



Virer le président tyrannique du conseil syndical

Commentaire article publié le 21/01/2021, vu 4585 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Des présidents de conseils syndicaux peuvent se comporter de manière nuisible. Toutefois, il est facile de les virer, ce que certains propagandistes en ligne dissimulent scrupuleusement.

L'élection du président par les conseillers

De nombreux internautes se plaignent des méfaits de présidents de conseils syndicaux autocratiques qui n'ont parfois été élus par personne. Ces internautes ont raison de s'étonner.

On rappelle, en effet, que :

« ***Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.*** » (article 21 alinéa 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

La loi ajoute, à propos dudit conseil syndical :

« ***Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.*** » (article 21 alinéa 8 de la loi du 10 juillet 1965).

L'article 21, alinéa 11, de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

« ***Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.*** »

Il en résulte que les conseillers syndicaux peuvent toujours élire quelqu'un d'autre, et que le président du conseil syndical ne peut jamais s'auto-désigner.

Une éviction facile

En tant que copropriétaires, les conseillers syndicaux ont raison de s'inquiéter face à des présidents tyranniques, car ce sont tous les copropriétaires qui risquent de payer pour les conséquences d'un travail pitoyable dans le contrôle du syndic.

La majorité des conseillers syndicaux peut donc se réunir où elle veut pour élire un nouveau président du conseil syndical.

Les deux premiers alinéas de l'article 22 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 disposent :

« A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Aussi, et sauf à ce que des règles de fonctionnement différentes aient été prévues dans le règlement de copropriété ou qu'elles aient été votées par l'assemblée générale, le président du conseil syndical peut aisément être révoqué.

Il suffit, pour la majorité des conseillers syndicaux, de se réunir où bon leur semble afin d'établir un document élisant un autre président du conseil syndical, le document, intitulé « **compte-rendu** », devant être signé de tous les conseillers majoritaires s'entendant pour prendre la décision.

Le syndic exaspéré par les abus de pouvoirs du président du conseil syndical peut être à l'origine de la réunion qui est susceptible de se tenir dans ses locaux (Florence BAYARD-JAMMES, *La Copropriété en questions*, Lyon, EDILAIX, 2014, voir p. 112).

Cas du verrou dans les règles de fonctionnement

On notera que dans 99 % des immeubles, il n'existe aucune règle de fonctionnement pour le conseil syndical. Les conseillers syndicaux majoritaires sont donc bel et bien libres de faire ce

qu'ils veulent, ce que les trolls et leurs avocats se gardent bien de dire.

Les règles de fonctionnement qui existent concernent le plus souvent des immeubles où les copropriétaires sont sensibles à l'organisation collective, et notamment ceux dont la construction s'est inscrite dans le mouvement des Castors entre 1945 et 1970.

Les règles existantes prévoient le plus souvent un lieu de réunion (parfois un local présent dans l'immeuble) et évoquent la possibilité de convoquer la réunion à la demande de la majorité des conseillers en cas d'indisponibilité du président. Elles fixent quelques fois des principes pour informer les habitants et assurer la convocation de chaque membre.

La plupart du temps, ces règles n'empêchent en rien la destitution du président tyrannique. Au contraire.

Toutefois, dans des cas rarissimes, des présidents du conseil syndical roublards ligüés avec des promoteurs malveillants, des notaires peu scrupuleux et des syndic douteux, établissent des règles qui interdisent la réunion du conseil syndical hors de la volonté du président. Ce dernier peut se maintenir et refuser d'organiser une réunion s'il craint d'être désavoué. L'ordre du jour de la réunion peut également être laissé aux mains du seul président qui peut alors empêcher que sa révocation ne soit mise à l'ordre du jour.

Clauses réputées non écrites

Dans ce cas, ces règles s'opposent de manière explicite à la possibilité pour le conseil d'élire le président, prévue par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965. Or, cet article est d'ordre public, c'est-à-dire qu'il s'impose aux copropriétaires.

Toute clause du règlement de copropriété contraire à un article d'ordre public de la loi peut être « **réputée non écrite** » (article 43 de la loi du 10 juillet 1965).

En dehors de la question très complexe des erreurs de répartition des charges, les clauses réputées non écrites sont censées ne jamais avoir existé (Stéphane BENILSI « **Répartition illégale, refus d'adaptation du règlement et portée du réputé non écrit** » observation sur Cour d'appel de Rennes, 4^e ch., 7 sept 2017, RG 14/06561, *Revue des Loyers*, novembre 2017, RL 2717 ; p. 444 et Jacques LAFOND, « **Règlement de copropriété et clauses réputées non écrites** », *Loyers et copropriété*, janvier 2018, Étude 1, pp. 7 à 12).

On notera que tant qu'une clause du règlement de copropriété relative au conseil syndical n'a pas été déclarée non écrite, elle s'applique (voir Stéphane BENILSI, « **Renouvellement du conseil syndical : obsolescence du règlement et vote en bloc** », Cour d'appel d'Angers, ch. civ. A, 5 déc. 2017, RG 15/01817, *Revue des loyers*, février 2018, RL 2803, p. 113).

Les copropriétaires sont invités à faire déclarer non écrite la clause litigieuse par l'assemblée générale qui peut prévoir, à la majorité des voix des présents, représentés et votants par correspondance, la suppression d'une clause qui n'est plus conforme aux règles d'ordre public (article 24 II f) de la loi du 10 juillet 1965).

Si les règles litigieuses ont simplement été établies par l'assemblée générale, cette dernière peut les révoquer de la même manière.

Si l'assemblée générale refuse, un procès est possible, mais est-ce bien raisonnable ? On ne protège pas des imbéciles contre eux-mêmes. Adhérents et amis de la CGL, évitez ces immeubles où les collectifs ont des règles de fonctionnement volontairement viciées.

Pression externe ou judiciarisation ?

Si, malgré cela, vous souhaitez agir, souvent pour protéger les autres copropriétaires passifs juste parce qu'ils sont vieillissants, il faut trouver des alliés extérieurs, tout particulièrement parmi les élus. Faire un procès n'a aucun intérêt. Les copropriétaires continueraient à élire n'importe qui.

Mieux vaut forcer le mauvais président de conseil syndical à participer à des réunions régulières avec la municipalité (avec présence des autres conseillers syndicaux), tout en veillant à ce que des comptes-rendus soient établis. Au fil du temps, le président du conseil syndical absentéiste et hurluberlu choisira soit de se former, pour être moins ridicule, soit d'être marginalisé, pour ne pas être houspillé par les élus.

Une association agréée permet de mettre en pratique cette méthodologie, mais il faut vérifier son implantation sur le territoire et ses soutiens locaux.

N'attendez pas des miracles d'une association qui n'a aucun adhérent actif sur place. Les présidents d'unions régionales ne vont pas faire des centaines de kilomètres pour assister à une réunion ponctuelle dans un tout petit immeuble où il n'y a qu'un adhérent. Une union locale installée dans une ville placée à plus 50 km ne fera pas non plus d'effort pour contacter des élus qui peuvent être des concurrents de ses interlocuteurs habituels.

