

LE CONSEIL SYNDICAL

Exposé

La loi du 10 juillet 1965 et son décret du 17 mars 1967 déterminent le cadre et les règles de fonctionnement des immeubles placés sous le régime de la copropriété. Ces éléments de base sont complétés, pour chaque immeuble, par un règlement de copropriété.

L'organisation de la copropriété repose sur trois piliers :

- l'assemblée générale,
- le conseil syndical,
- le syndic.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que : « Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion... Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires... Le conseil syndical élit son président parmi ses membres. »

De prime abord il semblerait que l'application de ces dispositions ne présente pas de difficulté. Cependant le législateur émet des craintes sur les possibilités pratiques de mettre en place ce dispositif, puisque le huitième paragraphe de l'article 21 dispose :

« Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois à tous les copropriétaires » et le neuvième paragraphe ajoute : « ... L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, **de ne pas instituer de conseil syndical** ».

L'assemblée des copropriétaires a donc toute liberté d'accepter ou non la constitution du conseil syndical. Mais le législateur va encore plus loin et précise (dixième alinéa) :

« A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise... le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical ».

Il paraît donc indispensable que les copropriétaires aient une bonne connaissance des textes pour pouvoir prendre leur décision en connaissance de cause.

Dans la pratique, la plupart des copropriétaires ignorent malheureusement les principes fondamentaux du statut de la copropriété ou du moins ce que ce régime comporte comme devoirs et contraintes. Ceci est d'autant plus regrettable que dans la plupart des cas le conseil syndical est une nécessité. Comment remédier et améliorer cette situation est l'objet de la présente étude.

LE CONSEIL SYNDICAL, QUI EST-IL ?

Il est composé d'un certain nombre de copropriétaires bénévoles qui acceptent d'être élus « membres du conseil syndical ».

Dans l'état actuel des choses, chaque conseil syndical est composé de personnes, très différentes les unes des autres tant par leur situation professionnelle, familiale, sociale, que par leur formation. Ceci aboutit à réunir des compétences très diverses et des personnalités qui ne s'accordent pas toujours naturellement.

Le conseil syndical doit donc bien prendre conscience des devoirs que cette situation impose vis-à-vis des autres copropriétaires et de son obligation de rendre compte de sa mission à l'assemblée générale.

Dans la pratique, il faut, hélas, reconnaître que beaucoup de copropriétaires redoutent de poser leur candidature ou se désintéressent de la question, chacun ayant de bonnes raisons pour refuser cette charge.

Il ne reste donc en lice que quelques personnes généreuses et dévouées pour la copropriété.

La situation est d'autant plus délicate que le conseil syndical n'est qu'un organe de contrôle et d'assistance dépourvu de personnalité juridique, qui n'a par lui-même pas de pouvoirs de décision.

ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT (DÉCRET DU 17 MARS 1967, ARTICLE 22)

D'après l'article 22 du décret du 17 mars 1967, à défaut de stipulation du règlement de copropriété, c'est à l'assemblée générale qu'il appartient de fixer les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical (suivant la majorité de l'article 24).

La Commission relative à la copropriété, dans sa treizième recommandation, préconise :

« Que le conseil syndical soit composé d'un nombre impair de membres, non inférieur à trois, pour permettre de dégager une majorité.

Que lors de la désignation des membres titulaires, soient aussi désignés des membres suppléants pour éviter que le conseil ne soit irrégulièrement constitué.

De tenir compte dans la mesure du possible des compétences techniques des copropriétaires (ingénieur, comptable, juriste, métiers du bâtiment,...).

De prévoir dans la composition du conseil syndical la représentation des différents intérêts qui peuvent exister parmi les copropriétaires (copropriétaires bailleurs et copropriétaires occupants, pluralité de bâtiments, usage d'habitation ou professionnel ou commerçants...) ».

RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. Le législateur distingue de façon non équivoque le rôle de chacun ; d'une part, le syndic, qui est l'agent d'exécution du syndicat et le représentant légal de celui-ci, d'autre part le conseil syndical qui n'a aucun pouvoir de décision mais assiste, si besoin est, le syndic et contrôle sa gestion.

Il ne faut donc pas confondre les compétences des uns et des autres.

Quelles sont celles du conseil syndical ?

Il est habilité à donner son avis sur toutes les questions concernant le syndicat. Mais il ne peut prendre de décision, ce qui relève de la seule assemblée générale des copropriétaires.

Il est bon de rappeler que les avis du conseil syndical ne peuvent entraîner une responsabilité quelconque de celui-ci puisqu'il n'est pas doté de la personnalité morale. Cependant, la responsabilité à titre individuel des membres du conseil syndical est susceptible d'être engagée en raison des fautes commises dans l'accomplissement de leur mission, étant précisé que celles-ci seront appréciées moins sévèrement compte tenu du caractère gratuit de leur mandat.

Étant désigné par l'assemblée générale des copropriétaires pour les représenter, il est l'intermédiaire entre ceux-ci et le syndic, il est « une courroie de transmission » qui va communiquer au syndic les demandes des copropriétaires et en retour devra informer les copropriétaires des réponses de celui-ci.

Ceci ne se rapporte, bien entendu, qu'à des questions concernant la collectivité et ne vise en aucun cas les questions personnelles de tel ou tel copropriétaire pris individuellement.

Le conseil syndical a un rôle important lorsqu'il donne son avis, soit sur des contrats (assurances, chauffage, ascenseurs, etc,...) ou des travaux et marchés qui dépassent un montant fixé par l'assemblée générale et pour lesquels il est obligatoirement consulté. Dans ce cas, il devra remettre un rapport écrit sur la question et le présenter à la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Il rend compte également à l'assemblée générale, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Sur le plan financier, le conseil syndical doit, avant l'assemblée générale, à laquelle il devra donner son avis, vérifier l'exactitude des comptes du syndic et mettre au point avec celui-ci le budget prévisionnel qui sera soumis à l'assemblée générale. Il est important d'indiquer que 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.

La loi ALUR a ajouté aux missions du conseil syndical l'obligation de mettre en concurrence plusieurs contrats de syndic lorsque l'assemblée est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. La loi Macron du 6 août 2015 a remanié profondément cette obligation. Ainsi, tous les trois ans, le conseil syndical doit procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Les copropriétaires peuvent parallèlement demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide d'y déroger (majorité de l'article 25 de la loi).

Cette question devra être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale des copropriétaires qui procède à leur élection individuelle parmi les candidatures présentées (loi du 10 juillet 1965, article 21 - décret du 17 mars 1967, article 22).

Le nombre des conseillers est fixé soit par le règlement de copropriété, soit par les décisions de l'assemblée générale et selon l'importance de chaque syndicat.

DURÉE DE FONCTION

L'article 22 du décret du 17 mars 1967 prévoit que : « le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables ».

Par conséquent, tous les trois ans, il faudra lancer une consultation auprès des copropriétaires pour susciter de nouvelles candidatures.

PRÉSIDENT

Une fois élus, les conseillers doivent élire parmi eux un président qui sera le correspondant privilégié du syndic.

FONCTIONNEMENT

Chaque syndicat est libre de fixer les conditions de fonctionnement du conseil syndical.

Il est suggéré qu'en dehors des cas nécessitant des réunions spéciales pour traiter des questions spécifiques et particulières, le conseil syndical se réunisse régulièrement pour faire le point de la gestion de l'immeuble.

En outre, il est recommandé que le conseil syndical fasse part aux autres copropriétaires de ses travaux afin que chacun soit informé périodiquement de la vie de la copropriété.

LE CONSEILLER SYNDICAL

Il est un premier constat, c'est que peu de copropriétaires se préoccupent de la question, et « que la méconnaissance du rôle du conseil syndical entraîne une absence fréquente de candidats pour assumer les fonctions de conseiller syndical » (Commission relative à la copropriété, treizième recommandation).

Ceci ne doit pas empêcher les copropriétaires de réaliser qu'ils ont avantage à participer activement au bon fonctionnement de l'organisation de leur copropriété et de comprendre que c'est leur propre patrimoine qu'ils défendent. Ils ne doivent pas cependant profiter de la situation pour privilégier leur intérêt personnel au détriment de la collectivité. Un certain désintéressement est évidemment essentiel.

La communication est très importante entre les membres du conseil syndical et les autres copropriétaires. De nombreux différends et affrontements seraient évités si les sujets litigieux étaient abordés et débattus en « petit comité » au lieu d'être évoqués d'emblée en assemblée générale. En effet, ce ne sont que les suggestions ou études proposées par le conseil syndical dont l'assemblée générale devrait avoir à débattre, au lieu de perdre beaucoup de temps en discussion sur des points de détail qui n'intéressent que peu de copropriétaires.

Le conseiller syndical, par sa participation au conseil, peut lutter efficacement contre l'« absentéisme » de certains, notamment en recueillant les pouvoirs de ses voisins empêchés d'assister à l'assemblée générale afin de permettre à celle-ci de prendre les décisions nécessitant des majorités « renforcées » (articles 25 et 26 de la loi).

L'effort de chacun n'est pas insurmontable et est de toute façon limité dans le temps puisque le mandat ne peut excéder trois ans. Au bout de cette période, soit les conseillers syndicaux acceptent de continuer à tenir ce rôle et le renouvellement de leur mandat sera sollicité, soit ils ne le souhaitent pas et le renouvellement de leur mandat ne sera pas demandé.