La gestion d'un immeuble en copropriété peut s'avérer complexe car il s'agit d'un « ménage à trois » :

Une assemblée générale des copropriétaires délibère sur les décisions à prendre concernant l'immeuble, désigne un syndic et un conseil syndical.

Un syndic exécute les décisions d'assemblée générale, gère l'immeuble et trouve des solutions pour chaque urgence.

Un conseil syndical qui avait initialement pour mission de faire le pont entre les copropriétaires et le syndic, de l'assister et de le contrôler.

Toutefois, « ce ménage » vire au cauchemar lorsqu'un climat de défiance et de paranoïa s'instaure entre le syndic et le conseil syndical.

La loi ALUR du 27 mars 2014 a favorisé ce climat en instaurant à la charge du conseil syndical une « obligation » de procéder à une mise en concurrence systématique du mandat de syndic à chaque assemblée générale se prononçant sur sa désignation.

La loi Macron du 25 novembre 2018 revient en partie sur cette règle en indiquant notamment qu'une dispense de mise en concurrence peut être votée lors de l'assemblée générale précédant celle appelée à se prononcer sur la désignation du syndic.

Les cabinets de syndics et leurs représentants espéraient que la loi ELAN supprimerait cette mise en concurrence perçue comme une originalité propre à leur profession et caractérisant à la fois la défiance à leurs égards et permettant de négocier de manière systématique leurs honoraires à la baisse.

Loin de revenir dessus, tant la loi ELAN votée le 23 novembre 2018 que ses travaux préparatoires amorçant la prochaine réforme indiquent que le climat ne va pas s'éclaircir. Le conseil syndical bénéficie d'un premier moyen de sanction à l'égard du syndic et pourrait dans le cadre de la prochaine réforme se voir confier des pouvoirs et des moyens de contrôle augmentés.

Avant de s'intéresser à ces évolutions, il convient d'examiner la composition et les fonctions de cet organe.

Comment le conseil syndical est-il composé ?

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que pour être élu au conseil syndical, il faut être copropriétaire, conjoint de copropriétaire, pacsé de copropriétaire ou représentant d'une société possédant un lot.

Il est cependant interdit au syndic même s'il est copropriétaire ainsi qu'aux membres de sa famille et à ses préposés de se faire désigner afin d'éviter toute confusion dans l'exercice des pouvoirs du conseil syndical.

L'employé d'immeuble ou le gardien, copropriétaire dans l'immeuble, peuvent-ils devenir membre du conseil syndical ?

Le gardien ou l'employé d'immeuble ont souvent une bonne connaissance de la copropriété dans laquelle ils vivent et travaillent. Ils souhaitent parfois aider à la gestion en devenant membre du conseil syndical.

Selon l'avis de l'Association des Responsables de Copropriété (l'ARC) l'employé d'immeuble et le gardien copropriétaires ne peuvent en devenir membre.

L'ARC estime que ces derniers seraient les préposés du syndic au motif que ce dernier les engage et les congédie. En application de l'article 21, ils ne pourraient

donc devenir membres du conseil syndical, même si par ailleurs ils sont copropriétaires.

Pourtant, l'article 31 du décret de 1967 prévoit expressément que le : « *Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat* »

En application de ce fondement clair, le gardien et l'employé d'immeuble sont les employés du syndicat des copropriétaires et non celui du syndic et l'incompatibilité prévue à l'article 21 ne s'applique donc pas.

Deux réponses ministérielles vont également dans ce sens en considérant comme illicite la clause privant du droit d'être membres du conseil syndical les copropriétaires qui seraient employés ou salariés du syndicat. (Rép. min. n° 41978 du 11 novembre 1996, JOAN, p. 5922, n° 40180 du 26 octobre 2004, JOAN Q.)

Dès lors, selon le cabinet BJA le gardien ou l'employé d'immeuble pourraient être élus membre du Conseil Syndical.

Si le syndic peut gérer du personnel du syndicat, ce personnel ne se confond pas avec ses propres salariés.

Comment les membres du conseil syndical sont élus et pour quelle durée ?

Durant l'assemblée générale, les membres du conseil syndical sont élus à la majorité absolue de l'article 25 de la même loi.

Il est jugé que pour être désigné membre du conseil syndical, encore faut-il que l'intéressé ait présenté sa candidature à l'assemblée générale (CA Paris, 26 oct. 2000, n° 2000/07252 : JurisData n° 2000-128261).

Il est donc nécessaire que le copropriétaire soit présent le jour de l'assemblée générale pour candidater, ou tout du moins qu'il indique ce souhait sur le pouvoir remis au représentant.

Le mandat d'un membre du conseil syndical est de trois ans et renouvelable sans limite. Si, dans la copropriété, il n'existe pas de durée de mandat fixe, les membres peuvent être révoqués à tout moment par un vote de l'assemblée générale des copropriétaires. De leur côté, les membres du conseil syndical peuvent rompre leur mandat au moment où ils le souhaitent.

Quelle est la taille du conseil syndical et est-ce un organe obligatoire ?

Les copropriétaires, en assemblée générale, choisissent de fixer le nombre de membres.

Dans l'hypothèse où un quart des sièges du conseil syndical serait vide, par révocation ou démission, le conseil syndical n'est plus légitime.

Légalement, une copropriété doit posséder un conseil syndical. Cependant l'assemblée générale peut y déroger en votant le fait de ne pas disposer de conseil syndical. Ce vote doit être effectué à la double majorité imposée par l'article 26 de la même loi. L'assemblée peut revenir sur sa décision par simple vote à la majorité.

Autre cas de figure : en l'absence de majorité ou de candidature, l'impossibilité de créer un conseil syndicat doit être inscrite dans le procès-verbal d'assemblée générale et le syndic doit notifier cette décision à tous les copropriétaires dans un délai d'un mois. Ces derniers peuvent alors choisir de :

- De ne pas constituer de conseil syndical, cela nécessite un vote à la majorité absolue.
- De faire constater par décision de justice l'impossibilité de nommer les membres

du conseil syndical.

Il est recommandé aux copropriétaires de prévoir des suppléants en cas de décès, déménagement etc. mais aussi d'élire un nombre impair de membres afin de faciliter les majorités au moment du vote.

Quelles sont les fonctions du conseil syndical ?

Le conseil syndical se réuni autant de fois qu'il le souhaite.

Les fonctions des membres du conseil sont totalement bénévoles, aucune rémunération ne peut être prise en compte. Cette interdiction est transcrite par l'article 27 du décret de 1967.

Le conseil syndical a un **rôle consultatif**, il peut donner son avis pour toutes questions posées par le syndic ou par l'assemblée.

Il doit être obligatoirement consulté par le syndic dans les cas de figure suivants :

- Avant le vote de travaux, notamment si ces derniers dépassent un montant fixé préalablement par l'assemblée générale.
- En cas d'urgence, notamment de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, et ceux impliquant le versement d'un acompte. Le syndic peut réclamer le règlement de la provision auprès des copropriétaires si le conseil syndical a été consulté en amont.
- Lorsque doit être désigné un mandataire ad hoc ou un administrateur provisoire de la copropriété en difficulté.

Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Le conseil syndical est l'intermédiaire entre le syndic et les copropriétaires. Il peut se faire communiquer toutes pièces et tous documents, comptables y compris, afin d'assurer la bonne gestion du syndic et l'administration de la copropriété.

Le conseil syndical possède un **rôle financier**, les devis, qui ne sont ni très importants, ni ceux qui doivent être votés en assemblée, peuvent faire l'objet d'une approbation par le conseil syndical avant que le syndic exécute l'opération.

Le conseil syndical peut posséder un **rôle de gestion**, si une délégation de pouvoir lui a été confiée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. La délégation peut uniquement lui conférer le droit de prendre une des décisions visée à l'article 24 de la loi. Dans cette hypothèse, le conseil syndical doit être couvert par une assurance de responsabilité civile.

Nous avons vu en introduction que la loi ALUR a donné au conseil syndical un **rôle décrié de mise en concurrence obligatoire.** En effet, tous les trois ans, l'assemblée générale désigne un syndic et le conseil syndical doit alors procéder à une mise en concurrence des projets de contrats de syndic, sauf en cas de dispense.

Cependant, le conseil syndical ne possède pas de personnalité morale, il ne peut donc ni agir en justice ni être tenu responsable des fautes commises.

Il paraît donc étonnant de confier des pouvoirs et des devoirs à un organe qui n'a pas de responsabilité.

A ce jour, les membres du conseil syndical engagent leur propre responsabilité en cas de négligence ou de faute dans l'exécution de leur mission s'il en découle un préjudice.

Quel est le rôle du Président du conseil syndical ?

Le président est désigné par les membres même du conseil syndical ; souvent cette élection se tient après la première assemblée générale ou lors d'une suspension de

celle-ci.

Le président est le seul membre du conseil syndical à disposer d'un pouvoir exceptionnel en cas de crise.

En effet il peut, en cas de situation grave pour la copropriété, mettre en demeure le syndic de convoquer une assemblée extraordinaire. En cas de refus du syndic, le président du conseil syndical peut convoquer, seul, une assemblée. Son pouvoir ne se limite pas là, il peut aussi saisir le juge des référés pour demander la transmission des dossiers du syndicat qui sont retenus par le précédent syndic.

Quelles sont les limites des pouvoirs du conseil syndical ?

Les prérogatives du conseil syndical se limitent tout de même à celles qui lui sont accordées par les copropriétaires, par le syndic et par la loi. Il ne peut en aucun cas se comporter comme le représentant de la copropriété puisque ce rôle est réservé au syndic.

En outre, il ne peut pas autoriser des copropriétaires à annexer une partie commune (pouvoir de l'AG) ou ordonner au syndic de poursuivre ou d'interrompre un recouvrement de charges (pouvoir du syndic).

Comment la loi ELAN souhaite-t-elle élargir les prérogatives du conseil syndical ?

La loi Elan a été adoptée le 23 novembre 2018.

Avant son adoption, parmi les nombreux amendements proposés, deux d'entre eux proposaient un élargissement des prérogatives du conseil syndical.

Ces deux amendements concernaient plus particulièrement la possibilité

d'assignation du syndicat de copropriété et sa mise à l'amende en l'absence de communication de documents.

Le premier, à l'initiative de l'ARC, permet au président du conseil syndical d'assigner le syndic en cours de mandat s'il estime qu'une faute a été commise :

« En cas de manquement aux obligations contractuelles, légales, réglementaires ou déontologiques du syndic en place, le président du conseil syndical peut l'assigner pour le contraindre de s'exécuter. L'engagement de la procédure judiciaire est décidé par une majorité des membres du conseil syndical et consigné dans un procès-verbal. Les frais peuvent être avancés par le président du conseil syndical et remboursés par le syndicat des copropriétaires sur présentation de justificatifs. »

Le second crée une nouvelle pénalité en l'absence de communication de pièces dans le délai d'un mois :

[le conseil syndical] *peut prendre connaissance, et copie, à sa 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.* ***En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret****.» (nouveauté en gras et souligné)*

La FNAIM a réagi dans un communiqué indiquant que : *« Nous sommes surpris par ces deux amendements, car ils ne correspondent pas au débat de fond sur la codification et la réforme de la gouvernance de la copropriété. Je soutiens d'ailleurs les propos de Jacques Mézard selon lesquels il ne faudrait pas non plus placer les syndics dans des situations telles que les candidats deviendraient impossibles à*

trouver ».

La FNAIM a été partiellement entendu :

- Le second amendement relatif à la mise à l'amende pour défaut de communication de pièces a été adopté par la loi du 23 novembre 2018 modifiant l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Le montant minimal des pénalités dues sera fixé par décret et nous ne manquerons pas de vous tenir informé.

Par ailleurs, il a également été voté qu'une liste minimale des documents devant être accessibles sur l'extranet au bénéfice des copropriétaires sera précisé par un décret (modification de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

Ce décret en cours d'adoption devrait prévoir un accès différencié pour le conseil syndical. Cela signifie que les membres du conseil syndical auront accès à une plus large liste de documents concernant l'immeuble qu'un simple copropriétaire.

- Le premier amendement concernant la faculté pour le Président du conseil syndical d'assigner le syndic pour manquement en cours de mandat a été rejeté pour deux raisons distinctes de celle invoquée par la FNAIM :

d'une part, en cas de refus de l'assemblée générale de poursuivre l'action initiée par le Président du Conseil Syndical, ce dernier risquerait de s'appauvrir personnellement dans le cadre de sa mission ;

d'autre part, la réflexion sur la gouvernance et les pouvoirs du conseil syndical sera poursuivie dans le cadre de l'habilitation donnée au gouvernement de prendre des ordonnances visant à réformer la copropriété. Ces ordonnances entreront en vigueur en juin et novembre 2020.

Il ressort des travaux sur la loi ELAN et du projet GRECCO qu'au terme de l'adoption

des ordonnances le rôle du conseil syndical pourrait devenir plus important au risque de générer des contentieux entre le conseil syndical et le syndic en cours de mandat.

Aussi, dans les grandes copropriétés (de plus de 200 lots), il serait envisagé d'instituer un super conseil syndical qualifié de « conseil d'administration » bénéficiant de délégation étendue pour des décisions très importantes, tel que le vote d'un ravalement de façade.

Recommandations du cabinet BJA :

Le bon fonctionnement d'une copropriété repose donc sur un trio fonctionnant en parfaite harmonie : Les copropriétaires – le conseil syndical – le syndic. La loi ELAN pourrait altérer cette harmonie en instaurant une suprématie du conseil syndical sur le syndic et le syndicat des copropriétaires.