Image not found or type unknown

ABUS de POUVOIR du PRÉSIDENT du CONSEIL SYNDICAL

Fiche pratique publié le **18/01/2021**, vu **26383 fois**, Auteur : Maître Jean-Philippe MARIANI et Bruno LEHNISCH

Très souvent, le conseil syndical, trait d'union entre le syndic et les copropriétaires, accomplit bénévolement un travail précieux dans l'intérêt collectif de la copropriété. Mais gare à l'abus de pouvoir...

Le conseil syndical est **dépourvu de personnalité juridique,** de sorte que le mandat de conseiller syndical est exercé par **chacun des membres** du conseil à titre individuel. Autrement dit, il n'est pas possible d'attaquer le conseil syndical en tant qu'entité mais chacun de ses membres.

Dans l'immense majorité des cas, les conseillers syndicaux réalisent un **travail bénévole très utile** pour la copropriété. Il arrive toutefois, notamment dans le cadre de conflits de voisinage, que certains conseillers, au premier rang desquels son Président, **abusent de leurs fonctions**. Quelles sanctions encourent-ils ? Sont-elles de nature juridique ou politique ?
Cette étude complète l'article réalisé, par les mêmes auteurs, sur la responsabilité du conseil syndical.

I) Une quasi-immunité pour les actes accomplis dans l'exercice de leurs fonctions

En réponse à une question posée par le Sénateur Yves Détraigne, le ministère de la Justice a rappelé qu'en tant que **bénévoles** les conseillers syndicaux bénéficient d'une quasi-immunité pour les actes accomplis **dans l'exercice de leurs fonctions**. Etant rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical, trait d'union entre le syndic et les copropriétaires, est investi d'une **triple mission** :

- **assister** le syndic de la copropriété ;
- en **contrôler** la gestion ;
- **conseiller** le syndicat sur toutes questions

Un conseiller syndical ne peut voir sa responsabilité engagée **dans le cadre de son mandant** que s'il est établi :

- qu'il a agi **avec mauvaise foi**, dans le but de **nuire au syndicat ou à un ou plusieurs copropriétaires** ;
- ou qu'il a commis une **faute suffisamment grave** (par exemple **collusion** frauduleuse avec le syndic).

Ces conditions sont particulièrement **restrictives** : les auteurs du présent article n'ont trouvé **aucune condamnation d'un conseiller syndical ayant agi dans le cadre de son mandat.**

II) Une responsabilité qui peut être engagée s'il est prouvé que le conseiller syndical a outrepassé ses fonctions

On peut citer le cas des **violations de domicile** (le cas le plus fréquent concernant des visites non autorisées sur des parties communes à **jouissance privative** ; cf réponse ministérielle en date du 27 août 2020) ou des **propos diffamatoires**, qu'ils soient tenus à l'encontre du syndic, d'autres copropriétaires ou du gardien de l'immeuble (CA Poitiers, 3e ch. civ. 17 janv. 2007, n° 06/01197).

En outre - et de manière plus générale - un membre du conseil syndical pourra être condamné s'il est établi qu'il a agi non en vertu d'un mandat du syndicat des copropriétaires mais **en poursuivant un « intérêt strictement personnel »** quand bien même il aurait invoqué sa qualité de « Président du conseil syndical » : *« M. Y n'a pas agi dans le cadre de ses fonctions telles que définies par la loi consistant en une mission d'assistance et de conseil, même s'il s'est présenté à A en qualité de président du conseil syndical, dès lors que cette qualité était **sans rapport avec cette fonction** compte tenu de ce qu'il agissait dans un intérêt strictement personnel et non en vertu d'un mandat du syndicat des copropriétaires. »*

Cette même circonstance empêchera même l'intéressé de bénéficier de la garantie « responsabilité civile » de l'assurance de la copropriété : *« Le jugement sera également confirmé en ce qu'il a dit que Allianz Iard ne devait pas sa garantie. L'article 13 h des conditions générales du contrat multirisque Habitation Immeuble stipule en effet que 'sa garantie s'étend à la responsabilité civile que les membres du conseil syndical peuvent encourir en raison des dommages causés à autrui pendant la durée du présent contrat et résultant d'erreurs de fait ou de droit, d'omissions ou de négligences commises pendant la même période **dans l'accomplissement de leurs fonctions** telles que définies par les Législations en vigueur »*. (CA Nancy, 17 nov. 2015, n° 15/02361).

Conditions d'engagement de la responsabilité d'un membre du Conseil syndical

Faute dans le **cadre de ses fonctions**	Faute **détachable** de ses fonctions
faute **grave** (mauvaise foi, intention de nuire, collusion frauduleuse avec le syndic…)	faute **simple** (le conseiller syndical est dans la situation d'un copropriétaire lambda)

III) Une responsabilité « politique » plus que juridique ?

Plutôt que la mise en jeu de la responsabilité **juridique** du conseiller syndical qui a manqué à ses obligations, le syndicat pourrait utilement privilégier **sa révocation ou son non-renouvellement,**

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

actes qui s'apparentent à une **sanction politique** à l'encontre du conseiller syndical**.**

Cette sanction parait la plus efficace et la plus rapide, étant précisé :

- qu'elle est prévue à l'article **25 c** de la loi du 10 juillet 1965 ;

- que les juges estiment que le syndicat est libre de **désigner et révoquer qui il souhaite**, sans aucune obligation de motivation. Ils considèrent ainsi que les griefs formés à l'encontre de tel ou tel conseiller syndical *« relèvent de l'appréciation souveraine des copropriétaires qui ont pu apprécier le comportement des membres du conseil syndical et n'ont pas souhaité les maintenir dans leurs fonctions »* (TGI Toulouse, 1re ch. civ., 16 juin 2014, n° 13/00612).

Le tribunal ne saurait se substituer à cette appréciation souveraine du syndicat et n'opère **aucun contrôle d'opportunité.**

L'assemblée générale est l'organe délibérant du syndicat. La désignation et la révocation de ses mandataires, qu'il s'agisse des conseillers syndicaux ou du syndic, est un **acte politique** au sens étymologique du terme, « *polis* » désignant la « *cité* » en grec. Le juge n'a donc pas, en principe, à s'immiscer dans les choix des copropriétaires, de la même façon que, dans une démocratie, une assemblée parlementaire désigne librement son Bureau.

=> Voir également cet article sur la responsabilité du Conseil syndical

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés