



## Abus de pouvoir de la Présidente du CS

Par **Kerlaz**, le **16/01/2021** à **12:06**

La Présidente du CS émet des demandes de devis au nom du CS sans l'avoir ni réuni, ni consulté. Elle fait exécuter des travaux sans délibéré du CS.

[quote]

*les conditions générales d'utilisations du site indiquent que les messages doivent comporter des formules de politesse !!!*

[/quote]

Par **youris**, le **16/01/2021** à **12:16**

un conseil syndical n'a pas le pouvoir de faire exécuter des travaux dans la copropriété, seul l'assemblée générale a ce pouvoir.

les copropriétaires n'ont pas à payer des travaux non décidés par votre A.G.

Par **MARIANI-92**, le **16/01/2021** à **12:41**

Bonjour,

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 d'assistance, de contrôle ou de conseil.

Pour retenir la responsabilité d'un conseiller syndical, il faudrait démontrer qu'il a agi **avec mauvaise foi**, dans le **but de nuire** au syndicat ou à un ou plusieurs copropriétaires.

=> [voir notre étude sur la question](#)

Bonne journée

Bruno LEHNISCH

Par **Kerlaz**, le **16/01/2021** à **12:59**

Bonjour à tous et merci pour vos réponses.

En l'occurrence dans le cas de notre copropriété la Présidente du CS n'a jamais réuni le conseil en réunion plénière, propriétaire depuis 2 ans et après avoir constaté le manque total de transparence dans le fonctionnement du CS, ou plutôt non fonctionnement et la gestion monarchique de notre copropriété, j'ai constaté par exemple que l'époux de la Présidente reçoit les intervenants pour travaux et a réceptionné ces mêmes travaux (!!), je me suis fait élire il y a un an comme conseiller et mais la Présidente se refuse à m'informer de ses initiatives, ainsi que 2 autres conseillers élus en même temps que moi. Nous sommes donc confrontés à un passage en force face auquel nous nous trouvons démunis puisque la Présidente refuse de prendre en compte nos décisions et d'assister aux CS que nous organisons, elle les considère sans valeur et continue à gérer seule la copropriété.  
Bien cordialement.

Par **youris**, le **16/01/2021** à **13:31**

bonjour,

vous devez convaincre votre prochaine A.G. de ne pas réélire cette personne au conseil syndical.

salutations

Par **MARIANI-92**, le **16/01/2021** à **14:25**

[quote]

Votre étude ne traite pas le cas de dépenses engagées par un président de conseil syndical sans mandat exprès pour ce faire.[/quote]

En effet, parce que nous n'avons pas trouvé un seul exemple de condamnation par une juridiction d'un conseiller syndical dans ce cas. La récente réponse ministérielle est très claire. Sauf à caractériser une collusion frauduleuse entre le syndic et le conseiller syndical, ce dernier est irresponsable.

Si vous avez un exemple de condamnation d'un conseiller syndical, nous sommes preneurs !

Tout au plus peut-on citer l'arrêt de la cour d'appel de Nancy de 2015 :

« *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.*** » ([CA Nancy, 17 nov. 2015, n° 15/02361](#))

).

En l'espèce, la Présidente du CS a-t-elle poursuivi un **but strictement personnel** ? Est-il possible d'en apporter la démonstration ?

Reste la responsabilité "politique" et non juridique à l'égard du syndicat. Ce dernier peut révoquer tout conseiller syndical (cf article 25 c de la loi de 1965 ; révocation **pour tout motif / aucune obligation de motivation**).

Les juges considèrent que l'assemblée générale peut librement apprécier le comportement des membres du CS et procéder à leur révocation (voir par ex : [TGI Toulouse, 1re ch. civ., 16 juin 2014, n° 13/00612](#)). Le tribunal ne saurait se substituer à l'**appréciation souveraine** du syndicat.

Bruno LEHNISCH

Par **Kerlaz**, le **16/01/2021 à 14:54**

Pour aller un peu plus loin dans l'exemple de la copropriété, l'époux de la Présidente a décidé de l'érection d'un muret pour fermer un espace sous une cage d'escalier dans le sous-sol ainsi que d'un coffre pour les arrivées de fibres optiques le tout pour 1100€, travaux exécutés avant mon arrivée. J'ai demandé à la Présidente une copie des délibérés du CS concernant ces travaux, j'ai eu comme réponse " vous pouvez toujours attendre"!

Ce même époux qui pendant des années a réglé la chaufferie à sa guise, j'ai exigé du syndic le changement des serrures de la chaufferie. Ce même personnage grâce à qui nous avons l'antenne de télévision la plus chère de France puisque obsolète et sensible aux ondes de la téléphonie ce qui perturbait la bonne réception de la TNT, il en a refusé deux fois le changement au technicien en se présentant comme le "patron" de la copropriété, il aura fallu une 3eme intervention et que le réceptionne moi-même le technicien pour que cette antenne soit changée pour un modèle conforme. Voilà comment fonctionne notre copropriété et toute initiative pour contrer la Présidente et son époux est perçue comme une atteinte à la sérénité de la copropriété et faire révoquer cette personne par des propriétaires qui ne savent rien de ces pratiques douteuses ou qui préfèrent les ignorer n'est pas gagné. Si de plus la justice ne peut rien ou ne veut rien y faire, je ne vois pas comment avancer vers une gestion collective et transparente.

Merci à vous.

Kerlaz.

Par **youris**, le **16/01/2021 à 15:34**

si votre assemblée générale élit cette personne comme membre du conseil syndical, c'est que les copropriétaires sont satisfaits du travail effectué par cette personne.

ce sont les membres du conseil syndical qui élisent leur président.

c'est la démocratie.

vous pouvez informer les copropriétaires ignorants ou satisfaits des pratiques que vous jugez douteuses du président de votre C.S. afin qu'ils choisissent un autre membre du C.S.

Par **Kerlaz**, le **16/01/2021** à **15:44**

Oui, c'est ce à quoi nous aspirons mais faire sauter des gens qui ont la main mise sur la copropriété et une partie de ses résidents âgés depuis des décennies d'un règne sans partage, c'est difficile.

Merci.

Par **MARIANI-92**, le **16/01/2021** à **18:07**

Votre syndic est-il professionnel ou bénévole ? L'avez-vous interrogé sur les pratiques de la Présidente du Conseil syndical ?

Par **Kerlaz**, le **16/01/2021** à **18:50**

Bonsoir,

Notre syndic est une professionnelle qui tente depuis un an de remettre la Présidente à sa juste place en lui rappelant les prérogatives des uns et des autres et notre Présidente répond par une volonté de changer cette syndic qui nuit à son pouvoir, c'est dans ce cadre, entre autres, qu'elle a émis des demandes de devis à d'autres syndics en libellant ses demandes de son "titre" de Présidente du CS sans aval dudit CS. Abus de pouvoir ??

Cordialement.

Par **beatles**, le **17/01/2021** à **10:17**

Bonjour,

[La responsabilité délituelle de TOUT conseiller syndical ne peut être retenue QUE pour une faute lourde](#)

Article 1240 du CC :

[quote]

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

[/quote]

Article 1241 du CC :

[quote]

Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

[/quote]

Article 1242 du CC :

[quote]

On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.

[/quote]

[Recommandation n° 13 de la Commission Relative à la Copropriété](#) :

[quote]

B - La responsabilité du conseil syndical

La Commission rappelle que :

Le conseil syndical n'étant pas doté de la personnalité civile, sa responsabilité ne peut pas être engagé. En revanche, chacun de ses membres pourrait voir sa responsabilité personnelle pour faute engagée, étant néanmoins précisé que le caractère gratuit du mandat et le rôle essentiellement consultatif des conseillers syndicaux ne rend pas fréquente la mise en jeu de sa responsabilité et, en tout état de cause, est de nature à atténuer cette responsabilité.

En conséquence la Commission recommande :

- que la responsabilité de chacun des membres du conseil syndical soit couverte par une assurance souscrite aux frais du syndicat.

[/quote]

Article 21-4 de la loi du 10 juillet 1965 créé par ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 (article 21) :

[quote]

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

[/quote]

En prenant le gros melon la présidente du conseil syndical commet une lourde faute !

Cdt.

Par **beatles**, le 17/01/2021 à 10:50

C'est tout simplement le résumé imagé de vos propos :

[quote]

Votre étude ne traite pas le cas de **dépenses engagées par un président de conseil syndical sans mandat exprès pour ce faire.**

[/quote]

Par **beatles**, le 17/01/2021 à 11:04

Pour s'en sortir par tous les moyens en occultant ce qui précède :

[quote]

Si la responsabilité des conseillers syndicaux n'est qu'exceptionnellement mise en cause devant les tribunaux, c'est que, s'il y a abus de leur part, presque toujours, c'est parce que le syndic a laissé faire. Le responsable est alors le syndic.

[/quote]

Mais dixit Kerlaz :

[quote]

Notre syndic est une professionnelle qui tente depuis un an de remettre la Présidente à sa juste place en lui rappelant les prérogatives des uns et des autres et notre Présidente répond par une volonté de changer cette syndic qui nuit à son pouvoir, c'est dans ce cadre, entre autres, qu'elle a émis des demandes de devis à d'autres syndics en libellant ses demandes de son "titre" de Présidente du CS sans aval dudit CS. Abus de pouvoir ??

[/quote]

Par **oyster**, le 17/01/2021 à 11:31

Bonjour ,

Le CS ne peut donner un ordre de mission qui reste la prérogative du syndic..

Cependant en cas d'urgence le syndic se doit d'intervenir ,,mais la régularisation de la "dépense" se fait en AG.

En fait tout passe par le syndic pour payer les entreprises.....

Par **Kerlaz**, le 17/01/2021 à 20:03

Alors pourquoi constituer un CS si on peut se passer de le consulter pour parler en son nom, faute bénigne à vos yeux mais expression d'un mépris total pour les conseillers aux miens

surtout si la seule réponse à son attitude consiste à penser que ça lui passera!  
Kerlaz.

Par **Kerlaz**, le **18/01/2021** à **09:41**

Yukiko,  
Donc si on constate des dysfonctionnements majeurs on doit patienter jusqu'à la fin du mandat de 3 ans des conseillers en place, une vision passive en attendant d'hypothétiques jours meilleurs.  
Kerlaz.

Par **MARIANI-92**, le **18/01/2021** à **09:46**

Bonjour,

La révocation d'un conseiller syndical **avant le terme** de son mandat est possible.

=> voir notre étude du jour : <https://www.legavox.fr/blog/mariani-lehnisch/abus-pouvoir-president-conseil-syndical-29987.htm>

Bien à vous

Bruno LEHNISCH

Par **beatles**, le **18/01/2021** à **10:56**

En dehors de toutes polémiques voulues par certain(s).

Article 25-c de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

[/quote]

Article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

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.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

[/quote]

Article 25a de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

[/quote]

Article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

[/quote]

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de [l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme](#), notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

[/quote]

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I. - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

[/quote]

Article 37 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et

convoque immédiatement une assemblée générale.

[/quote]

Question initiale de Kerlaz :

[quote]

La Présidente du CS émet des demandes de devis au nom du CS sans l'avoir ni réuni, ni consulté. Elle fait exécuter des travaux sans délibéré du CS.

[/quote]

Le fonctionnement du CS ne concerne pas le syndic ; en revanche le CS ou l'un de ses membres ne peut pas faire des demandes de devis autres que ceux de syndic et ne peut surtout pas décider de travaux autres que ceux décidés et expressément définis par l'AG et compris dans l'article 24... ce qui ne semblerait pas le cas vu la mise au point justifiée du syndic

Si la présidente du CS a fait exécuté des travaux de son propre chef elle cause dommage au syndicat : elle à pris la grosse tête (le melon)... que le syndic aurait dégonflé !

Donc les problèmes internes au CS ne regardent pas le syndic ; en revanche le syndicat peut révoquer n'importe quel membre du CS.

Par **oyster**, le **18/01/2021** à **12:16**

Bonjour,

Le conseil syndical ou son pdt peut demander des devis en passant ou pas par le syndic cependant sauf urgence , le syndic doit présenter la résolution en AG.

Le CS et le syndic devant faire l'ordre du jour ...

Par **oyster**, le **18/01/2021** à **13:58**

Il s'agit ICI du CS et donc des ses membres élus en AG rien de plus. !....

seul le syndic peut engager des travaux .

Par **beatles**, le **18/01/2021** à **14:23**

Et vous demandez un devis de travaux pour qui et au nom de qui ?

En fait la loi autoriserait l'autoautorisation de mission à quiconque !

Ce n'est pas ce que je retrouve aux articles de la loi (L) ni du décret (D) !

14L ; 18L ; 21L ; 21-1L ; 21-2L ; 21-3L ; 24L ; 25L ; 26D ; 26-1D ; 27D.

En revanche une AG peut être convoquée par le président du CS dans certaines conditions (article 8D) en revanche un copropriétaire peut provoquer, dans certaines conditions, la convocation d'une AG (articles 8D et 8-1D) mais dans ce cas c'est le syndic qui convoque (article 8-1D).

Uniquement dans ces cas (carance du Syndic) s'applique, pour un ou plusieurs copropriétaires à l'origine de la convocation, le deuxième alinéa de l'article 10D et au 3° du I de l'article 11D (article 8-1D) ; mais la rédaction de l'ordre du jour est à la discrétion du syndic (demandée article 8-1D).

Par **oyster**, le **18/01/2021** à **16:31**

Le role du conseil syndical consiste en une mission d'ASSISTANCE et de controle du syndic.

il est ELU par l'AG des copropriétaires pour etre réactif ,et, dans tous les cas bénévole.

Je clos le débat pour ma part....