https://arc-copro.fr/connexion?destination=/documentation/faites-confiance-au-conseil-syndical-et-son-president -

**Extrait du site de l'ARC**

# Faites confiance au conseil syndical et à son président

20/09/2019

Dossier conseils

A l'aube de la publication des futures ordonnances « Copropriété », la mobilisation des professionnels s'organise pour éviter que les pouvoirs du conseil syndical et de son président s'accroissent et surtout qu'ils disposent de moyens pour contraindre judiciairement le syndic à respecter leurs prérogatives et plus généralement la loi.

L'argument évoqué est que le conseil syndical est un non professionnel pouvant commettre des erreurs dans les décisions prises et surtout qu'il n'est pas le représentant légal de la copropriété, mais uniquement un organe de contrôle et de suivi du syndic.

A ce titre, voici un extrait de l'analyse d'un avocat, qui semble-t-il est spécialisé dans le droit de la copropriété, et qui expose bien comment les professionnels essaient de cantonner les pouvoirs du conseil syndical.

**«** *La gouvernance d'un immeuble en copropriété est un "ménage à trois". Une assemblée générale des copropriétaires délibère et décide, un syndic exécute les décisions et applique le règlement de copropriété et le conseil syndical assiste et contrôle le syndic. Cette gouvernance démocratique et équilibrée mérite d'être conservée et protégée. En cas de désaccord entre le syndic et les copropriétaires, ces derniers devraient le révoquer plutôt que de chercher à agir en justice contre leur représentant actuel […]. »*

Reprenons point par point les arguments invoqués pour démontrer pourquoi le conseil syndical a toute sa légitimité pour être un organe d'influence et d'action au sein de la copropriété.

## I. Une approche théorique

Cet avocat considère que la gouvernance d'un immeuble en copropriété est un ménage à trois, faisant croire que chacun a son rôle et que les pouvoirs du conseil syndical ne sont pas entravés par celui du syndic.

Pour cet avocat, en cas de désaccord, la solution consiste à révoquer le syndic en place.

Comme si cela était facile et se faisait d'un claquement de doigt, surtout lorsque la copropriété est menottée par un contrat de mandat signé pour deux ou trois ans.

Ce cher avocat ne sait-il pas qu'un changement de syndic peut être lourd de conséquences pour la copropriété : transfert d'archives approximatif, sommes indument prélevées par le syndic sortant, dossier travaux et contentieux en suspens …

https://arc-copro.fr/connexion?destination=/documentation/faites-confiance-au-conseil-syndical-et-son-president -

Plus encore, la révocation du syndic ne règle pas les problèmes puisque souvent la copropriété a subi un préjudice dû à une faute du syndic qui doit être réparée, ce qui impose une action judiciaire à son encontre.

Ainsi, il faut être clair. L'équilibre syndic, conseil syndical, assemblée générale n'y est pas.

Nous avons un mandataire très puissant avec un contrepouvoir exercé par le conseil syndical qui, si effectivement il a des prérogatives, n'arrive pas ou très difficilement à les exercer du fait qu'il ne dispose pas de l'arsenal nécessaire, notamment judiciaire, pour contraindre le syndic d'agir.

Voilà pourquoi nous ne demandons pas forcément la personnalité morale du conseil syndical, mais des moyens supplémentaires donnés au président afin qu'il puisse agir judiciairement à l'encontre du syndic en place.

## II. Une légitimité du conseil syndical

Tout d'abord il faut bien le comprendre, le conseil syndical est un organe élu souverainement par les copropriétaires au même titre que le syndic, voire même avec une majorité plus importante.

Et pour cause, le syndic peut parfois être élu uniquement à la majorité relative des présents et représentés (article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965) alors que le conseil syndical est le plus souvent élu à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, le président du conseil syndical est un membre doublement élu, une fois par les copropriétaires en tant que conseiller syndical et une seconde fois par ses membres.

Ainsi, le conseil syndical et son président ont la confiance des copropriétaires étant même en mesure de représenter la copropriété si cela s'avérait nécessaire.

Par ailleurs, nous avons un exemple de bénévole qui gère la copropriété avec succès. Il s'agit des syndics bénévoles.

Que constatons-nous ? Les copropriétés sont bien gérées, avec même des compagnies d'assurance qui affirment n'avoir aucune difficulté à les assurer.

La raison est simple.

Que ce soit le conseil syndical ou le syndic bénévole, ils subissent leurs propres actions puisqu'ils pâtissent directement des décisions prises pour la copropriété, alors qu'à l'inverse le syndic professionnel qui ne vit pas dans l'immeuble reste étranger aux engagements qu'il prend au nom de la copropriété.

Ainsi, nous considérons qu'il n'y a aucune difficulté à donner au conseil syndical ou à son président des pouvoirs plus étendus, notamment pour engager une action judiciaire à l'encontre du syndic en place en cas de manquement à ses obligations.

https://arc-copro.fr/connexion?destination=/documentation/faites-confiance-au-conseil-syndical-et-son-president -

D'ailleurs, l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 donne déjà au président du conseil syndical une possibilité d'agir judiciairement contre le syndic sortant pour récupérer les archives de la copropriété. Y a-t-il des abus ? Non !

Alors cher avocat, au-delà de la loi, regardez la réalité en face et non uniquement les intérêts de vos syndics, apporteurs d'affaires…

*Site de l'ARC*