

J. 235 – Juin 2011

Fiche en
cours de
modification
Loi Alur

COPROPRIÉTÉ : LE CONSEIL SYNDICAL

« Parmi les organes essentiels du syndicat des copropriétaires, le conseil syndical, qui est obligatoire, sauf exceptions, joue un rôle particulièrement important de liaison entre le syndic et la collectivité des copropriétaires, et constitue "le meilleur moyen" de maintenir un climat de confiance réciproque. ¹ »

Le conseil syndical représente le syndicat des copropriétaires auprès du syndic. Il joue un rôle important puisque le syndicat ne se réunit en général qu'une fois par an en assemblée générale. Outre son rôle d'intermédiaire, il lui revient de veiller à la bonne exécution de la mission du syndic et de l'assister lors de la prise de décisions.

Les lois et règlements cités dans cette fiche pratique, ainsi qu'une partie de la jurisprudence, sont disponibles sur <www.legifrance.gouv.fr>.

LA CONSTITUTION DU CONSEIL

Tout syndicat de copropriétaires doit avoir un conseil syndical, sauf vote contraire. Les membres sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires selon la procédure décrite par l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Qui peut être élu ?

La liste a été complétée par la loi du 12 mai 2009².

Peuvent en faire partie : les copropriétaires et leurs conjoints, leurs partenaires de Pacs, leurs représentants légaux, mais également leurs usufruitiers, les associés d'une société immobilière et les accédants ou les acquéreurs à terme.

Une personne morale membre du conseil syndical peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par le biais d'un pouvoir.

Au sein d'un couple, si l'un des conjoints est seul propriétaire, l'autre conjoint est éligible au conseil. Toutefois, il doit disposer d'un mandat exprès du conjoint copropriétaire.

Une réponse ministérielle en date du 27 janvier 2009³ est venue préciser que l'article 21 « ne permet donc de désigner au conseil syndical que des copropriétaires et il est admis, que lorsque deux conjoints sont chacun propriétaires d'un lot dans l'immeuble, ils peuvent l'un et l'autre poser leur candidature au conseil syndical. Par contre, lorsqu'ils sont propriétaires en indivision d'un ou plusieurs lots, seul un des conjoints peut être candidat au conseil syndical ».

Un syndic propriétaire d'un lot dans un immeuble qu'il gère, cela existe. Il arrive même qu'il ait fait partie du conseil avant d'avoir été syndic de l'immeuble. Mais une fois syndic, il ne siègera plus au conseil comme copropriétaire. Ni ses préposés, son

¹ Rapport de M. Bonnemaïson, Doc Ass. nat. n° 2960, p. 16.

² Article 7 de la loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

³ Réponse ministérielle AN n° 24604 en date du 27 janvier 2009.

conjoint, ses ascendants ou descendants ou encore son partenaire lié à lui par un Pacs, pour des raisons évidentes.

Des interrogations existent au sujet des gardiens et autres employés d'immeuble. La question est de savoir s'ils sont assimilés aux préposés du syndic. En pratique, ils sont employés par le syndic, mais recrutés et dirigés par le syndic. Il est vrai également que les pouvoirs propres du syndic sur le personnel du syndicat des copropriétaires comportent un pouvoir de congédiement, notamment, ce qui peut emporter certaines formes de pression sur le gardien⁴. S'ils sont propriétaires (en ayant ra-

cheté leur loge par exemple), ils sont éligibles. Mais la situation sera quelquefois délicate lorsque le conseil examinera l'évolution du contrat de travail ou la qualité du travail du salarié.

Combien de membres faut-il élire ?

La loi ne fixe pas le nombre de conseillers. L'assemblée générale doit déterminer le nombre de conseillers, variable selon la taille de la copropriété. Il convient qu'au moins deux personnes forment le conseil⁵. Un nombre impair est préférable pour qu'une

Sur la constitution du conseil syndical : la Commission relative à la copropriété recommande...

1° – Aux rédacteurs des règlements de copropriété :

- de prévoir, lors de l'établissement des règlements de copropriété, les clauses fixant les règles relatives au conseil syndical (composition, organisation et fonctionnement) en tenant compte de la spécificité du syndicat (par exemple : existence ou non d'un syndicat secondaire, nombre de lots, diversité de l'usage des lots...);
- spécialement de veiller à ce que le conseil syndical soit composé d'un nombre impair de membres (non inférieur à trois) pour permettre de dégager une majorité.

2° – Au syndic, pour les syndicats existants, et notamment en cas de silence ou d'insuffisance du règlement de copropriété :

- de soumettre, dans ces cas, à l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi, et non plus seulement à celle qui nomme les membres du conseil syndical, et après avis de ce conseil, s'il existe, les règles relatives à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical dans les conditions de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 modifié; à défaut par le syndic, une demande accompagnée du projet de résolution peut être formée par le conseil syndical ou par tout copropriétaire, conformément aux dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967;
- d'inclure la question de la désignation des membres du conseil syndical dans l'ordre du jour de l'assemblée générale devant procéder à cette désignation, sans que le projet de résolution indique nécessairement le nom des candidats;
- si le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué, de convoquer une assemblée générale en fonction de l'éloignement de l'assemblée générale annuelle afin d'éviter que le syndicat soit trop longtemps dépourvu de conseil valablement constitué;
- de recommander à l'assemblée générale d'élire un ou des conseillers remplaçants pour la durée du mandat restant à courir du ou des conseillers qu'ils remplacent, étant observé que le fait que le conseil syndical ne soit plus valablement constitué n'a pas pour effet d'entacher la validité des mandats confiés aux autres membres titulaires du conseil syndical.

3° – Aux copropriétaires :

- de veiller à ce que la décision de ne pas instituer de conseil syndical soit exceptionnelle, eu égard à son rôle essentiel;
- de tenir compte, dans la mesure du possible, des compétences techniques des copropriétaires (ingénieur, comptable, juriste, professionnel du bâtiment...);
- de prévoir, autant que possible, dans la composition du conseil syndical : la représentation des différents intérêts qui peuvent exister parmi les copropriétaires (par exemple, copropriétaires bailleurs et copropriétaires occupants, usage d'habitation, professionnel ou commercial, et en l'absence de syndicat secondaire, pluralité de bâtiments...);
- de fixer la durée des fonctions des membres du conseil syndical en précisant la date de prise d'effet et la date d'expiration du mandat, rappel fait que cette durée ne peut excéder trois ans renouvelables;
- de prévoir que, lors de la désignation des membres titulaires, soient aussi désignés des membres suppléants pour éviter que le conseil ne soit plus constitué valablement si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit, étant observé que les membres suppléants remplacent les membres titulaires en cas de cessation de leurs fonctions pour la durée du mandat de chacun de ceux-ci restant à courir et dans l'ordre de leur élection.

4° – À la personne qui préside l'assemblée générale des copropriétaires :

- d'accepter les candidatures aux fonctions de membre du conseil syndical, déclarées même au cours de l'assemblée générale et même lorsque le projet de résolution comporte le nom de candidats, au moment où est abordée la rubrique de désignation des membres du conseil syndical;
- de veiller, en cas de droits concurrents sur un lot, à ce qu'il n'y ait qu'un seul candidat pour ce lot;
- de vérifier l'éligibilité des candidats au regard de l'article 21 de la loi;
- de refuser qu'il soit procédé à un vote « groupé » en cas d'opposition expresse d'un copropriétaire ou si le nombre de candidats dépasse le nombre de sièges à pourvoir.

⁴ Voir notamment la réponse ministérielle n° 41978, JOAN Q. 11 novembre 1996, page 5922.

⁵ CA Paris, 19^e chambre B, 20 décembre 1995, X c/ Synd. des copropriétaires du 29 avenue du Château-de-Vincennes.

majorité puisse se dégager. Le nombre de membres ne doit pas trop être réduit, pour que le travail se fasse dans de bonnes conditions.

Dans les grandes copropriétés, il vaut mieux prévoir large et élire des suppléants, car le conseil n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. Le ou les membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

À quelle majorité ?

L'assemblée générale annuelle vote sur les candidatures présentées avant l'assemblée ou en cours de séance. L'élection se fait à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, ou de l'article 24 si les conditions sont réunies pour un deuxième vote.

Que se passe-t-il en l'absence de candidats ?

Il arrive que les candidats ne rassemblent pas le nombre requis de voix, ou qu'aucun copropriétaire ne veuille se présenter. En l'absence de candidats ou lorsque ceux qui se présentent ne sont pas élus, deux solutions sont possibles : la désignation des membres du conseil par le juge, ou la renonciation à constituer un conseil.

Dans ce cas, le procès-verbal de l'assemblée générale, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

La renonciation à constituer un conseil

L'absence de candidats ne vaut pas automatiquement renonciation à constituer un conseil syndical : les copropriétaires sont tenus de voter une résolution de suppression du conseil syn-

dical (article 21 de la loi). Le vote se fait à la majorité de l'article 26. Mais ce vote n'est pas définitif. Si des copropriétaires présentent leur candidature l'année suivante, le conseil sera rétabli. Le vote se fera alors à la majorité de l'article 25.

La saisine du juge

Le juge peut constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical. Les copropriétaires volontaires peuvent également saisir le juge pour être désignés comme membres du conseil, avec l'assistance éventuelle du syndic qui transmettra la demande au tribunal. Pour éviter ce genre de mésaventure, les conseillers sortants ont intérêt à préparer leur succession en sondant les copropriétaires susceptibles d'être intéressés.

Pour combien de temps les membres sont-ils élus ?

La durée maximale autorisée par le décret est de trois ans, renouvelable. Quand il est difficile de garder les conseillers, c'est la durée recommandée. Mais en général, l'assemblée oublie tout simplement de préciser la durée du mandat. Dans ce cas, le mandat est considéré comme étant de trois ans. Les conseillers peuvent bien entendu se retirer avant la fin de leur mandat.

Certains syndics ont tendance à confondre le mandat des conseillers et le leur, et mettent souvent à l'ordre du jour le renouvellement du mandat des conseillers lorsque leur mandat de syndic arrive à son terme. C'est une erreur.

En cours de mandat, lorsque l'assemblée constate la carence d'un conseiller, elle peut voter sa révocation (à la majorité de l'article 25). À moins qu'elle ne préfère, pour éviter un conflit, attendre que ce conseiller donne sa démission ou arrive en fin de mandat.

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL

Contrairement à une idée fautive, mais tenace, ce n'est pas l'assemblée qui désigne le président mais le conseil syndical, qui élit son président parmi ses membres (article 21 de la loi de 1965).

La désignation d'un président est-elle obligatoire ?

La désignation d'un président n'est pas une obligation stricte. Certains copropriétaires estiment que nommer un président comporte des risques pour le bon fonctionnement du conseil. Dans ce cas, ils peuvent renoncer à le désigner. Mais il faut alors une bonne coordination, car le syndic a besoin d'un interlocuteur qui soit, si possible, toujours le même. Il faut éviter les interventions désordonnées auprès du syndic et, en cas d'urgence, le syndic doit savoir qui joindre.

Quelle est la durée du mandat du président ?

La durée du mandat du président ne correspond pas forcément à celle des membres du conseil. Le conseil peut fixer une durée de mandat inférieure, ou même prévoir la possibilité de changer de président chaque année.

Certains copropriétaires acceptent d'être élus présidents sans se rendre compte du temps nécessaire à l'accomplissement correct de leur mission. Résultat, ils ne réunissent jamais le conseil, ne contrôlent pas la gestion du syndic ou bloquent toute initiative des autres conseillers. Le conseil mécontent de son président a le droit de le limoger en cours de mandat : de même qu'il a élu le président, il peut le démettre de ses fonctions et en élire un nouveau.

Quel est le rôle dévolu au président du conseil ?

Le président du conseil syndical est l'interlocuteur privilégié du syndic.

- C'est à lui que le gestionnaire remet les documents examinés ensuite par le conseil. Il présente à l'assemblée le rapport annuel d'activité du conseil et le résultat du contrôle de la gestion du syndic. Il rend compte des missions que le syndicat lui aura déléguées.

- En cas de carence du syndic à convoquer l'assemblée générale dans les délais normaux, le président peut la convoquer lui-

même, après une mise en demeure faite au syndic restée sans réponse pendant plus de huit jours.

• **Dans l'hypothèse où l'assemblée n'aurait pas réussi à nommer un nouveau syndic** ou à renouveler le syndic en place, le président s'adressera au tribunal de grande instance pour obtenir la désignation d'un syndic ou d'un administrateur.

• **Après un changement de syndic**, le gestionnaire congédié est souvent récalcitrant à transmettre les archives et les fonds disponibles. Le président du conseil demandera au tribunal, en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des documents et de la trésorerie⁶.

Sur le fonctionnement du conseil syndical : la Commission relative à la copropriété recommande...

1° Aux membres du conseil syndical :

- d'élire un président, ce qui relève de la compétence exclusive du conseil ;
- de désigner son président dès sa première réunion, le conseil syndical étant convoqué à cet effet par son doyen d'âge ;
- si le règlement de copropriété ne le prévoit pas, de désigner le président du conseil à la majorité des membres de ce conseil et, faute de majorité absolue, à la majorité relative ;
- d'élaborer un règlement du fonctionnement du conseil syndical, si le règlement de copropriété n'en contient pas ;
- de tenir un registre des avis du conseil syndical ;
- de prévoir, dans le budget prévisionnel soumis au vote de l'assemblée générale, une ligne « dépenses du conseil syndical » affectée au fonctionnement de ce conseil notamment pour permettre, le cas échéant, la rémunération de toute personne de son choix ;
- d'assurer la permanence de l'information donnée aux copropriétaires sur l'activité et les avis du conseil syndical ;
- d'assurer effectivement l'exécution des missions d'assistance et de contrôle qui lui sont dévolues, à l'exclusion des pouvoirs de décision, qui sont de la compétence de l'assemblée générale et du syndic, sous réserve d'une délégation de pouvoir ;
- d'utiliser la possibilité de recevoir des missions ou délégations de l'assemblée générale votées à la majorité de l'article 25, étant rappelé que la délégation de pouvoir ne peut lui être donnée que pour les seules décisions relevant de la majorité relative (article 24) et qu'elle est assortie d'un formalisme imposant la notification, au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale, d'un « projet de résolution » ;
- d'utiliser, comme indiqué ci-dessus, la possibilité de se faire assister par toute personne de son choix, en fixant avec elle les conditions de paiement des honoraires, frais et débours, sauf si elles sont déjà déterminées dans le règlement de copropriété, éventuellement modifié ou complété par décision de l'assemblée générale.

2° – Au président du conseil syndical :

- dès sa désignation, d'en aviser le syndic ;
- de s'assurer que son nom figure sur le registre des mandats que doit tenir le syndic professionnel afin d'être prévenu par l'organisme garant en cas de cessation de la garantie financière couvrant les activités de ce syndic ;
- de transmettre à chacun des membres du conseil syndical la teneur de la communication écrite qu'il a reçue ès qualités, notamment dans le cas de l'article 29-1A.

L'ORGANISATION DU CONSEIL

Le règlement de copropriété comprend éventuellement les règles de fonctionnement du conseil. Si elle en éprouve le besoin, l'assemblée a autorité pour les établir.

Sauf problème particulier, tenant par exemple à la taille de la copropriété, il vaut mieux être souple en la matière. Il sera toujours temps, le moment venu, de corriger les égarements de certains membres du conseil.

Le conseil peut-il se faire assister dans sa mission ?

Tous les syndicats n'ont pas la chance d'avoir des spécialistes parmi les copropriétaires. Pourtant, le conseil jongle avec les devis d'entreprise, les comptes, les clauses obscures du règle-

ment, les contrats d'entretien. Il a donc besoin d'aide pour comprendre les dossiers et se faire une opinion.

Il est prévu que le conseil puisse se faire assister par un spécialiste selon ses besoins, qu'il s'agisse d'une question technique, d'une consultation juridique ou d'une expertise comptable. Il n'existe pas de restriction quant aux personnes qui seront consultées. Ainsi, le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité. Les honoraires de ces spécialistes sont des charges communes générales réparties au prorata des millièmes de copropriété réglées par le syndic.

⁶ Exemple d'action du président du conseil syndical contre l'ancien syndic pour obtenir la remise des pièces : CA Paris, 23^e chambre B, 27 avril 2007, JurisData n° 2007-340 420.

Quand le conseil se réunit-il ?

Le syndic n'a l'obligation de réunir le conseil qu'avant l'assemblée générale pour établir l'ordre du jour et le budget. Pourtant, il paraît indispensable de réunir le conseil après l'assemblée pour organiser le travail à faire selon les résolutions votées et autant que de besoin. Le conseil est libre de se réunir quand il veut puisque la présence du syndic n'est pas obligatoire. Il avisera selon les dossiers à traiter, en proposant ou non au syndic de se joindre à la réunion. Le conseil syndical peut également ouvrir occasionnellement les réunions à un ou plusieurs copropriétaires ayant des connaissances sur le sujet à traiter.

Les membres du conseil sont-ils rémunérés ?

Les fonctions de membre du conseil ne sont pas rémunérées (article 27 du décret du 17 mars 1967). Cependant, les membres seront remboursés par le syndic des frais qu'ils engagent pour remplir leur mission : téléphone, achat de livres... Ces dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical sont imputées dans les charges au titre des dépenses courantes d'administration réparties aux millièmes. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Bien que cela soit rare, il faut prévoir que certains pourraient abuser. Dans ce cas, l'assemblée s'en prémunira en votant une enveloppe financière raisonnable. Elle jugera ensuite si le conseil en a fait un bon usage. Prendre régulièrement un taxi pour se rendre chez le syndic, acheter de multiples ouvrages sur un même thème, dépenser sans compter en fournitures pourrait être jugé excessif. À l'inverse, et c'est sans doute la situation la plus courante, les conseillers en sont souvent « de leur poche » pour avoir omis de noter au fur et à mesure leurs petites dépenses. À la fin de l'année, les sommes ne sont plus négligeables et il serait inéquitable qu'en plus du temps qu'il a donné, un conseiller subisse une perte financière importante.

Quels sont les moyens du conseil syndical ? L'accès aux pièces et aux documents

En principe, un ou plusieurs membres du conseil syndical peuvent prendre connaissance, et obtenir copie, à leur demande et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Pendant la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître les comptes et la tenue de celle-ci le syndic doit tenir à la disposition de tous les co-

propriétaires et pas seulement aux membres du conseil syndical, au moins pendant un jour ouvré, les pièces justificatives des charges (article 18-1 de la loi de 1965). **Cependant, l'accès des copropriétaires à ces documents est limité.** En effet, ils peuvent les consulter sur place dans les conditions déterminées par l'assemblée générale et rappelées dans la convocation, mais n'ont pas toujours la possibilité de réaliser des copies. Cette question a fait l'objet d'une réponse du ministère du logement⁷ :

«[...] La consultation des pièces peut avoir lieu le jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour l'examen de ces pièces. Dans ce cas, le copropriétaire intéressé se joint au conseil syndical. Lorsqu'un copropriétaire intéressé s'est opposé à cette procédure en assemblée générale, il peut consulter individuellement les pièces le même jour. Si tout copropriétaire peut demander copie des factures au syndic, aucun texte ne prévoit en revanche d'obligation pour le syndic de délivrer ces copies au copropriétaire demandeur, même aux frais de ce dernier.

Néanmoins, le conseil syndical qui assiste et contrôle le syndic dans sa gestion, peut, après avis donné au syndic, obtenir copie de tout document relatif à la gestion du syndic et à l'administration de la copropriété et, notamment, des factures. Dans ces conditions, l'information des copropriétaires est suffisamment assurée et il n'est pas prévu de rendre obligatoire la délivrance par le syndic de copies des factures aux copropriétaires demandeurs.»

Le copropriétaire qui a besoin d'une information ou d'un document peut s'adresser d'abord au conseil syndical avant de solliciter le syndic : à moins d'une mauvaise entente entre l'intéressé et le conseil, c'est la démarche la plus rapide. Les membres du conseil ont accès à tous les documents détenus par le syndic, ils ont donc plus de facilités que les autres copropriétaires pour se faire communiquer une pièce ou une information.

À qui doivent être adressées les communications ? Le décret du 20 avril 2010 l'a précisé. «Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.»

Le cas particulier des archives. Le nouveau syndic ou le président du conseil syndical peuvent agir contre l'ancien syndic pour obtenir la remise des pièces du syndicat (article 18-2, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965). Cette possibilité n'exclut pas celle du syndicat des copropriétaires, qui a qualité à agir en tant que propriétaire desdits documents dont, en application de l'article 33 du décret du 17 mars 1967, le syndic n'est que détenteur (CA Paris, 23e ch. B, 27 avril 2007 : JurisData n° 2007-340420).

Sur les archives : la Commission relative à la copropriété recommande...

1° – Au nouveau syndic :

- d'adresser au conseil syndical, sans délai, copie du bordereau de transmission des archives ;
- de formuler des réserves, sous sa responsabilité, dans la mesure où les documents et archives transmis ne correspondent pas au bordereau remis.

2° – Au président du conseil syndical :

- d'informer, si nécessaire, le nouveau syndic que certaines archives du syndicat n'ont pas fait l'objet de transmission par l'ancien syndic ;
- s'il envisage d'engager une action tendant à la remise des fonds et archives détenus par l'ancien syndic, de le faire en concertation avec le nouveau syndic ou l'administrateur provisoire éventuellement désigné ;
- d'engager lui-même la procédure prévue à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que, à la suite d'une mise en demeure restée infructueuse, le nouveau syndic n'a pas lui-même engagé cette procédure.

⁷ Question Assemblée nationale de Michel Piron, n° 43758, en date du 10 mars 2009, ayant fait l'objet d'une réponse ministérielle en date du 9 juin 2009.

LES MISSIONS DU CONSEIL

Le rôle du conseil est d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Il peut également recevoir des missions particulières par délégation de l'assemblée. Il a en effet, parfois, plus de légitimité que le syndic à intervenir dans les orientations données à certains dossiers. Mais il doit le faire avec tact, et dans le respect des responsabilités assumées par le syndic.

C'est souvent par manque d'information sur ce qui se passe dans l'immeuble entre deux assemblées que les copropriétaires finissent par s'en désintéresser. En tenant ces derniers informés tout au long de l'année de l'avancée des projets ou des incidents survenus, le conseil assure la transparence de la gestion et permet de maintenir la cohésion dans le syndicat.

Le conseil syndical est ainsi chargé de trois missions principales décrites par les articles 21 de la loi de 1965 et 26 du décret de 1967 :

- contrôler la gestion du syndic,
- l'assister,
- être l'intermédiaire entre le syndic et les copropriétaires.

LE CONTRÔLE DE LA GESTION DU SYNDIC

Le conseil est chargé de suivre l'application par le syndic des résolutions votées par l'assemblée. Il faut du doigté pour éviter les crises de susceptibilité, mais aussi de la fermeté pour ne pas être mené en bateau par le syndic.

a) Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic

Cela passe notamment par la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution (article 26 du décret de 1967).

Le contrôle des comptes se fait en fin d'exercice, mais il est pratiquement impossible de faire toutes les vérifications nécessaires en quelques heures : l'idéal est de suivre les devis et les factures au fur et à mesure, tout au long de l'année. Il ne restera plus ensuite qu'à vérifier la répartition des dépenses. Certains comptables qui avaient l'habitude des contrôles trimestriels des comptes envoient toujours au conseil un relevé trimestriel des dépenses. Cette pratique permet de suivre le budget voté et de rectifier rapidement d'éventuelles erreurs.

En suivant l'évolution des charges, le conseil peut réagir et s'interroger sur des augmentations anormales. Pour les factures d'eau, la cause peut être une fuite éventuelle. Pour les contrats annuels d'assurance ou d'entretien, le conseil pourra, après une enquête et une étude des contrats, suggérer une renégociation des contrats au syndic ou à l'assemblée. En l'absence de spécialistes sur tous les sujets – voire d'aucun –, le conseil ne pourra sans doute pas prendre tous les dossiers en même temps. Suivant ses compétences, son temps disponible ou l'urgence, il étudiera alors un ou deux dossiers à fond pour vérifier le prix, les clauses

du contrat annuel quant à la révision du prix ou aux conditions de résiliation, la qualité de la prestation, etc.

À cette occasion, nous pouvons rappeler que la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale constitue une tâche de gestion courante, conformément à l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels.

b) Pour des travaux

Le conseil participera à l'appel d'offres des entreprises ou recherchera de son côté des entreprises concurrentes de celles qu'aura sélectionnées le syndic.

L'ASSISTANCE DU SYNDIC

Au-delà de la mission de contrôle du syndic et outre les délégations que peut recevoir le conseil syndical de l'assemblée, le conseil donne son avis au syndic et à l'assemblée sur toutes les questions qui concernent le syndicat, soit de sa propre initiative, soit lorsqu'il est consulté (article 21 de la loi de 1965). L'idéal – dans l'intérêt du syndicat et du syndic – est une collaboration étroite, sans alourdir le travail du syndic.

a) Les délégations de l'assemblée

L'assemblée peut confier une mission précise au syndic, mais également au conseil syndical en vue de la conclusion d'un contrat, du lancement d'un appel d'offres, de l'étude de devis de travaux, du suivi d'un chantier. En pratique, l'assemblée votera préalablement une résolution sur le principe et le montant d'une dépense, mais il lui manque des éléments pour boucler complètement le projet. Elle délègue le conseil ou l'un de ses membres pour parfaire la préparation du dossier en lui fixant une mission précise. Le conseil rendra compte à l'assemblée suivante. Le choix du conseil s'impose au syndic lorsqu'il agit sur délégation de l'assemblée.

La délégation permet ainsi au syndic ou au conseil syndical d'engager des études ou des expertises sur des projets qui seront soumis plus tard aux copropriétaires. Pour ne pas « court-circuiter » l'assemblée et afin d'éviter les dérapages dans les dépenses, la somme votée sera raisonnable, et calculée à partir de prévisions réalistes. Il faut faire attention à ne pas outrepasser les pouvoirs donnés par l'assemblée, sinon celle-là pourrait refuser la dépense a posteriori ; ce qui serait très embarrassant.

Attention aux conditions de validité :

• **La délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.**

Par exemple, l'assemblée générale peut donner mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessitées par l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements

Sur la délégation : la Commission relative à la copropriété recommande...

1° – Au syndic :

– d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, lorsque cela s'avère nécessaire et après concertation avec le conseil syndical, un projet de résolution relatif à une délégation de pouvoir au conseil syndical ou à un membre de celui-ci, ne portant délégation que pour un acte ou une décision expressément déterminée, visée à l'article 24 de la loi.

2° – Au conseil syndical :

– de refuser la délégation de pouvoir comportant un mandat général ;
– de se conformer au contenu précis de la délégation et de rendre compte à l'assemblée générale de l'exécution de cette délégation, un rapport écrit mis à disposition des copropriétaires pouvant être établi.

des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique (article 24-3 de la loi de 1965).

Autre exemple : l'assemblée générale peut également déléguer au conseil syndical la possibilité d'étudier trois devis de réfection de plomberie et d'électricité et de choisir l'entrepreneur chargé des travaux. En effet, les travaux de réfection de plomberie et d'électricité sont assimilables à des travaux d'entretien relevant de la majorité de l'article 24, et non à des travaux d'amélioration relevant de celle de l'article 26 (CA Paris, pôle 4, ch. 2, février 2010, n° 09/06825 : JurisData n° 2010-001433 ; *Loyers et copr.* 2010, comm. 211, obs. G. Vigneron).

• **La délégation est votée à la majorité de l'article 25.**

• **Un projet de résolution doit être joint à l'ordre du jour de l'assemblée générale.**

Par exemple : en donnant une délégation de pouvoirs au conseil syndical pour finaliser la réalisation des travaux de réfection des cages d'escalier avec l'entreprise de son choix, l'assemblée générale a statué sur une question qui n'était pas prévue à l'ordre du jour, puisque ce dernier ne comportait que la seule réfection des cages d'escalier (CA Paris, 23e ch. B, 9 septembre 2009 : JurisData n° 2009-379177 ; *Loyers et copr.* 2010, comm. 112, obs. G. Vigneron).

De plus, une décision qui a été votée conformément à l'ordre du jour ne peut être complétée par une décision qui n'y était pas inscrite (Cass. civ. 3, 7 novembre 2007, n° 06-18882, JurisData n° 2007-041250). Cet arrêt vient contredire certaines décisions de la cour d'appel de Paris (CA Paris, 15 février 1994 et

CA Paris, 14 octobre 1985), qui avait introduit un assouplissement dans l'application de l'article 13 du décret selon lequel un vote ne peut intervenir sur une question non inscrite à l'ordre du jour mais qui est complémentaire ou connexe de la question effectivement inscrite.

• **La délégation ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle** sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

• **Le délégataire rend compte à l'assemblée** de l'exécution de la délégation.

b) La consultation obligatoire du conseil

La loi prévoit trois situations où la consultation du conseil syndical est obligatoire.

• **L'assemblée peut autoriser le syndic à engager certaines dépenses jusqu'à un montant plafonné.** Cette délégation est généralement donnée au syndic, mais l'assemblée peut, en outre, exiger que le conseil soit consulté.

Cette disposition sert à encadrer le pouvoir de gestion du syndic pour conclure seul certains contrats (entretien, assurance). Le conseil fera ses remarques à l'assemblée, à moins qu'il ne préfère communiquer préalablement son avis par affichage ou par courrier, ou en pièce jointe à la convocation de l'assemblée.

Suite au Grenelle de l'environnement : avant de souscrire un contrat de performance énergétique, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical avant de le soumettre au vote de l'assemblée générale (article 24-4 de la loi de 1965).

Sur la consultation du conseil : la Commission relative à la copropriété rappelle que...

– la mission du conseil syndical porte notamment sur le contrôle de l'élaboration du budget prévisionnel, de l'exécution de ce budget, de la comptabilité du syndicat en s'assurant de l'application des règles comptables spécifiques, de la conclusion et de l'exécution des contrats et marchés ;

– le conseil syndical est obligatoirement consulté sur la conclusion des contrats et marchés lorsque leur coût dépasse un montant fixé par l'assemblée générale, et dès que le syndic souhaite faire réaliser des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (article 37 du décret) ;

– la mission d'assistance porte par exemple sur les projets de contrats ou de marchés qu'il est envisagé de soumettre à la décision de l'assemblée générale, alors même que la consultation du conseil syndical n'est pas obligatoire à l'égard de ces contrats. Cette mission peut consister à entendre le maître d'œuvre et/ou les entrepreneurs, ou d'une manière plus générale, tout contractant éventuel, ou à comparer les devis et contrats (descriptifs, estimatifs...) ;

– le conseil syndical peut recevoir d'autres missions de l'assemblée générale. Il peut se saisir lui-même de toute question concernant le syndicat des copropriétaires et l'administration de l'immeuble. Il peut se faire assister d'un technicien ou prendre conseil auprès de toute personne de son choix ;

– le conseil syndical doit rendre compte à l'assemblée générale de l'exécution de ses missions.

En conséquence, la Commission recommande au titre de la mission de contrôle et d'assistance du conseil syndical :

1° – Au syndic :

– d'adresser à tout nouveau copropriétaire une note d'information sur l'organisation du syndicat, notamment sur le rôle du conseil syndical consistant à faciliter la gestion de l'immeuble et à servir de trait d'union entre le syndic et les copropriétaires ;

– de faciliter l'accomplissement de sa mission par le conseil syndical, de ne pas faire obstacle à sa mission de contrôle et de demander son assistance lorsqu'il l'estime nécessaire ou opportun ;

– de notifier, au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire ;

– de prévoir dans le budget du syndicat une ligne « dépenses du conseil syndical » qui sera soumise au vote de l'assemblée générale en même temps que l'ensemble du budget.

2° – Au conseil syndical :

– de faire connaître ses avis sur les questions relevant de sa mission. Quand l'avis du conseil syndical est obligatoire, celui-ci doit être pris par écrit. Tous autres avis doivent être, si possible, consignés dans un registre ouvert à cet effet ;

– d'établir le compte-rendu de l'exécution de sa mission qu'il est souhaitable de transmettre au syndic en vue de la notification prévue au 3°) du II de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 ;

– de chiffrer et justifier des dépenses budgétaires annuelles nécessaires à son fonctionnement, à l'accomplissement de sa mission de contrôle et d'assistance, dans les limites de la ligne budgétaire votée.

• **Le syndic est quelquefois conduit à intervenir dans l'urgence** pour arrêter ou prévenir un sinistre. L'article 37 du décret de 1967 prévoit alors une procédure particulière : lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement l'assemblée générale.

Il a ainsi été jugé que le syndic a pu, sans faute, engager des travaux, dont l'urgence était établie, par la réunion du conseil syndical et l'envoi d'un courrier par ce dernier aux copropriétaires pour leur faire part de la nécessité de remettre le mur en l'état et annoncer un appel de fonds hors budget (Cass. civ. 3, 30 mars 2010, n° 09-65 542, *AJDI* 2010, page 391).

À noter! La procédure relative aux provisions demandées pour des travaux urgents a été modifiée par le décret du 20 avril 2010. À titre exceptionnel, le syndic peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux. Le nouvel article 37 du décret de 1967 prévoit que le syndic doit désormais soumettre toute autre demande de provisions à l'obtention d'une décision de l'assemblée générale, qu'il doit convoquer immédiatement.

• **Dans les copropriétés en difficulté** : le conseil doit être obligatoirement consulté lorsque le syndic demande la nomination d'un administrateur provisoire (article 62-2 du décret de 1967). Dans sa recommandation n° 13 bis en date du 5 janvier 2011 relative au conseil syndical, la Commission relative à la copropriété recommande que le conseil syndical ait un rôle actif lorsque la copropriété est en difficulté.

Son rôle est également réaffirmé dans la procédure d'alerte : depuis le décret du 20 avril 2010, le président du tribunal de grande instance peut également entendre tout membre du conseil avant de statuer aux fins de désigner un mandataire ad hoc.

c) Les avis du conseil syndical de sa propre initiative

Dans certaines situations, le syndic est obligé de consulter le conseil. Mais ce dernier n'a pas besoin d'attendre que le syndic le sollicite puisqu'il a la liberté de se saisir de toute question intéressant le syndicat pour donner son avis.

LE RELAIS AVEC LES COPROPRIÉTAIRES

a) Au moment de l'assemblée générale

La convocation de l'assemblée

Selon l'article 8 du décret de 1967, la convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, 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 prévoit un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Puis, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

La préparation de l'ordre du jour

Depuis le décret de 2010, l'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical. Le rôle d'intermédiaire du conseil syndical entre les copropriétaires et le syndic se trouve consacré. Il vérifiera alors la rédaction des

résolutions, les règles de vote, la présence des pièces qui seront annexées à la convocation.

Nouveau! Le décret modifie également la liste des documents à joindre à l'ordre du jour pour la seule information des copropriétaires. Doivent être ainsi notamment transmis (article 11, 9°, du 1 du décret de 1967) le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical, et le bilan du conseil syndical sur le fonctionnement des services en résidence services.

Le conseil syndical, comme tout copropriétaire, peut également demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour. La cour d'appel de Versailles est venue préciser⁸ en 2010 que le syndic est tenu de donner suite à une demande du conseil syndical d'un additif à l'ordre du jour sans se faire juge de l'opportunité. Désormais, le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour doivent accompagner leur demande au syndic des documents suivants (article 10 du décret de 1967) :

– un projet de résolution lorsque cette notification est requise (par exemple, sur les modalités de versement des provisions, des dépenses pour travaux, l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite... article 11, I, alinéas 7° et 8° du décret de 1967) ;

– un document précisant l'implantation et la consistance des travaux, lorsque le projet de résolution porte sur l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. À l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle ces éléments.

Lors de l'assemblée

• **Le compte rendu de la mission du conseil syndical** : le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission, conformément à l'article 22 de la loi de 1965. Cet élément revêt une certaine importance. La Cour de cassation⁹ a ainsi jugé qu'à la suite de la présentation du rapport par le conseil syndical à l'assemblée générale, des circonstances nouvelles peuvent apparaître et entraîner la révocation de la décision de travaux prise antérieurement par l'assemblée générale. En l'espèce, la

Les membres du conseil sont-ils responsables en cas de faute ?

Le conseil syndical en tant que tel ne peut être mis en cause. Ce sont les membres du conseil, individuellement, qui sont responsables. Leur responsabilité pourrait être engagée s'ils commettaient une faute grave dans le contrôle de la gestion du syndic ayant entraîné un dommage pour le syndicat, ou s'ils engageaient des dépenses sans délégation. Mais comme ils sont bénévoles et que leur mission est seulement de conseiller, leur responsabilité civile est exceptionnellement mise en jeu.

La réponse ministérielle n° 19779 du 17 juin 2008 a confirmé la possibilité d'engager la responsabilité de chaque membre du conseil syndical : « *Comme tout mandataire, chacun des membres du conseil syndical peut voir sa responsabilité engagée pour faute [...] Cette responsabilité s'apprécie sur le plan contractuel à l'égard du syndicat et sur le plan délictuel ou quasi délictuel envers le syndic et les copropriétaires.* »

Pour parer à toute éventualité, le syndicat peut souscrire, en complément du contrat d'assurance de l'immeuble, une extension de garantie couvrant la responsabilité de chacun des membres du conseil syndical. L'assurance qui couvre le président seul ne suffit pas. Cette précaution est rappelée dans les recommandations de la Commission relative à la copropriété.

⁸ CA Versailles, 12 avril 2010, n° 09/00573.

⁹ Cass. civ. 3, 7 juillet 2010, n° 09-15373, *JurisData* n° 2010-011311.

décision d'assemblée générale portant sur l'étanchéité des toitures terrasses, qui n'avait pas été suivie d'exécution.

• **La représentation des copropriétaires** : les pouvoirs en blanc, non nominatifs peuvent conduire à des abus et être source de

contestation. Il est recommandé d'adresser des pouvoirs nominatifs, dans toute la mesure du possible, et qu'à défaut le pouvoir donné en blanc soit remis au président du conseil syndical ou au président de l'assemblée¹⁰.

Sur l'assemblée générale : la Commission relative à la copropriété recommande au syndic et au conseil syndical...

1° – Avant la tenue de l'assemblée générale :

- que le syndic n'omette pas d'établir l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical ;
- que le conseil syndical soit associé à l'élaboration du budget prévisionnel pour qu'il puisse exercer son contrôle et donner son avis ;
- que le conseil syndical veille à ce que l'ordre du jour prenne en compte les questions notifiées par les copropriétaires ou par le conseil syndical ;
- que soient joints à l'ordre du jour les avis écrits du conseil syndical pour tous les contrats ou marchés dont le coût dépasse le montant voté par l'assemblée générale en application du 2^e alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que le compte rendu d'exécution de sa mission ;

2° – Au cours de l'assemblée générale :

- que soit présenté le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical, donnant notamment toute information sur la comptabilité du syndicat, les conditions de conclusion et d'exécution des marchés et de tous autres contrats, ainsi que sur l'activité du conseil syndical.

b) Les rencontres avec les copropriétaires

• **Les réunions** : quand la copropriété dispose d'un local, la réunion des copropriétaires d'une façon informelle est intéressante pour préparer une assemblée. À deux titres. D'abord, lorsque les copropriétaires reçoivent la convocation pour l'assemblée, ils n'ont que quinze jours pour se faire une opinion ou chercher des informations ; ce qui est trop court. Ensuite, ce genre de réunion permet de sonder les copropriétaires sur un projet et de le réorienter éventuellement avant l'assemblée.

Le souci de bien représenter le syndicat peut prendre la forme de comptes rendus des séances du conseil affichés ou distribués dans les boîtes aux lettres. Tout cela est affaire de temps et de moyens.

• **Les interventions auprès des copropriétaires** : il arrive que le conseil trouve plus opportun de se charger des manquements au règlement que de les confier au syndic, soit parce qu'il est sur place et qu'il considère qu'une affiche ou un mot laissé à l'occupant suffira ; soit parce qu'il pense avoir plus de poids ou de diplomatie que le syndic, ou qu'il juge qu'une intervention de ce dernier serait plus mal reçue que celle du conseil. Ce n'est pas sans risque pour celui qui se dévoue. Il vaut mieux y penser avant de remplir cette tâche ingrate pour ne pas être « blessé » si la mission échoue ou si le « contrevenant » se retourne contre le « messenger ». Le conseil a toujours la ressource de changer d'interlocuteur si cela se passe mal.

Virginie Potiron

Pour en savoir plus

Textes de référence

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
- Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allégement des procédures.
- Décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels.
- Recommandation n° 13 de la Commission relative à la copropriété en date du 8 juillet 2010.

- Recommandation n° 13 bis de la Commission relative à la copropriété du 5 janvier 2011 sur le conseil syndical : les cas particuliers.

Adresse utile

Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) : elle vous communiquera la liste des centres d'information de votre département. Adresse postale : 2, boulevard Saint-Martin – 75010 Paris. Téléphone : 01 42 02 65 95 (les consultations sont gratuites). Site : < www.anil.org >.

À lire également

Les fiches pratiques INC J. 208 (« Copropriété : les archives »), J. 230 (« Copropriété : le contrat de syndic »), J. 231 (« Copropriété : choisir un syndic ») et J. 232 (« Copropriété : les fonctions du syndic ») sont téléchargeables via < www.conso.net/infos-pratiques.htm >.

¹⁰ Réponse ministérielle AN n° 19779 du 17 juin 2008.