

Commission relative à la copropriété - Recommandation n° 13 bis modifiant la recommandation n° 13 relative au conseil syndical (cas particuliers) - Janvier 2011

La présente recommandation fait suite à la recommandation n° 13 relative au conseil syndical et s'attache plus particulièrement aux cas particuliers que constituent les dispositions spécifiques prévues pour les syndicats secondaires, la procédure d'alerte, les « copropriétés en difficulté », les unions de syndicats, les résidences-services et les syndicats coopératifs.

I – EXISTENCE D'UN OU PLUSIEURS SYNDICATS SECONDAIRES

Considérant :

- que l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965 dispose notamment : « *Il (le syndicat secondaire) est représenté au conseil syndical du syndicat principal s'il en existe un.* »
- que l'article 22 du décret du 17 mars 1967 prévoit : « *Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.* »
- que selon l'article 24 du décret : « *Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribué à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal. Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal. En l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété du syndicat principal, les copropriétaires désignent leurs représentants au conseil syndical de ce syndicat au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, dans le cas prévu à l'alinéa 1^{er} du présent article, soit du syndicat principal dans le cas prévu à l'alinéa précédent.* »

La Commission constate :

- le caractère impératif de l'article 27 de la loi posant le principe de la représentation du syndicat secondaire au conseil syndical du syndicat principal ainsi que la proportion fixée par l'article 24 du décret à l'effet d'assurer cette représentation ;
- l'affirmation selon laquelle chaque syndicat secondaire dispose, de plein droit, d'au moins un siège au conseil syndical du syndicat principal ;
- la possibilité de prévoir par des stipulations particulières du règlement de copropriété du syndicat principal, les modalités selon lesquelles les copropriétaires du ou des syndicats secondaires désignent leurs représentants au conseil syndical du syndicat principal.

En conséquence, la Commission recommande :

1° - Quant à la composition du conseil syndical du syndicat principal :

- de tenir compte, spécialement quant au nombre de ses membres, des dispositions fixant impérativement les modalités de représentation du ou des syndicats secondaires au sein du conseil syndical du syndicat principal ;

2° - Quant à la désignation des copropriétaires appelés à représenter le ou les syndicats secondaires au sein du conseil syndical du syndicat principal :

- de veiller à ce que cette désignation soit faite de manière à prévenir les conflits d'intérêts entre le syndicat principal et le ou les syndicats secondaires, et à ce qu'un même copropriétaire ne représente pas plusieurs syndicats secondaires;

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 - Jean-Marc Le Masson, Président de la CNEC

Rédacteur en chef - Catherine Rousselet

3° - Quant aux liens à établir entre le conseil syndical du syndicat principal et le ou les conseils syndicaux du ou des syndicats secondaires :

- d'organiser, autant que faire se peut, une relation entre ces différents conseils. Spécialement, il peut être envisagé de tenir des réunions communes de l'ensemble de ces conseils syndicaux ou, si l'on préfère, entre leurs présidents, ou en constituant des commissions de travail spécialisées pour assurer une coordination au cas où des problèmes se poseraient de façon identique entre les différents syndicats, l'une de ces possibilités n'excluant pas les autres ;
- de transmettre copie des procès verbaux du conseil syndical du syndicat principal par le président de ce conseil syndical aux syndic(s) et président(s) du ou des conseils syndicaux du ou des syndicats secondaires, à charge pour le président d'en informer le conseil syndical du syndicat secondaire.

II – LA PROCÉDURE D'ALERTE

Considérant :

- que l'article 29-1-A de la loi du 10 juillet 1965 dispose : *« Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25% des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.*

En l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois, à compter de la clôture des comptes, le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé d'une même demande par des copropriétaires représentant au moins 15% des voix du syndicat ...»

- que selon l'article 29-1-B de la même loi : *« ... Dans un délai de trois mois renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire ad hoc adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause.*

Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolution nécessaires à la mise en oeuvre de ce rapport.»

- que selon l'article 26 du décret du 17 mars 1967 : *« 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 selon l'article 61-2 du même décret : *« Ne sont pas considérées comme impayées, pour l'application du premier alinéa de l'article 29-1-A de la loi du 10 juillet 1965, les sommes devenues exigibles dans le mois précédant la date de clôture de l'exercice. »*

- que d'après l'article 61-4 du même décret : *« Pour l'information du conseil syndical mentionnée au premier alinéa de l'article 29-1-A de la loi du 10 juillet 1965, le syndic adresse sans délai à chacun de ses membres l'état des impayés avant répartition à la date de la clôture de l'exercice comptable. »*

- que l'article 61-7 dispose : *« La requête ou l'assignation qui tend à la désignation d'un mandataire ad hoc est accompagnée des pièces de nature à justifier la demande.*

Avant de statuer, le président du tribunal de grande instance peut entendre tout membre du conseil syndical. »

- que selon l'article 61-10 : *« Le président du tribunal de grande instance peut autoriser le mandataire ad hoc, à la demande de celui-ci et à ses frais, à se faire assister de tout technicien pour l'accomplissement de sa mission, sur une question particulière. »*

La Commission recommande :

1°- Au syndic :

- lorsque le seuil de 25% d'impayés est atteint au sens de l'article 61-2 du décret, d'en informer immédiatement le président et chacun des membres du conseil syndical, par dérogation aux dispositions de l'article 26 du décret prévoyant la communication au président du conseil syndical ;
- d'inviter alors le président du conseil syndical à réunir rapidement ce conseil aux fins d'examiner la situation ;
- lors de cette réunion, d'indiquer aux membres du conseil syndical les pièces qui accompagneront la requête ;
- de joindre à la requête la liste des membres du conseil syndical ;
- après le dépôt du rapport du mandataire ad hoc, s'il en a été désigné un, d'élaborer, en concertation avec le conseil syndical, les projets de résolution nécessaires à la mise en oeuvre de ce rapport ;

2° - Au président du conseil syndical :

- de réunir rapidement le conseil syndical dès lors qu'il est informé par le syndic que le seuil de 25% d'impayés au sens de l'article 61-2 du décret est atteint ;
- de communiquer à chacun des membres du conseil le rapport du mandataire ad hoc dès réception ;

3° - Au conseil syndical :

- à défaut pour le syndic de l'avoir fait, d'informer rapidement les copropriétaires que le seuil d'impayés est atteint, en raison de l'intérêt qui s'attache à cette information ;
- d'examiner avec les copropriétaires l'opportunité de la saisine en référé par 15% des voix du syndicat des copropriétaires et de rechercher les pièces à joindre à l'assignation ;
- d'assister, pour chacun de ses membres, à la réunion destinée à examiner la situation afin de préparer efficacement une éventuelle audition par le président du tribunal de grande instance ;
- d'assister si nécessaire le mandataire ad hoc dans les actions de médiation et de négociation qu'il envisagera de mener ;
- de solliciter, le cas échéant, une réunion avec le syndic pour la mise en œuvre du rapport du mandataire ad hoc.

III - LES « COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ »

Considérant :

- que l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose : « ... Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. »
- que, l'article 62-2 du décret du 17 mars 1967 prévoit : « ... Lorsque la demande [tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat] émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande après consultation du conseil syndical. »
- que selon l'article 62-4 du décret : « A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical. »
- que l'article 62-7 du décret dispose : « Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical. »
- que d'après l'article 62-11 du décret : « Il [l'administrateur provisoire] dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic désigné et au président du conseil syndical, lorsqu'il en a été désigné un, ou à défaut, à chacun de ses membres. Dans l'hypothèse où il rédige un pré-rapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce pré-rapport au procureur de la République et au président du conseil syndical. »

La Commission rappelle :

1° - A l'administrateur provisoire :

- qu'investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale et du conseil syndical, il est obligé, sauf situation d'urgence, de recueillir l'avis du conseil syndical avant de prendre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;
- qu'il est tenu d'adresser son pré-rapport et son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction compétente ;

2° - Au conseil syndical :

- qu'il est obligatoirement consulté quand le syndic saisit le président du tribunal de grande instance d'une requête aux fins de désignation d'un administrateur provisoire ;
- que tout ou partie de ses pouvoirs peuvent être confiés à l'administrateur provisoire par le président du tribunal de grande instance. Sont concernés les pouvoirs décrits aux parties II et III de la recommandation n° 13 ;
- qu'il continue d'exercer ceux de ses pouvoirs qui ne sont pas confiés à l'administrateur provisoire, avec cependant une réserve importante : il est convoqué et présidé par l'administrateur provisoire ;

3° - Au président du conseil syndical :

- que le président du tribunal de grande instance, saisi aux fins de la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat, peut entendre le président du conseil syndical, préalablement à sa prise de décision ;
- que l'administrateur provisoire est de droit et à titre exclusif président du conseil syndical ;
- que le secrétariat-greffe de la juridiction compétente doit lui adresser le pré-rapport et le rapport de l'administrateur provisoire.

En conséquence, la Commission recommande :

1° - A l'administrateur provisoire, sauf dans le cas où il a reçu tous les pouvoirs du conseil syndical :

- de se préoccuper de l'existence d'un conseil syndical dès sa désignation afin de travailler de concert avec lui et de recueillir l'avis du conseil syndical lorsqu'il est obligatoire ;

- de recueillir l'avis du conseil syndical dans le cas prévu à l'article 62-7 du décret et pour ceux des pouvoirs qu'il a conservés ;
- de convoquer le conseil syndical aux fins de donner son avis sur les suites à donner à la remise de son pré-rapport ;
- d'assurer la désignation des membres du conseil syndical lorsque leur mandat vient à expiration ;

2° - Au conseil syndical :

- de veiller que sa consultation par le syndic aux fins d'obtenir la désignation d'un administrateur provisoire, soit consignée par écrit pour qu'elle soit remise au président du tribunal de grande instance saisi ;
- de veiller à ce que l'administrateur provisoire le convoque aux fins de donner son avis sur les suites à donner à la remise de son pré-rapport ;

3° - Au président du conseil syndical :

- de solliciter son audition par le président du tribunal de grande instance pour exposer ses observations sur la situation du syndicat et sur l'état de l'immeuble, ainsi que les démarches qu'il a effectuées ;
- de préparer son audition par le président du tribunal de grande instance, préalablement à la prise de décision de celui-ci, si possible avec tous les membres du conseil syndical ;
- de réclamer, s'il ne les a pas reçus, le pré-rapport et le rapport déposés par l'administrateur provisoire au secrétariat-greffe de la juridiction compétente ;
- de demander à l'administrateur provisoire de convoquer le conseil syndical aux fins de donner son avis sur les suites à donner à la remise de son pré-rapport.

IV – LES UNIONS DE SYNDICATS

Considérant :

- que le dernier alinéa de l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 dispose : « *Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.* »

- que selon l'article 63 du décret du 17 mars 1967 : « *Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic soumet, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union.* »

- que d'après l'article 63-1 du décret : « *Le conseil de l'union donne son avis au président ou à l'assemblée générale de l'union sur toutes les questions la concernant pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.*

Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du président et, d'une manière générale, à l'administration de l'union, au bureau du président ou au lieu arrêté en accord avec lui. Il peut déléguer cette mission à un ou plusieurs de ses membres. »

- que l'article 63-2 du décret dispose : « *Le mandat des membres du conseil de l'union ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.* »

- que selon l'article 63-3 du décret : « *Lorsqu'un syndicat de copropriétaires est membre d'une union de syndicats, son représentant au conseil de l'union est désigné parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité et leurs représentants légaux.*

Il est désigné à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsqu'une personne morale est désignée en qualité de représentant d'un membre du conseil de l'union, elle y est représentée par son représentant légal ou statutaire, ou, à défaut, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.»

- que d'après l'article 63-4 du décret : « *Des membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires du conseil de l'union. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, son suppléant siège au conseil de l'union jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.*

Le conseil de l'union n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. »

La Commission rappelle :

- que la présente recommandation ne concerne que les unions visées à l'article 29 de la loi et non pas les associations de propriétaires, quelles qu'elles soient (association syndicale libre, association foncière urbaine libre...) ;

- que dans cette organisation visée à l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 coexistent deux sortes de conseils, celui de chaque syndicat des copropriétaires compris dans cette organisation, et celui de l'union constituée conformément aux articles 28 et 29 de la loi du 10 juillet 1965.

1° - Au conseil syndical de chaque syndicat :

- que le représentant d'un syndicat des copropriétaires au conseil de l'union est élu à la majorité de l'article 24 et choisi parmi les personnes mentionnées à l'article 63-3 du décret ;

- que lorsqu'un syndicat des copropriétaires est membre d'une union de syndicats, le syndic est tenu de soumettre, préalablement pour avis à l'assemblée générale des copropriétaires du syndicat concerné ou, le cas échéant, en fonction de l'urgence ou si elles relèvent de la gestion courante, au conseil syndical, les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union ;

2° - Au conseil de l'union :

- que les missions confiées au conseil de l'union et les moyens pour les remplir sont identiques à ceux du conseil syndical décrits à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 26 du décret du 17 mars 1967 ;
- que les dispositions relatives à la durée du mandat des membres du conseil de l'union et à l'absence de leur rémunération sont identiques à celles du conseil syndical décrites aux articles 22 et 27 du décret du 17 mars 1967 ;

3° - Au président du conseil de l'union :

- que le président du conseil de l'union n'a pas les prérogatives du président du conseil syndical en matière de convocation de l'assemblée générale, de transmission des archives et de modalités d'information du conseil de l'union.

En conséquence, la Commission recommande :

1° - Au conseil syndical :

- d'émettre un avis écrit, quand il est saisi par le syndic à défaut de l'assemblée générale des copropriétaires, sur les questions portées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'union ;

2° - Plus généralement :

- de se reporter, sauf dispositions contraires, à l'ensemble des recommandations émises dans la recommandation n°13 en ce qui concerne la constitution, les missions et le fonctionnement du conseil syndical, applicables au conseil de l'union.

V – LES « RÉSIDENCES SERVICES »

Considérant :

- que, selon l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « *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. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.*

Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale ».

- que selon l'article 41-5 de la même loi : « *Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services.* »

- que d'après l'article 39-2 du décret du 17 mars 1967 : « *La convention prévue à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise notamment la durée pour laquelle elle est conclue, les conditions de son renouvellement et de sa dénonciation, les modalités de surveillance par le conseil syndical de son exécution, l'objet et les conditions financières de la fourniture du ou des services, les conditions matérielles et financières d'occupation des locaux.* »

- que l'article 39-3 du même décret dispose : « *Le bilan mentionné au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur les conditions financières d'exécution de la convention, ainsi que sur la qualité du ou des services dispensés au titre de cette convention.*

Il est signé par le président du conseil syndical et notifié par le syndic conformément aux prescriptions du 4° du II de l'article 11.

En cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées »

- que d'après l'article 39-6 : « *Pour l'application de l'article 41-5 [suppression judiciaire de services] de la loi du 10 juillet 1965, l'instance est diligentée contre le syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, contre le tiers qui fournit le ou les services. Le juge peut entendre le président du conseil syndical.* »

- que selon l'article 39-7 : « *La décision prise en application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 est portée à la connaissance des copropriétaires qui n'étaient pas partie à l'instance, à l'initiative du syndic, dans le mois de son prononcé, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.* »

- que l'article 11 du décret dispose : « *Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :*

I. - Pour la validité de la décision :

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

12° Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article.

II. - 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 selon l'article 19-2 du décret : « *La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.* »

- que selon 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 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. »

La Commission rappelle :

- que le conseil syndical, obligatoirement constitué est régi par les dispositions générales de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 sous réserve des dispositions spécifiques précitées ;

- que la différence avec le régime de droit commun du conseil syndical, réside dans le fait que l'assemblée générale peut lui déléguer, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante des services spécifiques, tels que restauration, surveillance, aide ou loisirs ;

- que si aucune délégation ne lui a été donnée, le conseil syndical doit obligatoirement donner son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture des services spécifiques confiée à un tiers.

En conséquence, la Commission recommande :

1° - Au syndic :

- de rappeler à l'assemblée générale des « résidences-services » que l'élection d'un conseil syndical est obligatoire ;

a) dans l'hypothèse où il n'a pas reçu la délégation prévue à l'article 41-2 de la loi :

- de consulter le conseil syndical sur le projet de convention concernant la fourniture de services spécifiques confiée à un tiers ;

- de notifier, avec l'ordre du jour, l'avis écrit du conseil syndical sur le projet de convention et son bilan prévus à l'article 41-2 de la loi et à l'article 39-3 du décret, ainsi que le compte-rendu de l'exécution de sa mission élaborés par le conseil syndical ;

- de faciliter la mission du conseil syndical en ce qui concerne la surveillance de l'exécution des services par le syndicat lui-même ;

b) dans l'hypothèse où le conseil syndical a reçu la délégation prévue à l'article 41-2 de la loi :

- d'exécuter les décisions prise par le conseil syndical en vertu de cette délégation ;

2°- Au président du conseil syndical :

- de préparer avec les membres du conseil syndical son audition par le juge lorsque celui-ci la requiert en application de l'article 39-6 du décret ;

- lorsqu' il y a délégation, d'organiser des réunions pour la prise de décision ;

3° - Au conseil syndical :

a) dans l'hypothèse où il n'a pas reçu la délégation prévue à l'article 41-2 de la loi :

- de donner au syndic son avis écrit sur le projet de convention en vue de la fourniture des services spécifiques confiée à un tiers ;

- de surveiller l'exécution de la ou des conventions, conformément aux modalités prévues dans la convention, et de signaler immédiatement au syndic les difficultés d'exécution ;

- de présenter un bilan écrit chaque année sur l'exécution de la convention, à l'assemblée générale annuelle, ce bilan étant notifié à tous les copropriétaires, selon les modalités de l'article 11 du décret ;

b) dans l'hypothèse où le conseil syndical a reçu la délégation prévue à l'article 41-2 de la loi :

- de respecter le contenu de sa délégation ;

- de n'accepter sa délégation que s'il s'estime compétent pour la mener à bien ;

- que les décisions du conseil syndical, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, soient prises à la majorité simple ;

- de rédiger les décisions sur un procès-verbal signé par les membres présents du conseil syndical ;

- de transmettre la décision du conseil syndical pour exécution.

VI - LES SYNDICATS COOPÉRATIFS

Considérant :

- que l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dispose : « *...Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion...* »

- que selon l'article 17-1 de la même loi : « Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1. »

- que d'après l'article 40 du décret du 17 mars 1967 : « Outre les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires de forme coopérative, prévu aux articles 14 et 17-1 de cette loi est régi par les dispositions de la présente section et celles non contraires du présent décret. »

- que l'article 41 du même décret précise : « Dans un syndicat de forme coopérative, les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative. En aucun cas, le syndic et le vice-président, s'il existe, ne peuvent conserver ces fonctions après l'expiration de leur mandat de membre du conseil syndical. »

- que selon l'article 42 : « Les dispositions de l'article 27 sont applicables au syndic. Celui-ci peut, en outre, sous sa responsabilité, confier l'exécution de certaines tâches à une union coopérative ou à d'autres prestataires extérieurs. »

- qu'aux termes de l'article 27 précité : « 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. »

- que d'après l'article 42-1 du décret : « L'assemblée générale désigne, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le ou les copropriétaires chargés de contrôler les comptes du syndicat, à moins qu'elle ne préfère confier cette mission à un expert-comptable ou à un commissaire aux comptes.

Le ou les copropriétaires désignés, l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes rendent compte chaque année à l'assemblée générale de l'exécution de leur mission.

Le mandat du ou des copropriétaires désignés pour contrôler les comptes du syndicat ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Le ou les copropriétaires désignés ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du syndic ou d'un des membres du conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité. »

Rappelle :

- que le syndicat de forme coopérative est régi par les dispositions générales de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 sous réserve des dispositions spécifiques précitées ;

- que le syndicat est coopératif par sa forme, en raison de l'élection par le conseil syndical du syndic qui est obligatoirement élu et choisi parmi les membres du conseil syndical, lesquels sont désignés conformément aux articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Constate :

- que la constitution d'un conseil syndical au sein des syndicats coopératifs est impérative et qu'il ne peut y être dérogé ;

- que le syndic est obligatoirement élu au sein des membres du conseil syndical par ceux-ci, lesquels sont désignés conformément aux articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- que le mandat de syndic prend fin avec la perte de la fonction de membre du conseil syndical ;

- que le conseil syndical ne peut se substituer au syndic.

Recommande :

- en cas de transformation du syndicat des copropriétaires en syndicat de forme coopérative, de réfléchir sur l'opportunité de recomposer le conseil syndical en raison de sa mission et du nouveau mode de gestion ;

- que l'assemblée générale veille à ce que soit déterminée la majorité nécessaire à l'élection ou à la révocation du syndic ou du vice-président ;

- que le conseil syndical se réunisse immédiatement après l'assemblée générale adoptant la forme coopérative, afin d'élire le syndic ainsi qu'un vice-président, pour éviter toute discontinuité dans la représentation du syndicat ;

- que la majorité pour élire ou révoquer le syndic ou le vice-président soit prévue dans le règlement de copropriété ;

- au conseil syndical, pour l'accomplissement de sa mission d'avis et de conseil, de faire appel si nécessaire à un technicien ;

- que les personnes qui contrôlent les comptes ne soient pas membres du conseil syndical ;

- que le conseil syndical ne puisse pas déléguer un de ses membres pour remplacer le syndic.
