



Conseil syndical

Par Principal

Bonjour.

Je suis propriétaire d'un emplacement de parking en sous sol d'une copropriété.

Je n'ai que ce bien dans cette copropriété.

Puis-je devenir membre du conseil syndical lors du prochain vote en AG ?

Merci

Par Jet

Bonjour,
L'appropriation du sol d'une copropriété étant homogène
([url=https://www.lexbase.fr/encyclopedie-juridique/etude-le-champ-dapplication-du-statut-de-la-copropriete/5638888-5639871#article-5639871]https://www.lexbase.fr/encyclopedie-juridique/etude-le-champ-dapplication-du-statut-de-la-copropriete/5638888-5639871#article-5639871[/url]), au vu de cet arrêt de la Cour de cassation
([url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021387937?isSuggest=true]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000021387937?isSuggest=true[/url]), un emplacement de stationnement n'étant pas un lot vous n'êtes pas un copropriétaire.
Pourquoi posez-vous cette question ?
BC.

Par Principal

Je suis propriétaire d'un lot dans cette résidence. Ce lot (place de parking) porte le numéro 324.
J'ai un acte de vente et je paie des charges.
Pour moi, je suis copropriétaire...

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous êtes copropriétaire dans cette résidence, vous pouvez être membre du conseil syndical.

cf l'article 21 de la loi 65-557 :

"Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers."

Qui conteste votre candidature ?

Par Principal

Le syndic refuse de porter ma candidature à l'ordre du jour de l'AG sous prétexte que mon lot ne se trouve pas SOUS un des 3 bâtiments mais décalé de 4 mètres tout en étant dans le sous sol et dans la lignée des autres...

Par Jet

Re,
Pour moi, je suis copropriétaire...
Pas pour la jurisprudence.
En complément cet arrêt de la Cour de cassation du 6 juin 2007, pourvoi n° 06-13.477 ([url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017894538?isSuggest=true]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000017894538?isSuggest=true[url]) qu'elle a repris dans son rapport annuel 2007 aux pages 391 et 392 ([url=https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Rapport%20annuel/rapport-annuel_2007.pdf]https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Rapport%20annuel/rapport-annuel_2007.pdf[url])).
Votre acte de vente constitue une pratique notariale proscrite par la jurisprudence de la Cour de cassation qui, s'impose à tout notaire.
Sous un faux prétexte votre syndic a raison de ne pas retenir votre candidature, car votre soi-disant lot n'est pas un local (article 71-2 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955).

Par yapasdequoi

Le syndic doit avoir vraiment peur d'intégrer de nouveaux membres dans le CS...

Laissez tomber, vous aller voir les intervenants répéter sans cesse que vous payez mais n'êtes pas pour autant copropriétaire...

Et sans même être capable de citer l'article 6-3 de la loi 65-557 qui (depuis 2018) ne vous reconnaît pas les mêmes droits que ceux des autres copropriétaires.

Soit vous faites la révolution (mais avec un avocat), soit vous laissez tomber, garez votre voiture, payez les charges et basta.

NB: Si vous lisez bien l'arrêt de cassation, vous verrez qu'on ne peut pas vous réclamer de charges générales, seulement les charges de parking vous sont imputables ! (maigre consolation ?)

Par Principal

Merci pour vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

Du moment que vous possédez un lot de copropriété, ne serait-ce qu'un simple emplacement de stationnement, vous pouvez devenir membre du conseil syndical.

Tant qu'un tribunal n'a pas jugé que vous n'étiez pas propriétaire d'un lot de copropriété, vous êtes copropriétaire.

L'arrêt cité ne dit pas qu'un emplacement de stationnement ne peut constituer la partie privative d'un lot de copropriété.

Il conclut une affaire compliquée qui a agité une copropriété niçoise, Les Rotondes, dont le règlement de copropriété, antérieur à la loi du 10 juillet 1965, est particulièrement alambiqué ce qui a posé problème. Certains lots définis dans cette copropriété n'étaient constitués que de la jouissance exclusive d'une partie commune et c'est ce que la jurisprudence a censuré. Il ne faut pas y lire un dogme qui n'a jamais été proclamé que par des doctrinaires amateurs qui se gargarisent de jurisprudence sur les forums.

Cette jurisprudence a incité le législateur à introduire à l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 cette disposition : «Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.»

Il ne s'agit pas de l'appropriation du sol lequel n'est une partie commune que si le règlement de copropriété le stipule ce qui est en fait toujours le cas.

Le problème qui se pose peut-être est celui de savoir comment sont définis les emplacements de stationnement dans l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

S'ils sont définis comme des parties communes, éventuellement assorties d'une jouissance exclusive, ils ne constituent pas des lots de copropriété.

S'ils sont définis comme lots de copropriété, ce sont bien des lots de copropriété. Des milliers de copropriétés

comportent de tels lots sans être dans l'illégalité.

Par Principal

Dans mon règlement de copropriété, il est précisé ceci:

3 bâtiments d'habitation ET un "bâtiment" comprenant / concernant les garages et emplacements de parking.

Le bâtiment des garages et places de parking EST le bâtiment N°4.

Tous les box et places de parking sont nominatifs/ves et la propriété de quelqu'un. Ils/elles figurent sur le règlement de copropriété en tant que " lot " et répertorié(e).

N'importe quel box ou place de parking peut être vendu(e) à toute personne étrangère à la copropriété ou ne résidant pas dans la copro.

Par yapasdequoi

Il semble que le motif avancé par le syndic est totalement farfelu.

Avez-vous tenté de présenter votre candidature directement en AG ? Il n'est pas obligatoire que votre nom soit dans la convocation... En général le CS est difficile à constituer faute de bonnes volontés.

Par Principal

oui...le CS...

en effet, chez nous, certains membres du CS roulent dans la roue du syndic et c'est ça que je veux " casser ".

Donc, vous comprenez bien que je " dérange "...

Tout est fait afin que je n'accède pas au poste.

Et je vous dis pas tout car ce serait...trop long.

Par Urbicande75

Bonjour,

Juste un petit complément : si vous n'avez qu'un parking, êtes vous prêt à vous impliquer au CS pour l'ensemble de la copro et non simplement pour le parking ?

Cela peut limiter l'envie de voter pour vous... c'est aussi souvent ce qui pêche sur les candidatures, des gens qui ne sont au CS que pour leur lot.

Sinon, annoncez clairement la couleur que vous voulez prendre une "commission parking" :-)

Sinon vous avez tout à fait le droit de vous présenter et je partage l'analyse de Nihilisco comme je l'avais déjà dit sur un autre post.

Par Principal

Je vis dans la résidence depuis janvier 2000 chez ma compagne (copropriétaire d'un appartement). J'ai vu des tas de situations. J'ai fait partie du CS pendant 3 ans. Et comme je dérangeais, le syndic avec la complicité de certains membres du CS se sont mis à appliquer le règlement de copro qui dit 6 membres au CS...alors que nous étions une quinzaine depuis des années...Chez nous, le syndic est chez lui...depuis plus de 30 ans...et la soupe est bonne.

Par Urbicande75

Alors en plus si votre compagne est propriétaire, vous pouvez peut être avancer l'article 21 :

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers.

Si le règlement fixe 6, il va falloir vous faire préférer par les copros par rapport aux précédents...

Par Principal

Merci à tous pour vos réponses.
Bonne fin de soirée.

Par yapasdequoi

En concubinage (vous dites "ma compagne") vous n'êtes ni conjoint ni partenaire : vous ne pouvez pas utiliser ainsi l'article 21.

Comment aviez-vous été élu précédemment ?

Vous risquez de vous "battre contre des moulins" si vous n'avez pas une majorité avec vous. Si tout le monde est content de ce syndic, vous perdez votre temps, que ce soit en étant membre du CS ou pas.

Par Principal

...Comment aviez-vous été élu précédemment ?

Par l'AG car certains membres influents du CS ont vu en moi quelqu'un de très technique et qui pouvait faire ce qu'il voulait des copropriétaires...Je pouvais faire passer n'importe quel chantier et tout ce qui rapporte au syndic... entre autre...mais ils se sont rendu-compte que je suis quelqu'un de réglo et droit dans mes bottes...et donc, je dérangeais ...l'effet inverse à leurs attentes...et là, ça n'allait plus.

Par yapasdequoi

Vous ne serez pas élu si vous n'avez pas de partisans. Votre gloire passée peut vous servir .. ou pas.
N'en faites pas un ulcère...