

J. 235 / 08-06

COPROPRIÉTÉ : LE CONSEIL SYNDICAL

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

LA CONSTITUTION DU CONSEIL

Tout syndicat de copropriétaires doit avoir un conseil syndical (article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis). Mais il arrive que les candidats ne rassemblent pas le nombre requis de voix, ou qu'aucun copropriétaire ne veuille se présenter.

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.

Qui peut être élu ?

Peuvent faire partie du conseil syndical : les copropriétaires et leurs conjoints ou assimilés (concubins notoires ou partenaires de Pacs), leurs représentants légaux, les associés d'une société immobilière.

Dans 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, car il ne peut être présent au conseil qu'en sa qualité de mandataire puisqu'en principe la qualité de copropriétaire est la condition pour être membre du 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. Ses préposés ou son conjoint non plus, pour des raisons évidentes.

Les concierges et autres employés d'immeuble ne sont pas assimilés aux préposés du syndic car ils sont employés par le

syndicat, bien que recrutés et dirigés par le syndic. En droit, s'ils sont propriétaires (en ayant racheté 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 en dehors du fait qu'il faut être au moins deux pour former un conseil. Un nombre impair est préférable pour qu'une 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.

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

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.

Les copropriétaires volontaires peuvent 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.

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 syndical. Le vote se fait à la majorité de l'article 26. 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 renonciation à former un conseil syndical ne vaut pas pour les syndicats coopératifs.

Quelle est la durée des fonctions des membres du conseil ?

La durée maximale autorisée par la loi 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.

L'assemblée a le droit d'étoffer le conseil en élisant de nouveaux membres alors que le mandat des conseillers en place n'est pas expiré. Mais il faut le prévoir dans l'ordre du jour.

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 fausse, mais tenace, ce n'est pas l'assemblée qui désigne le président mais le conseil syndical.

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. La désignation d'un président présente un intérêt lorsque la copropriété se trouve dans une situation où les textes donnent tout pouvoir au président du conseil pour agir (voir ci-dessous).

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, notamment à l'occasion d'une modification de la composition du conseil.

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 remettra les documents que le conseil veut examiner. 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 trésorerie.

L'ORGANISATION DU CONSEIL

Le règlement de copropriété comprend éventuellement les règles de fonctionnement du conseil. À défaut, 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.

Si l'assemblée éprouve le besoin d'organiser le travail du conseil syndical, elle votera les règles à la majorité de l'article 24.

Le conseil rend compte de sa mission à l'assemblée. La loi n'exige pas un rapport écrit, mais il est toujours préférable de conserver des notes écrites, surtout dans les grands ensembles.

Les frais de fonctionnement du conseil sont des dépenses courantes d'administration, réparties aux millièmes.

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 règlement, 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 be-

soins, 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. Les honoraires de ces spécialistes sont des charges communes générales réparties au prorata des millièmes de copropriété. Ils sont réglés par le syndic.

Quand le conseil se réunit-il ?

Le syndic n'a que l'obligation de réunir le conseil 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 occasionnellement ouvrir 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 n° 67-223 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 sont imputées dans les charges au titre des dépenses d'administration. Bien que cela soit rare, il faut toujours 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.

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 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.

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. Il prendra bien souvent l'initiative des projets.

L'accès aux documents du syndicat

Tous les membres du conseil ont accès à tous les documents détenus par le syndic, qu'il s'agisse des archives, des pièces comptables ou des documents techniques. Par souci de coordination, le président se chargera de les obtenir auprès du syndic ; mais en cas de mésentente au sein du conseil, le syndic ne pourra pas refuser de répondre à la demande isolée d'un membre du conseil.

Selon la nature de la pièce, la communication se fera par remise ou envoi d'une copie, ou par consultation sur place. Il est quelquefois plus simple de se faire remettre, éventuellement contre décharge, les originaux pour les dossiers volumineux que le conseil veut étudier tranquillement. Il est donc avantageux d'avoir un syndic géographiquement proche de l'immeuble. Au moment du contrôle des comptes, le conseil sera plus efficace dans son examen s'il dispose des pièces, que s'il fait le contrôle dans un coin du cabinet du syndic.

L'assistance au syndic

L'idéal – dans l'intérêt du syndicat et du syndic – est une collaboration étroite, sans alourdir le travail du syndic. Le conseil donne son avis au syndic et à l'assemblée sur toutes les ques-

tions qui concernent le syndicat, soit de sa propre initiative, soit lorsqu'il est consulté.

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

Consultation obligatoire du conseil

- Pour les travaux et les contrats, l'assemblée fixe le seuil à partir duquel la consultation du conseil est obligatoire avant tout engagement du syndicat envers ses fournisseurs (vote à la majorité de l'article 25). 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. La Commission relative à la copropriété avait préconisé (n° 13) que les avis soient donnés par écrit et consignés dans un registre spécial.

- L'assemblée peut autoriser certaines dépenses jusqu'à un montant plafonné. Cette délégation est généralement donnée au syndic, mais l'assemblée peut exiger que le conseil soit consulté. La délégation permet au syndic 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. La délégation est votée à la majorité de l'article 25. Elle est réservée aux travaux d'entretien votés à la majorité de l'article 24 et doit préciser son objet. Il faut faire attention à ne pas outrepasser les pouvoirs donnés par l'assemblée, sinon celle-ci pourrait refuser la dépense a posteriori ; ce qui serait très embarrassant.

- Le syndic est quelquefois conduit à intervenir dans l'urgence pour arrêter ou prévenir un sinistre. S'il a besoin de fonds, il consultera préalablement le conseil avant de réclamer une provision aux 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.

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.

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.

La préparation de l'assemblée

Le conseil est associé à la préparation de l'ordre du jour et du budget. Il vérifiera la rédaction des résolutions, les règles de vote, la présence des pièces qui seront annexées à la convocation.

Le président du conseil rendra compte de sa mission le jour de l'assemblée générale annuelle. Ce rapport peut être oral ou écrit, selon les moyens dont dispose le conseil ou l'importance des thèmes à aborder. Il est judicieux de joindre le rapport au procès-verbal de l'assemblée afin que les absents soient informés.

Les délégations de l'assemblée

L'assemblée peut confier une mission précise au conseil pour la conclusion d'un contrat, faire un appel d'offres, choisir un devis de travaux, suivre un chantier. Préalablement, l'assemblée aura voté une résolution sur le principe et le montant d'une dépense, mais il lui aura manqué des éléments pour boucler complètement le projet. Elle délègue alors 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.

Le conseil ou l'un de ses membres peut aussi recevoir une autorisation de dépenses dont le montant et l'objet sont fixés par l'assemblée.

La maîtrise des charges

En suivant l'évolution des charges, le conseil peut réagir et s'interroger sur des augmentations anormales. Pour les factures d'eau, la cause sera 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 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.

Le relais avec les copropriétaires

Le copropriétaire qui a besoin d'une information ou d'un document s'adressera d'abord au conseil syndical avant de déranger 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.

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 "messager".

Le conseil a toujours la ressource de changer d'interlocuteur si cela se passe mal.

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.

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.

Chantal Martin

Pour en savoir plus

Agence nationale d'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>. À paraître : "Copropriété : l'assemblée générale".