

Par **beatles**, le **26/10/2020 à 19:43**

Bonsoir,

Ce sont les statuts de l'union de syndicats qui fixent les règles concernant tout ce qui est commun entre les différents syndicats.

A moins qu'ils ne prévoient que c'est l'union qui décide de l'aspect extérieur de tous les bâtiments composant les différents syndicats, ce sont les règlements des différents syndicats qui fixent les règles concernant l'aspect extérieur de leurs propres bâtiments.

Je vous invite à lire ou à relire les articles 28 (III) et 29 de la loi du 10 juillet 1965 (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/2020-10-26/>).

Cdt.

Par **OdilePain**, le **27/10/2020 à 07:44**

Merci pour vos réponses.

Précision : cette Union a été créée en 1978 par la Société Civile Immobilière en charge de la construction des immeubles du quartier, certains immeubles n'étaient pas achevés, d'autres ce sont construits ultérieurement, le dernier en 2001. Pas de traces d'une quelconque adhésion des différentes copropriétés.

Aujourd'hui? cette Union englobe 20 copropriétés sur 20 ha, les statuts n'ont pas été modifiés depuis 1978. L'Union exige maintenant que les projets de rénovation des immeubles soient soumis à son approbation et elle veut imposer aux copropriétés le maintien d'éléments privatifs d'origine, tels que des persiennes en bois sur les balcons. Il est mentionné dans les statuts que l'Union donne son agrément pour l'harmonie des immeubles mais rien de précisé concernant les caractéristiques de cette harmonie. On devrait donc soumettre à une AG de l'Union notre projet de rénovation qui sera voté ou non par les membres de L'union.

Par **beatles**, le **27/10/2020** à **11:28**

Je pressentais ce montage illégal, mais je tenais à préciser que lors de la création légale d'une union de syndicats par l'assemblée générale initiale, les statuts pouvaient prévoir que l'aspect des bâtiments concernant des parties privatives extérieures était du ressort de l'union.

Mais dans votre cas cette union de syndicats est illégale parceque créée par le propriétaire initial de la totalité de l'ensemble des bâtiments prévus.

Pour une opération datant de 1978 il faut se reporter à la version initiale de la loi du 10 juillet 1965 (<https://www.legifrance.gouv.fr/download/securePrint?token=fQmxpkHOb39UCGPCVpUU>) et aux articles 28 et 29 ; l'article 28 ne faisant aucune allusion aux unions de syndicats contrairement au succinct article 29 :

[quote]Les société de construction et les syndicats qui existent dans le cadre d'un même ensemble immobilier peuvent constituer entre-eux des unions.[/quote]

Ce qui signifierait qu'il faut être au moins deux pour constituer une union et non pas par un propriétaire unique tel qu'une SCIC.

Ce que confirmerait l'article 44 de la version initiale du décret 17 mars 1967 (<https://www.legifrance.gouv.fr/download/securePrint?token=Lbi8VxfAsPaQjx9xhHG>) :

[quote]

L'adhésion à une union est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale de l'union est par les syndics des syndicats, les représentants légaux des sociétés et les propriétaires qui ont adhéré à l'union.

Les syndics participent à l'assemblée générale de l'union en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

[/quote]

Mais des notaires pas toujours très regardants ont permis, par une fallacieuse interprétation, d'imposer une union de syndicats préalable à la mise en copropriété ; ils ont même été encore plus loin en prétextant que de facto elle était créée dès la vente du premier lot.

Heureusement la Cour de cassation a remis les pendules à l'heure par l'arrêt du 3 mars 2010 ([09-11709](#)) :

[quote]

Attendu que pour rejeter la demande de la SCI et ordonner la vente des lots à l'UDS, l'arrêt retient que les statuts s'imposent aux deux "syndicats de copropriété" nés de la première vente consentie dans chacune des deux copropriétés dès lors qu'ils ont été établis par les deux propriétaires uniques de chacun des deux immeubles et qu'ils ont été publiés ; que les deux "syndicats de copropriété" auxquels a donné naissance chacune des deux premières ventes d'un lot après établissement du règlement de copropriété n'avaient dans ces conditions pas expressément à adhérer aux statuts pour qu'ils s'imposent à eux et aux copropriétaires ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'adhésion à une union de syndicats relève des prérogatives de l'assemblée générale des copropriétaires, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

...

Titrages et résumés

COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Union de syndicats de copropriétaires - Adhésion – Conditions - Détermination

Encourt la cassation l'arrêt qui déclare opposable à des syndicats de copropriétaires les statuts d'une union de syndicats établis par les propriétaires uniques des immeubles avant leur mise en copropriété, alors que l'adhésion à une union de syndicats relève des prérogatives de l'assemblée générale des copropriétaires.

[/quote]

Tout cela pour permettre une pluralité de syndicats, ce qui démontre qu'une partie relativement importante du notariat fait ou faisait collusion avec ces derniers sur le dos des copropriétaires.

Par **beatles**, le **27/10/2020** à **12:11**

La question initiale pressentait la création illégale de l'union, ce qui est clairement signifié par les précisions de #Odile Pain qui en apportent la preuve.

Donc la question finale est de savoir si la création de l'union est légale, à savoir si la mise en propriété du premier lot permet la création unilatérale d'une union... et la jurisprudence par un arrêt de principe inscrit au bulletin a répondu NON !

Restons dans le contexte voulu par #Odile Pain sous peine d'être hors sujet.

Par **Visiteur**, le 27/10/2020 à 13:23

Bonjour

[quote]

Est ce qu'une Union de Syndicats peut imposer des règles d'harmonie architecturale qui s'appliquent sur des éléments privatifs d'un copropriété : persiennes, garde corps, couleur, etc... ? merci

[/quote]

Qu'il s'agisse d'une union de syndicats, d'une ASL ou d'une AFUL, elle peut très bien avoir en charge du maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble, précisé par une clause de son règlement.

Si non, il faut obtenir l'accord des copropriétaires, à moins que le règlement de chaque copropriété verticale comporte une clause lui permettant de prendre une telle décision.

Par **beatles**, le 27/10/2020 à 14:15

Si... si... avec l'on fait beaucoup de choses... hors sujet !

Aucun syndicat n'a adhéré à la soi-disant union !

Une union de syndicats (groupement de personnes) n'est pas une ASL (groupement de fonds) !

Les droits sont attachés aux personnes (union) et les droits sont attachés aux fonds (ASL) !

Cela signifie, dans cas d'une ASL, que les droits sont attachés aux fonds et se transmettent par les actes de vente, et l'adhésion des fonds acquis s'impose aux acquéreurs, contrairement à une copropriété, ou plusieurs (union), où les droits sont attachés aux copropriétaires et se transmettent par les actes de vente, et seuls les droits accessoires attachés à un lot s'imposent aux propriétaires des autres lots (parties communes à jouissance privative expressément mentionnées dans le règlement de copropriété).

Comment à titre individuel peut-t-on faire partie d'une union de syndicats en tant que membre d'un syndicat qui n'a pas décidé lors d'une assemblée générale d'y adhérer ?

Surtout si le contexte voulu par #OdilePain est défavorable à la dictature d'une union de syndicats à laquelle aucun syndicat n'a adhéré.

Pour retomber sur vos pieds vous ignorez cette explicite réticence en proposant une adhésion postérieure.

Le message n° 1 de #OdilePain concerne le contrôle d'une harmonie architecturale : c'est la forme !

Le message n° 2 de #OdilePain concerne la légalité de l'union : c'est le fonds !

En fait si l'on n'est pas d'accord vous préconisez de voter que l'on est d'accord !

Je pense que vous n'avez pas saisi la portée de l'arrêt de la Cour de cassation que je cite.

Le vice consiste à interpréter insidieusement l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 en vigueur en 1978 :

[quote]

Les sociétés de construction et les syndicats qui existent dans le cadre d'un même ensemble immobilier peuvent constituer entre-eux des unions.

[/quote]

Deux sociétés de construction (deux propriétaires distincts) et non pas deux syndicats, peuvent créer une union !

Sauf que le dernier alinéa de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 en vigueur en 1978 empêche toute interprétation mensongère telle que celle qui précède :

[quote]

Une union peut recevoir l'adhésion de sociétés immobilières et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

[/quote]

Ce qui signifie, en tenant compte de l'éclaircissement apporté par l'arrêt de la Cour de cassation, qu'une société de construction ne peut adhérer qu'à une union déjà constituée par au moins deux syndicats :

[quote]

Vu l'article 44, alinéa 1er, du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction applicable en la cause ;

Attendu que l'adhésion à une union est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat, à la majorité fixée par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

[/quote]

Après avoir lu ou relu, avec attention, les attendus de l'arrêt : Est-ce que les statuts d'une union s'imposent à des syndicats qui n'y ont pas adhéré ?

Par **beatles**, le **27/10/2020 à 15:21**

Vous rigolez j'espère !

Il y a réticence pour imposer une harmonie architecturale, et vous prétendez, alors que l'union est illégale (vous l'écrivez), que les syndicats non adhérents, dont certains sont réticents, se coordonnent en vue du maintien de l'aspect architectural imposé par le constructeur : C'est cela votre question de fonds que je ne vois écrite nulle part ni décèle le moindre soupçon

d'une tentative d'approche dans ce sens.

Maintenant l'union existerait... comment ?

Au départ elle n'existe pas !

Elle n'existe toujours pas puisqu'aucune copropriété (syndicat) n'y a adhéré !

Vous dérivez (affabulez) !

Le fonds (la base, le socle, le point primordial) de l'affaire c'est l'existence de cette soi-disant union qui ne peut être confirmée que par l'adhésion de plusieurs syndicats !

Sans la preuve de cette confirmation inutile d'épiloguer sur le reste !

Peut-elle imposer quoi que ce soit ?

Se reporter à l'arrêt cité !

Par **beatles**, le **27/10/2020** à **15:29**

Je complète sur votre divagation sur les ASL ou les AFUL.

Comme cela n'est pas prévu, ou plutôt que le constructeur ne s'y est pas engagé, il faut obligatoirement l'unanimité de tous les membre des divers syndicats.

Avant de tenter de lancer une bouée crevée je vous conseille de consulter les textes régissant les ASL ainsi que les articles du Code de l'urbanisme concernant les AFUL.

Désolé c'est du hors sujet !

Par **beatles**, le **27/10/2020** à **18:13**

Et si... vous ne savez que dire ça !

Il y a réticence un point c'est tout !

Maintenant elle existerait à nouveau et exit l'ASL ou l'AFUL qui devaient être la panacée.

Après que #OdilePain nous aura dit quel est l'objet exact de cette soi-disant union cela permettra d'évitez que vous supposiez !

Imposer une harmonie architecturale est illégal puis devient illégal (relisez-vous).

L'union est à proscrire en toute vigueur contrairement à une ASL ou une AFUL, en oubliant que pour ces dernières il faut l'unanimité complète de tous les copropriétaires

(relisez-vous).

Et pour finir j'attendais l'argument massue : l'existence de fait ! et je ne suis pas déçu !

Pour ma part j'ai connaissance de sociétés de fait (<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/societe-de-fait.php>) ce qui est à des années lumières d'une soi-disant union de syndicats de fait.

Ce qui pourrait se rapprocher de l'existence de fait d'une soi-disant union de syndicats serait l'existence de fait d'une soi-disant ASL (

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007044044?tab_selection=juri&searchField=ALL&query=19142&page=1&init=true&jurisdictionJudiciaire=Cour+de+cassation&dateDecision=) non reconnue par la Cour de cassation... au fait !

L'existence de fait d'une union de syndicats n'étant pas établie par la loi, et « de fait » étant une présomption, meditez sur l'article 1382 du Code civil :

[quote]

Les présomptions qui ne sont pas établies par la loi, sont laissées à l'appréciation du juge, qui ne doit les admettre que si elles sont graves, précises et concordantes, et dans les cas seulement où la loi admet la preuve par tout moyen.[/quote]

Quelle est l'appréciation du juge pour une ASL de fait ?

Par **beatles**, le **28/10/2020 à 09:49**

Avec des « si » vous êtes hallucinant et incontrôlable !

Vous inventez l'autorisation de l'ingérence d'une entité dans une autre : **Le droit de porter atteinte aux droits d'autres copropriétaires !**

En tant que conseiller la décence voudrait que vous communiquiez le ou les textes de la ou des résolutions devant être votées par les différentes AG des différents syndicats.

De plus, en tant qu'inventeur d'un concept aussi audacieux qui révolutionnerait la « copropriété », il serait pertinent d'en proposer une mouture au gouvernement pour qu'il puisse modifier, en profondeur, par une ordonnance la loi et son décret d'application.

Par **Visiteur**, le **28/10/2020 à 21:02**

Messieurs svp !!!

Laissons à Odilepain le soin de demander les précisions qu'elle souhaite obtenir.

Par **OdilePain**, le **29/10/2020 à 08:05**

bjr. merci pour toutes vos contributions qui nous permettent de clarifier la situation . précision c'est un ensemble immobilier crée dans les années 60/70, achevé dans les années 2000 en plusieurs tranches, avec des architectures différentes 20 copropriétés, sur 20 ha, propriété de notre ASL , avec un centre commercial(construit dans les années 80, inclus dans le cahier de charges , membre de notre ASL et "Union". Et des équipements publics, écoles, centre culturel, église ... le tout faisant parti de "l'Ensemble immobilier " conventionné avec la commune . Ce cahier de charges a été rédigé en 1978 , approuvé par la société civile immobilière de l'époque. Il comprend à la fois, le règlement de l'ensemble immobilier et les statuts des 2 structures conjointes ASL et Union. Cette situation est compliquée et engendre des tensions et de nombreux conflits y compris avec la commune. Les statuts de l'ASL ont été mis à jour. Par contre on nous "impose " (aux 20) l'existence et les statuts de cette Union qui exigent que toutes les modifications de façades soient soumises et validées par une AG de ladite Union au nom d'un principe d'Harmonie mais ... aucune mention des caractéristiques des éléments d'architecture qui devraient définir ce principe d'Harmonie. Un premier projet de rénovation d'une copropriété a déjà été refusé par les membres de l'Union..., Il y a 2 aspects juridiques à clarifier : 1) l'appartenance, vous avez tous répondu, effectivement il semblerait que pour certaines copro, les plus récentes, il n'y ai aucune mention d'un cahier de charges ou d'Union dans le règlement et les actes notariés. On est en train de vérifier s'il y a eu des adhésions par vote dans les années 80/90. 2) les prérogatives (abusives ?) de contrôle des projets de rénovation qui peuvent aller à l'encontre du choix d'une copropriété

Par **OdilePain**, le **29/10/2020** à **12:49**

"on" c'est le président et la gestionnaire du syndic de l'Union qui a envoyé un recommandé dans ce sens

C'est une ZAC

le cahier de charges initial mentionne l'agrément de l'Union pour imposer le respect de l'harmonie

C' est un sujet conflictuel entre les copropriétés, précisément sur le maintien ou non de persiennes sur les balcons. Sachant que le coût de rénovation de ces persiennes en alu se chiffre à environ 5000/6000 € par lot (2 balcons) d'où un enjeu de surcoût important (c'est presque 25 % du montant total d'une rénovation par appartement)

tous les immeubles n'ont pas la même architecture, la même hauteur, la même couleur etc, une copropriété parmi les 20 est composée de maisons individuelles !!

Le vote en AG d'un projet de rénovation avec le maintien des persiennes (et un surcoût) sous prétexte qu'elles sont imposées par l'Union, me semblait contestable . Suivant vos conseils nous sommes en train de vérifier la régularité de l'adhésion. Nous avons déjà pu vérifier que certaines copro (les plus récentes) n'ont aucune référence dans leur règlement ,à un cahier de charges , existence d'une Union ou acte d'adhésion alors qu'elles participent aux AG de l'Union et votent...

Par **beatles**, le **29/10/2020** à **14:34**

Bonjour Odile,

Vos nouveaux éclaircissements demandent une réponse réfléchie qui ne peut pas vous être donnée sans un minimum de capacité à comprendre votre situation qui est pour le moins très complexe parce que mélangeant le droit public et le droit privé.

Tout d'abord, je me permets de penser que les autres membres des forums ne cautionnent pas le ton péremptoire et agressif du précédent intervenant qui par deux fois insiste lourdement.

Votre ensemble immobilier ayant été créé dans les années 60/70, c'est-à-dire débuté dans les années 60 est tout simplement un lotissement si l'on se réfère aux textes en vigueur à cette époque.

Il s'agit du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements ([page 270 du J.O.R.F.](#)) !

Article 1er :

[quote]Constituent un lotissement au sens du présent chapitre l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet **la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations** simultanées ou successives en vue de la création d'habitations, de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux.[/quote]

Article 2 :

[quote]La création ou le développement de lotissements en vue de la construction d'immeubles destinés à l'habitation ou au commerce ainsi qu'à leurs annexes est subordonnée à une autorisation délivrée par le préfet.[/quote]

Article 3 :

[quote]

Le préfet se prononce par arrêté motivé après avis du maire et du directeur départemental de la construction.

L'arrêté d'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur doit se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement.

Un exemplaire de l'arrêté d'autorisation du projet autorisé est déposé et mis à la disposition du public à la mairie de la commune où se trouve la partie principale du lotissement ; l'arrêté est publié au bureau des hypothèques.

La composition du dossier à soumettre à l'appui de la demande d'autorisation du lotissement, les formes et délais de l'instruction de la demande sont fixés par décret.

[/quote]

Article 4 :

[quote]...[/quote]

Article 5 :

[quote]

L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu :

L'exécution par le lotisseur de tous les travaux nécessaires à la viabilité du lotissement ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aire de stationnement, d'espace libres ou de plantations. **L'exécution des travaux par tranches peut être autorisée.**

Une participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondants aux besoins du lotissement et rendus nécessaire par sa création.

Le préfet peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cessions gratuites aux collectivités publiques de terrains qu'il désigne.

L'affectation de certains emplacements, suivant un plan d'ensemble, à **la construction de bâtiments destinés à la mise en place de l'équipement commercial** et artisanal nécessaire au lotissement, ainsi qu'à l'installation de locaux professionnel compatibles avec l'habitation ;

La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif ;

La suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires au caractère du lotissement.

[/quote]

Article 6 :

[quote]...[/quote]

Article 7 :

[quote]**Le préfet, le maire, le directeur départemental de la construction, ou leurs délégués, peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.**[/quote]

Je vous laisse terminer par la lecture des articles 8,9 et 10.

Donc vous faites partie d'une ASL qui a mis ses statuts en conformité et j'espère que la conformité est réelle ; c'est-à-dire qu'elle est administrée par un syndicat, dans lequel ne figure pas des syndics des copropriétés la composant ni par une seule personne.

Il n'est pas inutile de rappeler qu'un syndicat de copropriétaire n'est pas membre d'une ASL, seuls les copropriétaires qui détiennent un titre de propriété peuvent en être membres (article 3 de l'ordonnance 2004-632) ; un syndic de copropriété est uniquement le mandataire du syndicat des copropriétaires et non pas le représentant de chaque copropriétaire.

Cour de cassation ; 13 septembre 2018 ; 17-22041

[quote]Mais attendu qu'ayant énoncé à bon droit qu'il appartient au juge judiciaire de vérifier la mise en conformité effective des statuts avec la nouvelle réglementation conditionnant le recouvrement par une association syndicale libre de son droit d'agir en justice, que le récépissé délivré par le préfet n'implique aucune vérification par celui-ci de leur régularité et **qu'il résulte de l'ordonnance du 1er juillet 2004 que le syndicat, composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts, a une compétence de principe pour administrer l'association et souverainement retenu que le pouvoir d'administration confié par les statuts au seul directeur et non au syndicat, appelé bureau, investi d'une simple fonction de contrôle, d'études et de réflexion, était contraire à ladite ordonnance qui conférait au seul syndicat le pouvoir d'administration, la cour d'appel en a exactement déduit, qu'en l'absence d'adoption de statuts conformes à la nouvelle réglementation, l'ASL n'avait pas retrouvé son droit d'agir en justice en cours de procédure** ;[/quote]

Puisque il existe des problèmes avec la mairie je vous communique ce lien concernant une circulaire ministérielle adressée aux préfets concernant les ASP dont font partie les ASL (http://www.allier.gouv.fr/IMG/pdf/Circulaire_ASA_du_ministere_de_l_interieur_cle7f33de_cle0a61e1.pdf).

Je vous conseille de porter une attention particulière à la fiche n° 2, et plus particulièrement ce qui fait suite aux trois fiches concernant les documents à retourner (Copropriété/ASL) et pour être complet cette réponse ministérielle (<http://questions.assemblee-nationale.fr/q14/14-90890QE.htm>).

En cas d'obstruction je vous fais part de liens qui rappellent la législation concernant les lotissements en vigueur entre 1973 et 1977 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000006175878/1911-30/#LEGISCTA000006175878) et (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000006175879/1911-30/#LEGISCTA000006175879).

Sachant aussi que des établissements publics (écoles, etc...) ne peuvent pas faire partie d'une copropriété ni d'une union de syndicats car incompatible avec la loi du 10 juillet 1965 (dont font partie une union de syndicats) :

[quote]Les règles essentielles du régime de la copropriété sont incompatible tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics. » (Conseil d'État ; contentieux n° 109564 ; 11 février 1994).[/quote]

Pour avoir la personnalité morale il faut qu'une union de syndicat soit légalement constituée, comme toute « association », ce qui n'est pas le cas pour votre soi-disant union qui a fait un mélange indigeste entre un groupe de fonds et un groupe de personnes, ce qui démontre une nouvelle fois la probité d'un très grande partie du notariat.

À titre personnel, je peux témoigné que dans le Médoc, au début des années 70, un notaire a permis, alors que le promoteur avait d'énormes difficultés à finaliser son opération ultra lucrative, de créer une union de syndicats intégrant une ASL.

Pour éviter des interventions parasites je vous propose de passer à la messagerie personnelle.

Pour ce faire, il vous suffit de remonter au début de votre intervention, de cliquer sur « Par OdilePain » ; de supprimer « OdilePain » en cliquant sur « x » situé à droite et de taper à la

place « beatles » et d'établir un dialogue constructif non pollué.

Votre opération datant d'un demi siècle, et comme les législations ont évolué et qu'il est compréhensible que l'on ne s'y réfère pas comme il le doit, je vous conseille de vous rapprocher de votre mairie en apportant tous les éléments tangibles auxquels je me suis référé, pour avoir plus de poids contre cette tendance dictatoriale

Cdt.

Par **OdilePain**, le **29/10/2020 à 16:59**

Vos différentes réponses sont intéressantes. Si je ne vous ennuie pas, ce débat me passionne... Non ce n'est un lotissement, c'est un ensemble immobilier réalisé par la même société immobilière pour la première tranche, plusieurs copro (1554 logements), 72 maisons individuelles, 1700 garages et des équipements collectifs, oeuvre du même architecte. Puis il y a eu une deuxième tranche, vers 1996/98 une ZAC où les terrains ont été cédés à des promoteurs indépendants qui ont construit leurs immeubles. Mais tout a été "réuni" (légalement ou pas) au sein de cet Ensemble autour de l'Union. Les bâtiments de la commune ne sont pas concernés par ce règlement, seul le centre commercial l'est. Mais nous partageons nos terrains ASI avec la commune, les accès, le parking de l'école et certains garages. Certains trottoirs sont ASI et d'autres communaux... nous sommes traversés par une voirie qui a été intégrée dans le domaine communal. Très compliqué mais on assume cette ASI... Pour revenir à l'objet de nos interrogations : la priorité pour nous est d'apprécier la légitimité de cette Union et ses exigences. Nos projets de rénovation sont en cours, des votes sont programmés. Si le conflit se déplace devant les tribunaux, tout sera bloqué, ce sera une catastrophe.

Par **beatles**, le **30/10/2020 à 10:38**

#Yukiko, quel besoin avez-vous de chercher à polémiquer en sortant de telles énormités :

[quote]

Des locaux abritant des services publics peuvent faire partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. Simplement ces locaux ne font pas partie du domaine public. Une école publique peut parfaitement s'installer dans un immeuble faisant partie du domaine privé de la commune.

[/quote]

Cela démontre que vous ignorez, ou que vous ne tenez pas compte du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ([CG3P](#)).

D'abord les articles L1 et L2 pour faire le tour du propriétaire ; puis...

Article L2111-1 :

[quote]

Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à [l'article L. 1](#) est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

[/quote]

Article L2211-1 :

[quote]

Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#), qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public.

[/quote]

Alors une école publique qui est affectée à l'usage du public et aménagée de façon à exécuter une mission de service public : article L2111-1 ou article L2211-1 ?

[Conseil d'État ; contentieux n° 109564 ; 11 février 1994](#) :

[quote]

Considérant que les règles essentielles du régime de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10 juillet 1965, et notamment la propriété indivise des parties communes, - au nombre desquelles figurent, en particulier, outre le gros oeuvre de l'immeuble, les voies d'accès, passages et corridors -, la mitoyenneté présumée des cloisons et des murs séparant les parties privatives, l'interdiction faite aux copropriétaires de s'opposer à l'exécution, même à l'intérieur de leurs parties privatives, de certains travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires se prononçant à la majorité, la garantie des créances du syndicat des copropriétaires à l'encontre d'un copropriétaire par une hypothèque légale sur son lot, sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics ; que, par suite, des locaux acquis par l'Etat, fût-ce pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété n'appartiennent pas au domaine public et ne peuvent être regardés comme constituant un ouvrage public ; que, par conséquent, les dommages qui trouveraient leur source dans l'aménagement ou l'entretien de ces locaux ne sont pas des dommages de travaux publics ;

[/quote]

Le cas jugé concernait des bureaux appartenant au ministère des finances et faisant donc partie de son domaine privé, mais le Conseil d'État rappelle que la domanialité publique (domaine public) est incompatible avec le statut de la copropriété.

Mais il semblerait, vu que l'arrêt date de 1994, que la procédure date de 1989 et que le CG3P (01/07/2006) n'existait pas à ces périodes, qu'actuellement le statut de la copropriété ne pourrait pas s'appliquer au domaine privé...

Article L2311-1 :

[quote]

Les biens des personnes publiques mentionnées à [l'article L. 1](#) sont insaisissables.

[/quote]

Ce qui est bien incompatible avec l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi.

[/quote]

C'est pour cette raison que sont apparus les Ensembles Immobiliers Complexe (EIC = division en volume) qui permettent de mélanger des bureaux appartenant au domaine privé d'une personne publique avec des biens appartenant à des personnes privées.

L'on pourra constater que ces inventions déviantes, dont vous êtes coutumier, obligent de mettre les choses au point quite à faire une excursion hors sujet.

Autres remarques :

- des statuts d'union de syndicat peuvent parfaitement intégrer un droit de regard sur l'aspect architectural de l'ensemble ;
- si une union de syndicats peut être propriétaire des biens nécessaires à son objet, soit par exemple d'une tondeuse à gazon pour l'entretien des espaces communs et... d'un compte en banque.

Pour Odile,

Dans les années 60, il a bien fallu un permis d'aménager délivré par le préfet qui, au vu du décret du 31 décembre 1958, a exigé la création d'une ASL ; vous retrouver cette obligation, sous certaines conditions (éléments communs pouvant être soumis au statut de la copropriété), dans les différentes version du Code de l'urbanisme postérieure au décret du 31 décembre 1958.

Un lotissement est un ensemble immobilier = ensemble ou groupe d'immeubles qui peuvent être des fonds de terre (terrains) ou des bâtiments (article 518 du Code civil).

Comme vous avez mis en conformité les statuts de l'ASL, l'ordonnance 2004-632 prévoit qu'elle ait comme objet la mise en valeur des propriétés (une copropriété étant une propriété)... par exemple l'aspect architectural.

Pour éviter de supputer il serait intéressant de nous communiquer exactement l'objet contenu dans les statuts de l'ASL, qui en fait partie (nombre de syndicats, nombre de lots/villas et autres entités si elle existe) l'objet contenu dans les statuts de la soi-disant union et qui en fait partie.

La voirie commune et entre qui , en fait tout ce qui est commun (propriété de l'ASL) et entre qui.

Pour l'ASL de nous détailler le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'ordonnance 2004-632.

Cette organisation urbaine et non rurale serait plutôt celle d'une AFUL qui explicitement, contrairement à une ASL, prévoit d'intégrer des copropriétés ; si comme il semblerait en être le cas l'ASL comprendrait des personnes publiques comme membres, ce genre d'organisation serait plutôt compatible avec celle d'une Association Syndicale Autorisée (ASA).

Par **beatles**, le **30/10/2020** à **14:39**

Nous y sommes ! Vous tenez une nouvelle polémique !

J'ai toujours très bien compris le sens de l'arrêt que vous venez de découvrir grâce au lien que j'ai fourni.

La société d'assurance prétendait que les dommages causés étaient de travaux publics (domaine public) alors que les lots acquis entraient dans le domaine privé tributaire du droit privé telle la loi du 10 juillet 1965.

Cet arrêt a fait l'objet de nombreux débats desquels il découle plus particulièrement que l'État est (serait) un copropriétaire comme un autre pour ses biens privés.

Au fait, parlez-nous de l'édit de Moulins de 1566 en termes plus clairs et des nombreuses règles prétorienne, désormais entrées en droit positif, antérieures au CG3P, créé le 1er juillet 2006, que ce dernier aurait reprises concernant l'inéaliabilité (sic) des biens appartenant à une personne publique... à moins que cela soit de la suffisance vendeuse ou hableuse.

Pour ce qui concerne l'aspect architectural, vous manquez de profondeur de réflexion.

C'est l'article 28 concernant la scission d'une copropriété en plusieurs copropriétés distinctes qui aborde la création d'une union de syndicat.

Le RdC de la copropriété d'origine avait parfaitement le droit d'inclure des clauses concernant l'aspect architectural qui ne peuvent pas être modifiées dans les différents RdC issus de la scission (article 28) :

[quote]

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, **aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.**

[/quote]

Donc les statuts de l'union peuvent reprendre les clauses du RdC initial concernant l'aspect architectural, de tous les bâtiments des différents syndicats composant l'union, qui n'est pas rendu nécessaire suite à la scission.

La discussion devenant une hydre, en attendant de nouvelles informations d'Odile, comme l'a déjà suggéré diplomatiquement ESP, je pense qu'une pause est nécessaire, à moins qu'il prenne l'initiative pertinente de fermer temporairement la discussion pour qu'elle ne soit pas polluée.

Par **beatles**, le **31/10/2020** à **13:21**

Toujours aussi péremptoire sans amener d'éléments tangibles et vous êtes toujours plus fort que la loi.

Antérieurement à un scission l'acquéreur d'un lot s'engage à respecter le règlement de copropriété initial en particulier si ce dernier contient des clauses concernant l'aspect architectural ; la scission et la création d'une union de syndicat ne met pas fin à cette obligation qui n'est pas rendue nécessaire à cause de la division.

Donc pour vous le cinquième alinéa de l'article 28 :

[quote]

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

[/quote]

... signifie que chaque nouveau syndicat peut modifier le règlement initial comme bon lui semble et que cet alinéa ne fixe aucune limite.

Ces nouvelles divagations sont conformes à votre style qui consiste à nier l'évidence et à faire dévier un sujet pour entretenir ou créer une polémique comme vous l'avez déjà fait concernant l'énormité d'une école publique (domaine public) intégré au domaine privé, ce qui m'oblige à mettre les choses au point suite à votre précédente intervention suffisante.

Quiconque qui s'intéresse un tant soit peu au droit sait très bien que le domaine privé d'une personne publique dépend du droit privé, telle la loi du 10 juillet 1965, contrairement au domaine public qui est incompatible avec cette dernière (C.E. n° N° 109564 du 11 février 1994).

Il ressort de cet arrêt que l'État serait un copropriétaire comme un autre ; pour le fonds, l'État ayant assuré, comme la loi du 10 juillet 1965 en fait obligation, ses « lots » à la Compagnie d'assurances Préservatrice Foncière, cette dernière a tenté de faire passer les dégâts liés à un incendie comme des dommages de travaux publics pour s'exonérer de les couvrir ; la première instance ayant accédé à la requête et la deuxième l'ayant justement annulée pour incompetence dans des affaires soumises au droit privé, le C.E. a confirmé cette incompetence en la justifiant ; toutefois le C.E. a « remarqué » :

[quote]Considérant qu'il n'a pas été soutenu devant les juges du fond que les dommages dont la société requérante demande réparation seraient imputables au fonctionnement défectueux d'un service public ;[/quote]

C'est votre énormité qui m'a amené à vous mettre sous le nez les articles L2111-1 et L2211-1 qui définissent le domaine public et le domaine privé auxquels, pour être complet, j'ai joins l'article L2311-1 concernant la disposition commune qu'est l'insaisissabilité qui poserait problème, pour appliquer la loi du 10 juillet 1965, à cause de l'article 19.

Pour toute personne raisonnable cette remarque ne pouvait être qu'informelle, contrairement à un polémiste qui cherche par tous les moyens d'esquiver les conséquences de ses

divagations en faisant dévier la discussion pour en perdre le fil.

En gros : si l'on vous fait sortir par la porte vous revenez par la fenêtre.

Par **beatles**, le **02/11/2020** à **11:36**

Comme à votre habitude lorsque vous n'avez rien à opposer de tangible et comme vous n'avez plus aucune prise pour déclencher une polémique ou faire dévier la discussion, péremptoirement vous vous exonérez de réponse.

Rappels :

Odile interroge sur les prérogatives d'une union de syndicats pour décider de l'aspect extérieur de tous les bâtiments de tous les syndicats la composant.

Elle nous apprend que cette union n'aurait reçu l'adhésion d'aucune des copropriétés devant la composer et qu'elle aurait été créée unilatéralement par le « lotisseur »... alors que la jurisprudence prohibe une telle création.

Elle nous fait part que le projet date des années 60 :

[quote]... c'est un ensemble immobilier créé dans les années 60/70, achevé dans les années 2000 en plusieurs tranches, avec des architectures différentes 20 copropriétés, sur 20 ha, propriété de notre ASL, avec un centre commercial(construit dans les années 80, inclus dans le cahier de charges, membre de notre ASL et "Union". Et des équipements publics, écoles, centre culturel, église ... le tout faisant parti de "l'Ensemble immobilier " conventionné avec la commune. Ce cahier de charges a été rédigé en 1978, approuvé par la société civile immobilière de l'époque. Il comprend à la fois, le règlement de l'ensemble immobilier et les statuts des 2 structures conjointes ASL et Union. Cette situation est compliquée et engendre des tensions et de nombreux conflits y compris avec la commune.[/quote]

1 – Un cahier des charges, qui est un règlement, n'inclut pas des statuts d'ASL ni des statuts d'union de syndicat ; puisque contrairement à des statuts obligatoires, un cahier des charges au même titre qu'un règlement de copropriété ou d'union n'est pas obligatoire..

2 – Il ne faut pas confondre objet d'une union défini dans les statuts et règlement de l'union qui peut contenir des clauses relatives à l'urbanisme telles que l'aspect architectural.

3 – L'ensemble immobilier d'Odile, qui a fait l'objet d'une autorisation d'aménager, est un lotissement conformément au décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements (article 1er).

4 - « *L'arrêté d'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur doit se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituée dans le lotissement.* » (article 3) et non pas le lotisseur qui fixe les règles.

5 - L'arrêté d'autorisation impose s'il y a lieu (article 5) :

« *L'exécution par le lotisseur de tous les travaux nécessaires à la viabilité du lotissement ce qui concerne notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux usées, l'éclairage, la réalisation d'aire de stationnement, d'espace libres ou de plantations.*

L'exécution des travaux par tranches peut être autorisée

. »

« Une participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondants aux besoins du lotissement et rendus nécessaire par sa création.

Le préfet peut exiger que cette participation soit réalisée, en tout ou partie, sous forme de cessions gratuites aux collectivités publiques de terrains qu'il désigne. »

*« L'affectation de certains emplacements, suivant un plan d'ensemble, à la **construction de bâtiments destinés à la mise en place de l'équipement commercial** et artisanal nécessaire au lotissement, ainsi qu'à l'installation de locaux professionnel compatibles avec l'habitation. »*

« La constitution d'une association syndicale chargée de la gestion de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif. »

« La suppression ou la modification des clauses du cahier des charges qui seraient contraires au caractère du lotissement. »

C'est ce qui a été autorisé et imposé !

J'ai fait remarquer que le domaine public ne pouvait pas faire partie d'une union de syndicat (loi du 10 juillet 1965) ; remarque sur laquelle un intervenant s'est précipité dessus pour lancer une polémique ainsi que d'autres.

Je mets en garde sur les obligations concernant la mise en conformité des statuts de l'ASL.

Je démontre (« documents » à l'appui) l'incompatibilité entre une ASL (ordonnance 2004-632) et une union de syndicats (loi 65-557) qui sont des organisations différentes (groupement de fonds et groupement de personnes) ; voir le II de l'article 1er de la loi 65-557.

Des copropriétés (groupement de personnes), lots d'une ASL (groupement de fonds), entrant dans son objet (création, gestion et entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun) ne peuvent pas faire partie d'une union de syndicat ayant pour objet : la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun ; soit le même.

Les règles communes propres aux copropriétés ne peuvent être incluses que dans le cahier des charges du lotissements ; si ce dernier ne prévoit pas de règles communes architecturales, c'est chaque règlement de copropriété qui fixe les règles architecturales à chaque copropriété.

Comme Odile nous informe que chaque syndicat, du moins le sien aurait fixé ces règles, et comme l'union n'existerait pas (pas d'adhésion) ce sont ces règles qui sont applicables à sa copropriété :

[quote]Nos projets de rénovation sont en cours , des votes sont programmés .[/quote]
Eccœuré par ce besoin de polémiquer, pour voir jusqu'où pouvait aller la mauvaise foi, je reconnais ne pas avoir fait volontairement la distinction entre les statuts et le règlement d'une union de syndicats.

Enfin, je rappellerai que lors d'une scission, chaque nouveau syndicat ne rédige pas un

nouveau règlement, comme bon lui semble, mais adapte le règlement initial par des modifications (limitées) rendues nécessaires, en plus de la répartition des charges ; s'il existe des règles architecturales, ces dernières sont maintenues et peuvent intégrer le règlement de l'union, dans le cas contraire chaque règlement peut instaurer ses propres règles à condition qu'elles respectent les règles d'urbanisme en vigueur.

Par **beatles**, le **02/11/2020** à **14:19**

Dixit Odile (tente ans plus tard) :

[quote]

Puis il y a eu une deuxième tranche , vers 1996/98 une ZAC où les terrains ont été cédés à des promoteurs indépendants qui ont construit leurs immeubles. Mais tout a été "réuni " (légalement ou pas) au sein de cet Ensemble autour de l'Union...

[/quote]

C'est uniquement la deuxième tranche, autorisée par l'article 5 du décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements, qui concernait des terrains d'une ZAC, cédés (sic) à des promoteurs indépendants, qui auraient été intégrés au lotissement puisque faisant partie de l'ASL.

Odile nous précise bien que sa copropriété fait partie d'une ASL !

Comme à votre habitude vous procédez, par des raccourcis pernicieux, à un savant mélange digne d'un troll.

Par **Visiteur**, le **02/11/2020** à **16:39**

Messieurs-dames, SVP !!!

Par **beatles**, le **05/11/2020** à **10:42**

À force de vouloir aller dans tous les sens et compliquer les choses inutilement, l'on oublie que l'essentiel est souvent très simple.

La question posée est : **Comment s'exonérer du dictat d'une union de syndicats, sans devoir aller devant les tribunaux ?**

Pour cela il faut extraire, sans les sortir de leur contexte, un nombre limité d'éléments des articles 28 et 29 de la loi et de l'article 63 du décret.

[quote]

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de

copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division (Art. L28).

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24 (Art. L28).

Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun (Art. L29).

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union (Art. L29).

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26 (Art. L29).

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent (Art. L29).

Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union (Art. D63).

Le syndic rend compte à l'assemblée générale des copropriétaires des décisions prises par l'union (Art. D63).

[/quote]

Dans le cas d'une union de syndicats, résultat d'une scission, à la majorité de l'article 24, le syndicat initial peut décider que les statuts/règlement prévoient que l'union peut décider pour des questions ayant trait à l'aspect architectural (Art. L28) ; ce qui implique que chaque syndicat devra au préalable statuer et que le syndic qui représente chaque syndicat vote en fonction de la décision prise par le syndicat qu'il représente en tant que mandataire qui exécute les décisions qu'il a prises (Art. L29 et Art. D63).

L'union ne peut pas s'opposer au retrait d'un syndicat si ce dernier le décide à la majorité prévue à l'article 26 ou, en cas d'absentéisme (article 26-1), par un second, et non deuxième, vote à la majorité prévue à l'article 25.

Donc pour éviter de devoir aller en justice et sortir du joug de l'union de syndicats, il suffit qu'une copropriété s'en retire, sans qu'il soit obligatoire de démontrer, si besoin est, son illégalité.

Par **OdilePain**, le **05/11/2020** à **16:25**

bjr. Nous sommes en train de vérifier l'appartenance à l'Union.

Il semblerait qu'il n'y ait pas eu de vote d'adhésion lors d'une AG des copropriétés constituées, mais qu'elle ait été appliquée automatiquement...

Nous avons déjà la preuve formelle que 2 copro n'ont aucune mention dans leurs documents et règlements divers de l'existence de ce cahier de charges initial ou d'un adhésion à une Union, alors qu'elles ont participé aux AG de l'Union depuis 20 ans !

D'autres investigations sont en cours pour vérifier si cette Union peut produire des PV d'adhésion

Par **OdilePain**, le **05/11/2020** à **18:04**

Si on peut prouver l'illégalité de l'appartenance, on stoppe immédiatement le fonctionnement de l'Union.

La pression de cette Union vient surtout des copropriétaires historiques dont certains sont des présidents de copro.

Certaines copros ont déjà essayé de sortir de l'Union mais avec un vote à l'article 26 , cela n'est pas passé car c'est très rare d'avoir ce quorum à nos AG, la participation est trop faible.

Cela demande beaucoup d'énergie , nous sommes impliqués également dans l'ASL , tous bénévoles . On a peu de candidats pour des conseils syndicaux, des présidences de copro ou des mandats au sein de l'ASL ...

Le cahier de charges comporte plus de 100 pages . A voir si je peux vous le communiquer par mail

Par **beatles**, le **05/11/2020** à **18:56**

La communication du cahier des charges ne servira à rien si vous avez tenu compte de certaines de mes observations « personnelles ».

Ce sont les textes en vigueur au moment de la mise en place du projet qui comptent avec les obligations qui en découlent (création d'une ASL en particulier).

Vous nous informez précédemment :

[quote]

Un premier projet de rénovation d'une copropriété a déjà été refusé par les membres de l'Union... Pour revenir à l'objet de nos interrogations : la priorité pour nous est d'apprécier la

légitimité de cette Union et ses exigences. Nos projets de rénovation sont en cours, des votes sont programmés.

[/quote]

Donc il y a une autre copropriété « récalcitrante » et **des** votes programmés !

Avec vos nouvelles informations l'on peut déduire ce qui suit !

Des présidents de conseils syndicaux, et non pas présidents de copro, complices des syndicats « directeurs » ; un syndic par copropriété ce qui fait, par copropriété, deux AG en amont et en aval de l'AG de l'union ; ce qui fait trois rémunérations d'AG par syndic, et de même pour l'ASL ; il ne serait pas étonnant que les « dirigeants » de l'union ne seraient pas, illégalement, partie prenante dans la direction de l'ASL.

Je vous conseille de demander au syndic de votre copropriété de vous fournir, contre rémunération et par LRAR, le PV de l'AG dans lequel figure le vote décidant de demander l'adhésion à cette soi-disant union (Art. L29) ; pour la jurisprudence, que je vous ai donnée en lien dans une précédente intervention, sans ce document votre copropriété ne peut pas faire partie d'une union de syndicats.

Donc continuez vos recherches pour avoir tous les atouts en main et ainsi le répondant nécessaire face à des margoulin's !

Par **OdilePain**, le **05/11/2020 à 23:27**

il est mentionné dans les statuts (1978)

" les types et la couleur de volets et des stores extérieurs, des occultations des loggias, balcons et terrasses seront agréés par l'Union des Syndicats "

puis "Toutefois afin de respecter l'aspect et l'harmonie des immeubles , la réfection de leurs peintures , enduits ou revêtements fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Union des syndicats et aucune modification ne pourra être faite , bien que constituant une propriété privée, sans le consentement de ladite Union des syndicats. Les m^mes restrictions s'appliquent aux maisons individuelles "

Il y a eu plusieurs rénovations sans qu'elles aient été soumises à cette règle. les maisons individuelles, bien que mentionnées, n'intéressent personne . Un nouveau président de l'Union a été élu en septembre et il a fait envoyer un courrier avec les exigences de l'Union