

Commission relative à la copropriété - Recommandation modifiant la recommandation n° 13 relative au conseil syndical (règles générales) - Juillet 2010

Parmi les organes essentiels du syndicat des copropriétaires, le conseil syndical, qui est obligatoire, sauf exceptions, joue un rôle particulièrement important de liaison entre le syndic et la collectivité des copropriétaires, et constitue « le meilleur moyen » de maintenir un climat de confiance réciproque (rapport M. Bonnemaïson, Doc-Ass.Nat.n° 2960, p.16).

Il ressort en effet de l'alinéa 1^{er} de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, qu'il existe un conseil syndical dans tous les syndicats des copropriétaires. Toutefois, l'assemblée générale peut décider à la majorité de l'article 26 de ne pas constituer de conseil syndical ; cette faculté n'est pas conférée au syndicat de forme coopérative (article 17-1) ni au syndicat de « résidences-services » (article 41-2).

Il reçoit donc deux missions principales qui se complètent : assister le syndic et contrôler sa gestion dans l'intérêt collectif. Il convient de ne pas sous-estimer le rôle du conseil syndical et il importe que le syndic mette toujours à sa disposition les moyens et informations dont il a besoin ou qu'il demande.

Il n'appartient pas au conseil syndical d'outrepasser les missions qui lui sont confiées par les dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur.

Cette recommandation précise la composition du conseil syndical (I), décrit ses missions (II), puis ses règles de fonctionnement (III).

Les dispositions spécifiques à certains cas particuliers (un ou plusieurs syndicats secondaires, procédure d'alerte, copropriétés en difficulté, unions de syndicat, résidences-services et syndicats de forme coopérative) font l'objet d'une recommandation n° 13 bis.

I – LA CONSTITUTION DU CONSEIL SYNDICAL

Considérant :

- que l'article 25 c) de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que la désignation ou la révocation des membres du conseil syndical a lieu à la majorité de l'article 25, et le cas échéant, de l'article 25-1 ;

- que l'article 21 de la même loi du 10 juillet 1965 dispose que : « Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, 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, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses préposés, 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 coopératifs » ;

- que, selon le même article : « Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. » ;

- que, toujours selon le même article : « À défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical » ;

- que d'après l'alinéa 7 de l'article 21 de la loi : « Le conseil syndical élit son président parmi ses membres », ce qui implique que ce n'est pas l'assemblée générale qui élit le président du conseil syndical ;

- que selon la première phrase de l'article 41-2 de la loi : « Le syndicat des copropriétaires de « résidence-services », mis en place dans les conditions prévues à l'article 41-1, ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical. » ;

Chambre nationale des experts en copropriété

Association loi de 1901 fondée en 1971

17, rue du Sergent Bauchat - 75012 Paris - Téléphone : 01 44 74 68 40 - Télécopie : 01 44 74 36 89

Directeur de la publication - Patrice Lebatteux, Président de la CNEC

Rédacteur en chef - Catherine Rousselet

- que d'après l'alinéa 1^{er} de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 : « *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.* » ;

- que d'après l'alinéa 3 de l'article 22 du décret : « *Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.* » ;

- que selon l'article 25 du décret : « *Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent. Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit* » ;

En conséquence, la Commission recommande :

1° - Aux rédacteurs des règlements de copropriété :

- de prévoir, lors de l'établissement des règlements de copropriété, les clauses fixant les règles relatives au conseil syndical (composition, organisation et fonctionnement) en tenant compte de la spécificité du syndicat (par exemple : existence ou non d'un syndicat secondaire, nombre de lots, diversité de l'usage des lots ...) ;
- spécialement de veiller à ce que le conseil syndical soit composé d'un nombre impair de membres (non inférieur à trois) pour permettre de dégager une majorité ;
- d'accepter les candidatures aux fonctions de membre du conseil syndical, déclarées même au cours de l'assemblée générale et même lorsque le projet de résolution comporte le nom de candidats, au moment où est abordée la rubrique de désignation des membres du conseil syndical ;
- de veiller, en cas de droits concurrents sur un lot, à ce qu'il n'y ait qu'un seul candidat pour ce lot ;
- de vérifier l'éligibilité des candidats au regard de l'article 21 de la loi ;
- de refuser qu'il soit procédé à un vote « groupé » en cas d'opposition expresse d'un copropriétaire ou si le nombre de candidats dépasse le nombre de sièges à pourvoir ;

2° - Au syndic, pour les syndicats existants, et notamment en cas de silence ou d'insuffisance du règlement de copropriété :

- de soumettre, dans ces cas, à l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 24 de la loi, et non plus seulement à celle qui nomme les membres du conseil syndical, et après avis de ce conseil, s'il existe, les règles relatives à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical dans les conditions de l'article 22 du décret du 17 mars 1967 modifié ; à défaut par le syndic, une demande accompagnée du projet de résolution peut être formée par le conseil syndical ou par tout copropriétaire, conformément aux dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 ;
- d'inclure la question de la désignation des membres du conseil syndical dans l'ordre du jour de l'assemblée générale devant procéder à cette désignation, sans que le projet de résolution indique nécessairement le nom des candidats ;
- si le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué, de convoquer une assemblée générale en fonction de l'éloignement de l'assemblée générale annuelle afin d'éviter que le syndicat soit trop longtemps dépourvu de conseil valablement constitué ;
- de recommander à l'assemblée générale d'élire un ou des conseillers remplaçants pour la durée du mandat restant à courir du ou des conseillers qu'ils remplacent, étant observé que le fait que le conseil syndical ne soit plus valablement constitué n'a pas pour effet d'entacher la validité des mandats confiés aux autres membres titulaires du conseil syndical ;

3° - Aux copropriétaires :

- de veiller à ce que la décision de ne pas instituer de conseil syndical soit exceptionnelle, eu égard à son rôle essentiel ;
- de tenir compte, dans la mesure du possible, des compétences techniques des copropriétaires (ingénieur, comptable, juriste, professionnels du bâtiment...) ;
- de prévoir, autant que possible, dans la composition du conseil syndical : la représentation des différents intérêts qui peuvent exister parmi les copropriétaires (par exemple, copropriétaires bailleurs et copropriétaires occupants, usage d'habitation, professionnel ou commercial, et en l'absence de syndicat secondaire, pluralité de bâtiments...) ;
- de fixer la durée des fonctions des membres du conseil syndical en précisant la date de prise d'effet et la date d'expiration du mandat, rappel fait que cette durée ne peut excéder trois ans renouvelables ;
- de prévoir que, lors de la désignation des membres titulaires, soient aussi désignés des membres suppléants pour éviter que le conseil ne soit plus constitué valablement si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit, étant observé que les membres suppléants remplacent les membres titulaires en cas de cessation de leurs fonctions pour la durée du mandat de chacun de ceux-ci restant à courir et dans l'ordre de leur élection ;

4° - A la personne qui préside l'assemblée générale des copropriétaires :

- d'accepter les candidatures aux fonctions de membre du conseil syndical, déclarées même au cours de l'assemblée générale et même lorsque le projet de résolution comporte le nom de candidats, au moment où est abordée la rubrique de désignation des membres du conseil syndical ;
- de veiller, en cas de droits concurrents sur un lot, à ce qu'il n'y ait qu'un seul candidat pour ce lot ;
- de vérifier l'éligibilité des candidats au regard de l'article 21 de la loi ;
- de refuser qu'il soit procédé à un vote « groupé » en cas d'opposition expresse d'un copropriétaire ou si le nombre de candidats dépasse le nombre de sièges à pourvoir.

II – LA MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

A – La mission de contrôle et d'assistance

Considérant :

- que l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « Dans tout syndicat des 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.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. » ;

- que d'après l'article 26 du décret : « Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 21 du présent décret.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.. » ;

- que l'article 27 du décret du 17 mars 1967 dispose que : « ...Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic. » ;

- que d'après l'article 37 du décret : « Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement l'assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il ne peut demander de nouvelles provisions pour le paiement des travaux qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale qu'il doit convoquer immédiatement et selon les modalités prévues par le deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. » ;

La Commission rappelle que :

La mission du conseil syndical porte notamment sur le contrôle de l'élaboration du budget prévisionnel, de l'exécution de ce budget, de la comptabilité du syndicat en s'assurant de l'application des règles comptables spécifiques, de la conclusion et de l'exécution des contrats et marchés.

Le conseil syndical est obligatoirement consulté sur la conclusion des contrats et marchés lorsque leur coût dépasse un montant fixé par l'assemblée générale, et dès que le syndic souhaite faire réaliser des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (article 37 du décret).

La mission d'assistance porte par exemple sur les projets de contrats ou de marchés qu'il est envisagé de soumettre à la décision de l'assemblée générale, alors même que la consultation du conseil syndical n'est pas obligatoire à l'égard de ces contrats. Cette mission peut consister à entendre le maître d'œuvre et/ou les entrepreneurs, ou d'une manière plus générale, tout contractant éventuel, ou à comparer les devis et contrats (descriptifs, estimatifs ...).

Le conseil syndical peut recevoir d'autres missions de l'assemblée générale.

Il peut se saisir lui-même de toute question concernant le syndicat des copropriétaires et l'administration de l'immeuble.

Il peut se faire assister d'un technicien ou prendre conseil auprès de toute personne de son choix.

Le conseil syndical doit rendre compte à l'assemblée générale de l'exécution de ses missions.

En conséquence, la Commission recommande :

1° - Au syndic :

- d'adresser à tout nouveau copropriétaire une note d'information sur l'organisation du syndicat, notamment sur le rôle du conseil syndical consistant à faciliter la gestion de l'immeuble et à servir de trait d'union entre le syndic et les copropriétaires ;

- de faciliter l'accomplissement de sa mission par le conseil syndical, de ne pas faire obstacle à sa mission de contrôle et de demander son assistance lorsqu'il l'estime nécessaire ou opportun ;

- de notifier, au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire ;

- de prévoir dans le budget du syndicat une ligne « dépenses du conseil syndical » qui sera soumise au vote de l'assemblée générale en même temps que l'ensemble du budget ;

2° - Au conseil syndical :

- de faire connaître ses avis sur les questions relevant de sa mission. Quand l'avis du conseil syndical est obligatoire, celui-ci doit être pris par écrit. Tous autres avis doivent être, si possible, consignés dans un registre ouvert à cet effet ;
- d'établir le compte-rendu de l'exécution de sa mission qu'il est souhaitable de transmettre au syndic en vue de la notification prévue au 3°) du II de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 ;
- de chiffrer et justifier des dépenses budgétaires annuelles nécessaires à son fonctionnement, à l'accomplissement de sa mission de contrôle et d'assistance, dans les limites de la ligne budgétaire votée ;

B – Les délégations de pouvoir données au conseil syndical

Considérant :

- que l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :*

a) *Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 ; » ;*

- que l'article 21 du décret du 17 mars 1967 dispose que : « *Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.*

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation .»

En conséquence, la Commission recommande :

1° - Au syndic :

- d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, lorsque cela s'avère nécessaire et après concertation avec le conseil syndical, un projet de résolution relatif à une délégation de pouvoir au conseil syndical ou à un membre de celui-ci, ne portant délégation que pour un acte ou une décision expressément déterminé, visé à l'article 24 de la loi ;

2° - Au conseil syndical :

- de refuser la délégation de pouvoir comportant un mandat général ;
- de se conformer au contenu précis de la délégation et de rendre compte à l'assemblée générale de l'exécution de cette délégation, un rapport écrit mis à disposition des copropriétaires pouvant être établi ;

C – La mission dans la tenue des assemblées générales

Considérant :

- que selon l'article 10 du décret, « *A tout moment un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.» ;*

- que l'article 11 du décret dispose que : « *Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour (...) pour l'information des copropriétaires (...)*

3° *L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.*

4° *Le compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965.» ;*

- que l'article 22 du décret dispose que : « *Le conseil syndical rend compte à l'assemblée générale, chaque année de l'exécution de sa mission. » ;*

- que d'après l'article 26 du décret : « *Le conseil syndical contrôle... l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution... L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical. ».*

En conséquence, la Commission recommande au syndic et au conseil syndical :

1° - Avant la tenue de l'assemblée générale :

- que le syndic n'omette pas d'établir l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical ; que le conseil syndical soit associé à l'élaboration du budget prévisionnel pour qu'il puisse exercer son contrôle et donner son avis ;

- que le conseil syndical veille à ce que l'ordre du jour prenne en compte les questions notifiées par les copropriétaires ou par le conseil syndical ;

- que soient joints à l'ordre du jour les avis écrits du conseil syndical pour tous les contrats ou marchés dont le coût dépasse le montant voté par l'assemblée générale en application du 2^{ème} alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi que le compte-rendu d'exécution de sa mission ;

2° - Au cours de l'assemblée générale :

- que soit présenté le compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical, donnant notamment toute information sur la comptabilité du syndicat, les conditions de conclusion et d'exécution des marchés et de tous autres contrats, ainsi que sur l'activité du conseil syndical.

III – LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

A - Le fonctionnement

Considérant :

- que selon l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat. Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de dommages et intérêts. » ;

- que l'article 21 de la même loi dispose que : « le conseil syndical élit son président parmi ses membres. » ;

- que d'après l'article 8 du décret 17 mars 1967 : « La convocation de l'assemblée générale est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après la mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours. » ;

- que l'article 26 du même décret dispose que : « Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres. » ;

- que selon l'article 27 du décret : « Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic. » .

La Commission rappelle que :

Les textes ne prévoient que la disposition selon laquelle « le conseil syndical élit son président parmi ses membres », les autres règles du fonctionnement étant définies par le règlement de copropriété ou les décisions de l'assemblée générale.

Les pouvoirs propres du président consistent :

- en la possibilité de convoquer une assemblée générale en cas de refus du syndic, dans les conditions prévues à l'article 8 alinéa 2 du décret et d'engager une action tendant à la remise de fonds et archives détenus par l'ancien syndic, en application de l'article 18-2 de la loi, sous réserve des pouvoirs conférés dans les cas particuliers visés dans la recommandation 13 bis ;
- en la réception, es qualités, de toute communication écrite faite au conseil syndical ;

Les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration, et sont donc fixés dans les mêmes conditions ;

La Commission recommande :

1° Aux membres du conseil syndical :

- d'élire un président, ce qui relève de la compétence exclusive du conseil ;
- de désigner son président dès sa première réunion, le conseil syndical étant convoqué à cet effet par son doyen d'âge ;
- si le règlement de copropriété ne le prévoit pas, de désigner le président du conseil à la majorité des membres de ce conseil et, faute de majorité absolue, à la majorité relative ;
- d'élaborer un règlement du fonctionnement du conseil syndical, si le règlement de copropriété n'en contient pas ;
- de tenir un registre des avis du conseil syndical ;
- de prévoir, dans le budget prévisionnel soumis au vote de l'assemblée générale, une ligne « dépenses du conseil syndical » affectée au fonctionnement de ce conseil notamment pour permettre, le cas échéant, la rémunération de toute personne de son choix ;
- d'assurer la permanence de l'information donnée aux copropriétaires sur l'activité et les avis du conseil syndical ;
- d'assurer effectivement l'exécution des missions d'assistance et de contrôle, qui lui sont dévolues à l'exclusion des pouvoirs de décision, qui sont de la compétence de l'assemblée générale et du syndic, sous réserve d'une délégation de pouvoir ;
- d'utiliser la possibilité de recevoir des missions ou délégations de l'assemblée générale votées à la majorité de l'article 25, étant rappelé que la délégation de pouvoir ne peut lui être donnée que pour les seules décisions relevant de la majorité relative (article 24) et qu'elle est assortie d'un formalisme imposant la notification, au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale, d'un « projet de résolution » ;
- d'utiliser, comme indiqué ci-dessus, la possibilité de se faire assister par toute personne de son choix, en fixant avec elle les conditions de paiement des honoraires, frais et débours, sauf si elles sont déjà déterminées dans le règlement de copropriété, éventuellement modifié ou complété par décision de l'assemblée générale ;

2° - Au président du conseil syndical :

- dès sa désignation, d'en aviser le syndic ;
- de s'assurer que son nom figure sur le registre des mandats que doit tenir le syndic professionnel afin d'être prévenu par l'organisme garant en cas de cessation de la garantie financière couvrant les activités de ce syndic ;
- de transmettre à chacun des membres du conseil syndical la teneur de la communication écrite qu'il a reçue es qualités, notamment dans le cas de l'article 29-1A ;

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 engagée. 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 ;

C – Les archives

Considérant :

- que l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que : « *En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.*

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat. Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts. » ;

- que selon l'article 33 du décret du 17 mars 1967 : « *Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1^{er} à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, les diagnostics techniques.*

Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, des diagnostics techniques mentionnés au premier alinéa du présent article.

La conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic. » ;

- que d'après l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967 : « *En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical. » ;*

- que l'article 33-2 dispose : « *L'obligation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne se substitue pas à l'obligation faite à l'ancien syndic de transférer les documents et archives du syndicat au nouveau syndic, telle que prévue à la première phrase du même alinéa. ».*

La Commission rappelle que :

Le président du conseil syndical a la faculté d'engager la procédure visée à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 en cas d'absence de transmission ou de la transmission incomplète des archives de l'ancien syndic, notamment lorsqu'elle est motivée par l'existence d'un contrat d'archivage liant l'ancien syndic avec un prestataire extérieur.

La Commission recommande :

1° - Au nouveau syndic :

- d'adresser au conseil syndical, sans délai, copie du bordereau de transmission des archives ;
- de formuler des réserves, sous sa responsabilité, dans la mesure où les documents et archives transmis ne correspondent pas au bordereau remis.

2° - Au président du conseil syndical :

- d'informer, si nécessaire, le nouveau syndic que certaines archives du syndicat n'ont pas fait l'objet de transmission par l'ancien syndic ;
- s'il envisage d'engager une action tendant à la remise des fonds et archives détenus par l'ancien syndic, de le faire en concertation avec le nouveau syndic ou l'administrateur provisoire éventuellement désigné ;
- d'engager lui-même la procédure prévue à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 dès lors que, à la suite d'une mise en demeure restée infructueuse, le nouveau syndic n'a pas lui-même engagé cette procédure.

Cette recommandation annule et remplace la précédente recommandation n° 13.
