



Responsabilité des conseillers syndicaux et gestion coopérative

Conseils pratiques publié le 18/01/2021, vu 2745 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Amis autogestionnaires, évitez de croire ceux qui prétendent que les conseillers syndicaux en copropriété n'assument quasiment aucune responsabilité. C'est inexact, notamment en cas de gestion de forme coopérative.

Qu'est-ce que le conseil syndical ?

Dans de nombreux immeubles, des présidents de conseils syndicaux se comportent en véritables tyrans incompetents et vont jusqu'à usurper les prérogatives du syndic. Des internautes et des avocats liés aux mafias de l'immobilier soutiennent que ces errements n'engagent pas la responsabilité des présidents de conseils syndicaux en question. C'est plus que discutable. On peut même dire qu'une telle réponse prouve une hostilité aux valeurs autogestionnaires qui visent à encourager l'action collective de tous dans un esprit de responsabilité.

On rappelle qu'en application des deux premiers alinéas de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. »

Qui peut être élu président du conseil syndical ?

Les alinéas 8 à 11 du même article 21 disposent, à propos du conseil syndical :

« *Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.*

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres. »

Toute personne éligible au poste de conseiller syndical peut donc être élue présidente, avec une limite qui aurait dû mettre la puce à l'oreille aux internautes ayant des avis trop tranchés sur l'irresponsabilité des conseillers syndicaux.

Cas du syndicat coopératif

On rappelle que si la gestion de forme coopérative est choisie, ce qui est plus facile depuis 2019, le syndic est automatiquement le président du conseil syndical ([lien](#)). Or, dans ce cas, la loi exige que le syndic coopératif soit détenteur d'un lot de copropriété dans l'immeuble qu'il gère (article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965). Toutes les personnes éligibles au conseil syndical ne sont alors pas forcément éligibles à la présidence de ce conseil.

Avant de répondre de manière péremptoire sur la responsabilité des présidents de conseils syndicaux, il faut toujours avoir cette hypothèse à l'esprit.

En cas de gestion de forme coopérative, le président du conseil syndical exerce la fonction de syndic et assume exactement les mêmes obligations que tout autre syndic (Sylvie SAVIGNAC, **Syndic bénévole : mode d'emploi pour un non professionnel**, Le Puits Fleuri, Héricy, 2010, 403 p.)

On rappelle l'un des passages les plus intéressants de ce livre de Madame SAVIGNAC :

« Comme tout gestionnaire des affaires d'autrui, le syndic est investi d'une responsabilité importante qu'il ne faut surtout pas négliger même dans les petites copropriétés confidentielles, où souvent les relations personnelles peuvent occulter l'importance du rôle à tenir et entraîner un manque de rigueur particulièrement dangereux dans ses conséquences immédiates ou lointaines » (p. 21).

De manière explicite, Madame SAVIGNAC souligne que les syndics coopératifs ont les mêmes devoirs qu'un syndic ordinaire !

Tout syndic, qu'il soit professionnel ou non, assume des responsabilités en fonction de ses fautes de gestion. La jurisprudence a confirmé cette situation (par exemple Cour d'appel de Versailles, 21 janvier 2013, n° 10/04892, *AJDI* septembre 2013, obs. Sylvaine PORCHERON).

La question du bénévolat

Avec un petit air insolent et moralisant, les internautes choppés ici pour avoir dit n'importe quoi vont remarquer que dans l'arrêt précité, rendu par la Cour d'appel de Versailles en 2013, il y eut un partage de responsabilité car le syndic était bénévole.

Or, en application du premier alinéa de l'article 27 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

« Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. »

Quant à l'article 1992 du Code civil, il 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. »

Le syndic est le mandataire des copropriétaires.

Le Code civil emploie l'expression « *moins rigoureusement* ». Cela ne veut pas dire que le conseiller syndical échappe à toute responsabilité.

Surtout, en cas de gestion de forme coopérative, le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, même modifié par le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, permet au syndic coopératif **de se faire payer** (article 8 du contrat-type).

Cela peut surprendre par rapport au décret de 1967, mais ce qu'un décret a fait, un autre décret postérieur peut le défaire, en prévoyant une exception.

Or, si le président du conseil syndical est payé, comme la loi le permet, il ne peut plus bénéficier de l'atténuation de responsabilité prévue en cas de mandat gratuit.

Certains syndics coopératifs rétribués s'acharnent à se qualifier de « *bénévoles* », tout comme les internautes qui se sont engraisés grâce aux spéculations des mafias immobilières et qui jouent les oies blanches ensuite. De tels mensonges ne doivent tromper personne.

Droit à la nullité ?

En cas de gestion de forme coopérative en copropriété, il est donc inexact de prétendre que les conseillers syndicaux n'ont quasiment aucune responsabilité. Comme l'a relevé Jean-Maurice GÉLINET (« **La responsabilité des membres du conseil syndical** », *Revue des Loyers*, octobre 2007, pp. 375 à 379), la responsabilité des conseillers syndicaux est appréciée plus durement en cas de forme coopérative du syndicat.

On doit différencier trois niveaux.

Le premier niveau de responsabilité est celui du président du conseil syndical qui se fait rétribuer en tant que syndic coopératif après avoir signé un contrat de syndic permettant cette rémunération. Dans ce cas, sa responsabilité est appréciée **strictement de la même manière que celle d'un professionnel**, sans aucune indulgence possible. L'attention de chacun doit être portée sur le **devoir de conseil extrêmement facile à mettre en cause** qui pèse sur les syndics

rétribués, quel que soit leur statut (Christelle COUTANT-LAPALUS, « **Quelques réflexions sur la responsabilité civile et le syndic de copropriété** », *Loyers et copropriété*, janv. 2014, pp.7 à 10).

Le deuxième niveau de responsabilité est celui du président de conseil syndical qui exerce les fonctions de syndic coopératif sans se faire rétribuer. Sa responsabilité est mise en jeu, même en cas de faute très légère, du moment que le président du conseil syndical **avait conscience du fait qu'il agissait de manière contraire à l'intérêt du syndicat**. Cette idée « *d'intérêt contraire* » est à juste titre mise en avant par Cyril SABATIÉ (*Copropriété*, Paris, Delmas, 2011, voir p. 169). Comme le président du conseil syndical est purement un bénévole dans ce cas, la conséquence est alors **le partage de responsabilité** entre lui et le syndicat des copropriétaires (qui n'avait qu'à payer quelqu'un s'il voulait éviter de faire appel à un nul) (voir l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles rendu en 2013 et précité).

Le troisième niveau de responsabilité est celui des simples conseillers syndicaux en cas de gestion de forme coopérative. S'ils sont avisés d'une faute de gestion du président du conseil syndical, qui exerce donc les fonctions de syndic coopératif automatiquement d'après la loi, les membres du conseil syndical ont le devoir de le renverser dès qu'ils sont informés. Dans le cas contraire, ils commettent à titre personnel une faute qui contribue au préjudice subi par le syndicat et peuvent, eux aussi, être contraints de prendre part au **partage de responsabilité**.

Amis autogestionnaires, tenez-le pour dit ! Si vous êtes conseillers syndicaux en cas de gestion de forme coopérative, surveillez le président-syndic et virez-le en cas de bétise évidente. Comment virer un président de conseil syndical ? Nous y reviendrons très prochainement.