

ARC : DOSSIER DU MOIS DE MARS 2020 :

Les droits du conseil syndical

I. La loi et le règlement

L'article 21 d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 définit les droits du conseil syndical en ces termes :

« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. [...] »

Il 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.

Le conseil syndical reçoit, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. [...]

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres. [...] ».

Les articles 26 et 27 du décret du 17 mars 1967, pris pour application de l'article précité, précisent les droits du conseil syndical en ces termes :

« Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment 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.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du présent décret.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

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.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

[...] 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 dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic ».

Ainsi, les droits du conseil syndical sont définis par la loi et le règlement qui s'imposent à tous, sans que personne ne puisse les modifier, les restreindre ou les supprimer, qu'il s'agisse du conseil syndical lui-même, du syndic ou même de l'assemblée générale.

Cet article est destiné à analyser les principaux artifices imaginés par les syndicats pour restreindre les droits du conseil syndical. En effet, un conseil syndical qui contrôle efficacement la gestion et la comptabilité d'un syndic peut s'avérer gênant pour ce dernier...

II. Imposer un budget de fonctionnement au conseil syndical

Le syndic fait voter par l'assemblée générale, souvent en lui faisant croire que c'est obligatoire, un budget de fonctionnement du conseil syndical et précise que ce budget ne peut pas être dépassé. Cela permet de limiter les possibilités du conseil syndical de se faire assister par Les professionnels de son choix.

Principalement, il faut relire l'article 27 du décret du 17 mars 1967, lequel ne prévoit aucune limite financière qui pourrait être imposée au conseil syndical pour se faire assister par tout professionnel dont il estime avoir besoin pour sa mission d'assistance et de contrôle du syndic.

Accessoirement, il convient de remarquer que le syndic pour sa part se moque bien de dépasser ou non le budget qui lui est alloué pour ses propres honoraires, ce qui démontre qu'un budget prévisionnel reste une prévision et n'est pas une limitation.

En conséquence, il est illicite de voter spécifiquement un budget de fonctionnement du conseil syndical, ce budget étant nécessairement inclus dans le budget prévisionnel de l'exercice (vote-on le budget spécifique du syndic, de l'assureur ou de tel ou tel intervenant ?).

De toute façon, une telle décision est contraire à des dispositions légales et réglementaires d'ordre public et n'est en conséquence pas applicable.

En clair, le conseil syndical peut demander par exemple l'assistance d'un contrôleur de comptes et de gestion pour l'aider à contrôler le syndic, sans tenir compte de limitations budgétaires.

III. Imposer l'accord du syndic pour les dépenses du conseil syndical

Le syndic fait croire au conseil syndical que tout devis d'assistance ponctuelle doit lui être préalablement soumis pour signature, souvent en alléguant qu'il est le mandataire du syndicat des copropriétaires et donc seul habilité à engager des dépenses.

Il viole ainsi l'article 27 du décret du 17 mars 1967, qui précise que les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration, supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

En conséquence, il est illicite de faire signer par le syndic un devis relatif à une assistance du conseil syndical pour l'aider à réaliser sa mission de contrôle du syndic.

C'est le conseil syndical qui est seul décideur, qui peut donc engager la dépense et qui doit signer le devis. Rien n'oblige le conseil syndical à communiquer le devis signé

au syndic, sachant que rien n'empêche d'informer le syndic de la décision prise par le conseil syndical.

IV. Refuser les dépenses du conseil syndical pour manque de trésorerie

Une variante des deux artifices précédents consiste à dire au conseil syndical qu'il ne peut rien engager comme dépense par manque de trésorerie.

Accessoirement, il convient de remarquer que le syndic pour sa part se moque bien de savoir s'il y a de la trésorerie ou non pour ses propres honoraires supplémentaires, qu'il facture sans se poser de questions.

Principalement, il faut relire l'article 27 du décret 67-223 du 17 mars 1967, lequel ne prévoit aucune limite financière qui pourrait être imposée au conseil syndical pour se faire assister par tout professionnel dont il estime avoir besoin pour sa mission d'assistance et de contrôle du syndic.

En conséquence, il est illicite de vouloir restreindre le droit d'assistance du conseil syndical en arguant de problèmes de trésorerie.

En effet, l'engagement d'une dépense est indépendant de son paiement selon la réglementation comptable et le manque de trésorerie obère le paiement, pas l'engagement.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le syndic facture des honoraires supplémentaires avec une trésorerie faible car il sait qu'il finira bien par trouver de la trésorerie pour se payer.

Un syndic a même voulu empêcher un conseil syndical de se faire assister par l'ARC en demandant un contrôle de comptes et de gestion au motif que la trésorerie ne le permettait pas et que l'ARC devait être payée immédiatement !

V. Refuser une salle de réunion au conseil syndical

Le syndic ne parvient pas à empêcher le conseil syndical de se faire assister dans sa mission d'assistance et de contrôle, alors il trouve un subterfuge qu'il pense imparable : il veut bien tout ce que veut le conseil syndical, mais il ne peut pas mettre une salle (ou un bureau) à sa disposition pour le contrôle des comptes par exemple.

Autrement dit, le conseil syndical fera ce qu'il voudra, mais tout seul et pas chez le syndic.

Il est vrai que la loi et la réglementation n'ont prévu que l'obligation de remise de pièces administratives et comptables au conseil syndical, elles n'ont pas prévu l'obligation de prévoir une salle pour leur contrôle, le pouvoir réglementaire ignorant visiblement jusqu'où certains syndicats peuvent aller dans la négation de leurs obligations.

Il est évident que la mauvaise foi doit faire réfléchir le conseil syndical sur le devenir des relations contractuelles avec un tel syndic. Cela étant, si le cabinet n'a pas de salle de réunion (cela arrive...), rien n'empêche de louer une salle à proximité.

Devant le refus de réunion, il faut se référer au contrat du syndic, lequel prévoit réglementairement des « réunions » avec le conseil syndical, incluses ou non dans les honoraires forfaitaires. La définition du mot « réunion » selon l'Académie française

supposant de réunir en un même lieu le syndic et le conseil syndical, il convient donc d'exiger du syndic de prendre son dictionnaire et d'appliquer son contrat.

En conséquence le refus de trouver une salle de réunion est irrecevable et constitue une entrave délibérée aux droits légaux du conseil syndical.

VI. Imposer la date et l'heure d'une réunion au conseil syndical

Une variante de l'artifice précédent est d'imposer une date et une heure de réunion au conseil syndical, de préférence quand le syndic est quasiment certain que personne ne sera disponible. Certes, le syndic peut ne pas être disponible au moment voulu par le conseil syndical, mais il est toujours possible de trouver un compromis.

S'il s'agit d'une réunion ayant trait à la mission de contrôle des comptes et de la gestion du syndic, le conseil syndical peut préciser au syndic qu'en l'absence de réunion, il recommandera à l'assemblée générale de refuser purement et simplement d'approuver les charges présentées pour ce motif. Les conséquences étant graves, le syndic devrait se montrer plus conciliant.

En conséquence il faut éviter de se laisser imposer une date et une heure de réunion sans réagir.

VII. Refuser la communication de certains documents au conseil syndical

Le syndic communique au conseil syndical seulement les documents qu'il veut et refuse la remise de certains documents jugés confidentiels ou réservés à son seul usage interne.

Il s'agit d'une violation caractérisée de l'article 21 d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit que le conseil syndical peut prendre connaissance et copie de toutes les pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il n'y a aucune limite : le conseil syndical peut se faire remettre tout document, y compris des grands livres comptables, des contrats de travail, des bulletins de salaire ou des contrats par exemple.

Naturellement, l'utilisation des documents par le conseil syndical doit rester dans le cadre de sa fonction d'assistance et de contrôle : leur divulgation à des tiers au syndicat des copropriétaires n'est pas envisageable. Il est précisé que les professionnels assistant le conseil syndical sont soumis aux mêmes règles (avocat ou contrôleur de comptes et de gestion par exemple).

Si le syndic ne comprend pas bien qu'il a obligation de fournir les documents réclamés, le conseil syndical peut l'y contraindre avec une sommation d'huissier, une injonction de faire et/ou encore par l'application de pénalités légales fixées à 15 euros par jour de retard après le délai d'un mois.

En conséquence, le refus de communication de pièces par le syndic doit faire réagir le conseil syndical qui peut se faire aider par un juriste de l'ARC pour contraindre le syndic.

Il est évident qu'une telle attitude du syndic doit faire réfléchir le conseil syndical sur le devenir des relations contractuelles avec un tel syndic.

VIII. Diviser le conseil syndical pour mieux régner

La loi et le règlement parlent du conseil syndical pris dans son ensemble et ne précisent pas comment ce conseil syndical exprime sa volonté, laquelle résulte de conseillers syndicaux individuels aux opinions parfois divergentes ou... non exprimées.

Le pire existe lorsque le conseil syndical n'a pas désigné de président : chaque conseiller a tendance à s'exprimer en son nom. Le syndic communique ainsi avec certains conseillers ou prend en compte l'avis de tel ou tel conseiller en fonction de ce qui l'arrange. Il est rappelé qu'un président de conseil syndical n'est pas le chef du conseil, mais l'organisateur du conseil syndical qu'il représente.

Des règles de fonctionnement du conseil syndical doivent être élaborées si elles n'existent pas afin que le syndic ne connaisse que la volonté du conseil syndical et non les volontés individuelles des conseillers syndicaux. Les juristes de l'ARC peuvent aider les conseils syndicaux qui en auraient besoin.

En conséquence, il faut que le président ou le conseiller syndical qui intervient auprès du syndic ne le fasse qu'au nom du conseil syndical, ce qui suppose qu'il ait un mandat donné par le conseil syndical pour intervenir.

Par transposition des règles prévalant lors des assemblées générales et en l'absence de dispositions particulières, le mandat résulte de la majorité des voix exprimées des conseillers syndicaux à propos du mandat à donner.

IX. Imposer un président du conseil syndical

Certains syndics tiennent à conserver en place un président du conseil syndical avec qui ils s'entendent plutôt bien, que ce soit pour de bonnes ou de mauvaises raisons.

Pour cela, ils usent d'un subterfuge qui consiste à prévoir l'élection du président du conseil syndical lors de l'assemblée générale qui désigne les conseillers syndicaux, poussant le vice jusqu'à indiquer dans le procès-verbal que les conseillers venant d'être désignés ont eux-mêmes élu tel conseiller comme président.

Ainsi, ces syndics peuvent influencer la désignation directement ou de manière plus sournoise et empêcher tout débat.

Or, cela est illégal : l'article 21 d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le conseil syndical élit son président parmi ses membres. Cela veut dire que l'assemblée générale n'a pas le droit de s'immiscer dans cette élection, directement ou indirectement, et procéder à l'élection au su et au vu de tous les copropriétaires ne répond pas à l'obligation légale de l'élection de son président par les seuls membres du conseil.

Pour les syndics qui nient les évidences, il suffit de leur demander s'ils accepteraient de voter avec le rideau de l'isoloir ouvert lors d'une élection locale ou nationale...

En conséquence, l'élection du président du conseil syndical ne peut avoir lieu que lors d'une réunion des seuls conseillers syndicaux (présentielle ou non, selon les règles en vigueur dans la copropriété concernée).

X. Fixer un seuil de consultation du conseil syndical inutile

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit entre autres choses que l'assemblée générale fixe le seuil de consultation obligatoire du conseil syndical par le syndic pour les montants des marchés et des contrats autres que celui du syndic.

Le syndic qui ne tient pas à devoir se soumettre aux avis du conseil syndical et qui préfère faire ce qu'il veut quand il veut, a tendance à fixer un seuil élevé, pouvant dépasser 1 500 euros. Ainsi, tout ce qui se situe en-dessous du seuil ne regarde pas le conseil syndical.

Si naturellement le niveau du seuil dépend de l'importance de la copropriété, il ne faut pas fixer un seuil trop élevé qui supprime le droit de regard du conseil syndical mais il ne faut pas non plus fixer un seuil trop faible qui empêche le syndic de pouvoir traiter les menues interventions.

En conséquence, un seuil de consultation obligatoire du conseil syndical par le syndic entre 500 euros et 1 000 euros en fonction de l'importance de la copropriété est souhaitable.

XI. Déléguer au conseil syndical le travail du syndic

Le syndic qui veut faire croire qu'il valorise le conseil syndical et qu'il respecte ses droits va en réalité transférer sur ce dernier ses tâches et ses responsabilités, sans pour autant diminuer le moins du monde ses propres honoraires évidemment.

Le conseil syndical se retrouve ainsi à endosser des responsabilités qui ne sont pas les siennes, cela est très loin de respecter ses droits puisqu'il se retrouve plutôt entravé.

C'est ainsi que pour des travaux dont le syndic n'a pas voulu préparer un cahier des charges et obtenir des devis, il va demander à l'assemblée générale de décider un budget (fixé au hasard selon son estimation personnelle) et déléguer au conseil syndical le choix de l'entreprise et l'acceptation du devis.

C'est ainsi que le conseil syndical va chercher les devis et apparaîtra comme incompetent s'il ne parvient pas à trouver la bonne entreprise qui accepte d'établir un devis dans le cadre du budget décidé. Le conseil syndical apparaîtra responsable de tout problème (définition des travaux, réalisation et réception) tandis que le syndic s'occupera de ses propres honoraires.

En conséquence le conseil syndical ne doit pas accepter de délégation de pouvoir risquée pour lui et en particulier en l'absence de devis préalable.

Si l'ordre du jour comporte une telle résolution, le conseil syndical doit émettre une réserve préalable au vote comme quoi il n'accepte pas la délégation proposée.

XII. Imposer l'ordre du jour de l'assemblée générale (et/ou le budget)

Pour certains syndics, passer du temps à discuter de l'ordre du jour d'une assemblée générale ou à fixer le budget à venir est une grosse perte de temps et ils préfèrent faire parvenir par exemple un courriel aux conseillers syndicaux le vendredi après-midi avec un ordre du jour et un budget tout prêts, avec réponse avant le lundi midi car les convocations doivent partir le mardi.

Ce n'est pas ainsi que les droits du conseil syndical peuvent être respectés : l'article 26 du décret prévoit que l'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical et l'article 18 d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le budget prévisionnel est établi en concertation avec le conseil syndical.

Certes, ni la loi ni le règlement ne précisent les modalités de la concertation, ni n'imposent un accord des parties.

Il est ici souligné que le contrat du syndic est souvent découvert par le conseil syndical avec la convocation, ce qui montre le vrai souci du respect des droits du conseil syndical par certains syndics.

En conséquence, il appartient au conseil syndical d'exiger le respect de ses droits en demandant suffisamment à l'avance au syndic l'élaboration conjointe de l'ordre du jour et du budget, quitte à en prendre l'initiative lui-même.

En effet, le premier rédacteur a souvent l'avantage alors pourquoi le laisser au seul syndic ?

Naturellement, une réunion est préférable à des échanges de courriels.

XIII. Laisser décider de l'adhésion à l'ARC par l'assemblée générale

Le dernier subterfuge imaginé par certains syndics pour restreindre le droit du conseil syndical de contrôler leur gestion est de subordonner à l'accord de l'assemblée générale l'adhésion à l'ARC et/ou de demander l'assistance d'un contrôleur de comptes et de gestion.

Or, voilà qui est totalement illicite puisque l'article 27 du décret du 17 mars 1967 prévoit que le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix et qu'il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

L'assemblée générale n'a donc aucune compétence pour déterminer à qui doit ou ne doit pas faire appel le conseil syndical pour exercer sa mission légale d'assistance et de contrôle du syndic.

Seul le conseil syndical peut décider, souverainement, d'adhérer à l'ARC pour obtenir sur toute question particulière l'aide ponctuelle dont il a besoin.

En conséquence, il est illicite de voter en assemblée générale l'adhésion à l'ARC et/ou l'assistance d'un contrôleur de comptes et de gestion, s'agissant de prérogatives exclusives du conseil syndical

De toute façon, une telle décision est contraire à des dispositions légales et réglementaires d'ordre public et n'est en conséquence pas applicable.

XIV. Conclusion

Cet article a détaillé les droits du conseil syndical et les artifices imaginés par certains syndics pour les combattre, sachant que la liste de ces subterfuges n'est pas exhaustive.

Cependant, si un conseil syndical averti en vaut deux, encore faut-il qu'il ait la volonté de faire respecter ses droits. En effet, ce n'est pas en comptant sur la gentillesse du syndic que le conseil syndical aura gain de cause : il doit savoir se faire respecter.

Les relations entre le conseil syndical et le syndic ne doivent cependant pas être conflictuelles : un professionnel a tendance à respecter un non-professionnel quand celui-ci lui paraît averti et constructif.

C'est le rôle de l'ARC : informer et former les conseils syndicaux afin que les syndics aient en face d'eux des interlocuteurs respectables.

Connaître ses droits et savoir les faire respecter, telle est la maxime qui devrait être celle des conseillers syndicaux.

Ce n'est pas facile et il est rappelé que l'ARC existe afin que les conseillers syndicaux disposent de professionnels pouvant les assister sur toute question.

Cette assistance peut être apportée par les contrôleurs de comptes et de gestion qui se déplacent dans les locaux des syndics pour assister les conseils syndicaux à contrôler aussi bien la gestion que la comptabilité, et qui rédigent un rapport.

<https://arc-copro.fr/outils-services/arc-nationale-controles-de-comptes-et-de-gestion.html>