



Compte-rendu de mission du conseil syndical

Commentaire d'arrêt publié le 23/01/2021, vu 17122 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Le conseil syndical est censé rendre des comptes par rapport à la mission qu'il doit remplir dans l'intérêt de l'immeuble. Toutefois, aucune sanction n'est prévue lorsque cette formalité n'est pas accomplie.

Compte-rendu prévu par la loi

Précédemment, il a été vu que le conseil syndical a pour mission de contrôler et d'assister le syndic (article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

En cas de gestion de forme coopérative (article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965), les pouvoirs du conseil syndical sont plus importants puisqu'il choisit le syndic coopératif et peut le révoquer à tout moment.

Il faut aussi évoquer la délégation de pouvoir (article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965) qui permet au conseil syndical, dans la limite d'une enveloppe budgétaire décidée par l'assemblée générale, de remplir librement une mission (avec la possibilité de choisir une entreprise et d'établir un cahier des charges pour des travaux, par exemple).

Les autres délégations de pouvoir (article 25 a de la loi du 10 juillet 1965) nécessitent une description très précise de la décision à prendre pour que l'assemblée générale ait pu adopter la délégation en connaissance de cause.

En matière de délégation de pouvoir prévue par l'article 21-1 de la loi, l'article 21-5 de la loi (alinéas 2 et 3) dispose :

« Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires. »

Hors du cas de ces délégations de l'article 21-1, l'article 22 (alinéa 2) du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dispose :

« **Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.** ».

Quelle doit être la forme de ces rapports d'activité ?

Que se passe-t-il si ces rapports d'activité ne sont pas établis ?

Obligation sans sanction

Dans la loi du 10 juillet 1965 et dans le décret du 17 mars 1967, il existe de nombreuses règles qui sont posées à titre purement indicatif, et sans aucune sanction.

C'est le cas en ce qui concerne les rapports d'activité du conseil syndical.

De la même manière, le syndic est censé établir l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical (article 26 alinéa 5 du décret du 17 mars 1967). Aucune sanction n'est prévue. Le syndic peut donc ignorer cette règle comme bon lui semble (Stéphane BENILSI, « **Ordre du jour établi sans le concours du conseil syndical** », RL 2972, observations sur Cour d'appel d'Orléans, ch. civ., 18 juin 2018, RG 16/03784, *Revue des Loyers*, octobre 2018, p. 442).

Même concernant le rapport d'activité du conseil syndical en matière de délégation de l'article 21-1, il ne doit être joint à la convocation de l'assemblée générale que pour « **l'information** » des copropriétaires (article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967) et non pour « **validité de la décision** » (contrairement aux éléments comptables dont l'absence rend l'approbation des comptes annulable).

Au cas où le conseil syndical n'établit pas le rapport qu'il doit transmettre aux copropriétaires, ces derniers n'ont donc rien à dire.

Recommandations

Faut-il se résigner à laisser les conseils syndicaux faire n'importe quoi sans jamais rendre compte de leur activité ? Pas forcément.

Depuis le décret n° 2020-1229 du 7 octobre 2020, des pénalités de retard ont été instaurées à l'encontre du syndic qui ne transmet pas dans les délais les pièces que sollicite le conseil syndical (voir *AJDI*, novembre 2020, p. 730, observations Yves ROUQUET).

Ce décret du 7 octobre 2020 est la conséquence de la loi ÉLAN (Agnès LEBATTEUX « **L'amélioration des "modalités de gestion de la copropriété" par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ÉLAN** » *Loyers et copropriété*, février 2019, pp. 28 à 32).

On peut parfaitement imaginer des pénalités financières introduites dans le contrat de syndic pour obliger ce dernier à rédiger le rapport d'activité si le conseil syndical n'accomplit pas son obligation.

Quant aux acquéreurs, il leur appartient d'exiger, avant même de signer une promesse d'achat ou un compromis de vente, la communication d'un livret de suivi de l'immeuble où doivent figurer les comptes-rendus de mission du conseil syndical, éventuellement sous forme synthétique et anonymisée. En effet, il est légitime que les conseillers syndicaux ne souhaitent pas diffuser des informations nominatives qui puissent être fichées de manière illicite par des agents immobiliers locaux dénués de scrupules.

Si les acheteurs acceptent d'incorporer des immeubles où le conseil syndical a pris l'habitude de ne jamais rendre de comptes, c'est un choix comme un autre, mais il ne faut pas venir pleurer sur internet ensuite.

Une triste expérience

Malgré tout, certains copropriétaires voudront agir judiciairement contre les conseillers syndicaux n'ayant pas rempli les obligations que la loi leur donne. Ce serait une erreur, comme le prouve l'exemple suivant.

Dans un immeuble, le conseil syndical a présenté un syndic aux copropriétaires qui ont approuvé son mandat en assemblée générale. Ce syndic, très peu expérimenté, a commis une avalanche d'erreurs comptables et procédurales (notamment avec omission de convoquer l'un des

copropriétaires, ce qui a entraîné une annulation d'assemblée).

Lors de l'une des assemblées générales, le syndic a même missionné, pour assurer le secrétariat, un collaborateur de fait non titulaire d'une carte professionnelle.

Ce syndic a également géré les comptes du syndicat des copropriétaires dans la confusion complète. Quand on y ajoute l'annulation de plusieurs assemblées générales, on imagine le mauvais pas dans lequel se trouvait le syndicat.

Excédée, une copropriétaire a voulu mettre en cause la responsabilité du président du conseil syndical qui avait proposé la candidature de ce syndic et qui a omis de surveiller les comptes.

Le droit à la nullité

La Cour d'appel de Paris a rejeté la demande de la copropriétaire qui voulait mettre en cause la responsabilité du président du conseil syndical. Dans un arrêt publié, la Cour de cassation a confirmé cette solution (3^e ch. civ., 29 nov. 2018, n° 17-27.766, observations Jean-Marc ROUX, *Annales des loyers*, janvier-février 2019, pp. 57-58, Christelle COUTANT-LAPALUS, *Loyers et copropriété*, janvier 2019, com. 18, Laurence GUÉGAN-GÉLINET, « **Responsabilité délictuelle du conseil syndical et faute contractuelle** », n° 17-27.766, RL 3057, *Revue des loyers*, janvier 2019, pp. 44-45).

La Cour de cassation se fonde sur l'article 1992 du Code civil, qui dispose :

« Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.

« Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire. ».

Ce que sous-entend ce texte rappelle un fameux passage de la *Vie Parisienne* d'OFFENBACH :

« Vos convives Dieu me pardonne

Ne sont pas distingués !

- Que voulez-vous que l'on vous donne

Pour ce que vous payez ? »

Bonne leçon !

Des copropriétaires veulent faire des économies en comptant sur des branquignols non rétribués pour faire tout le travail. Ils doivent donc en assumer les conséquences seuls, les bénévoles incompetents ayant le droit à la nullité.

Les trolls peuvent se faire élire au conseil syndical dans son immeuble pour y répandre avec arrogance et prétention leurs avis péremptoires basés sur une absence de lecture de la loi et une méconnaissance grossière des commentaires émis sous le regard de directions scientifiques.

Si les copropriétaires font confiance à ce type d'individus bouffis de fatuité, ils n'auront pas à se plaindre des résultats prévisibles. L'internaute ou le copropriétaire qui se prend pour l'alpha et l'oméga ne peut qu'échouer. En échappant à tout contrôle, l'individu se condamne à l'hybris (la perte du sens des limites).