

Confier plus de pouvoirs aux copropriétaires : un cadeau empoisonné ?

 [lemonde.fr/argent/article/2020/12/09/confier-plus-de-pouvoirs-aux-coproprietaires-un-cadeau-empoisonne_6062704_1657007.html](https://www.lemonde.fr/argent/article/2020/12/09/confier-plus-de-pouvoirs-aux-coproprietaires-un-cadeau-empoisonne_6062704_1657007.html)

Article réservé aux abonnés



L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 permet à l'assemblée générale de déléguer au conseil syndical tout ou partie des décisions habituellement votées par les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée ainsi que ceux qui ont voté par correspondance. Julien Thomazo / Photononstop

Dans cet immeuble de l'Est parisien, les copropriétaires souhaitent réaliser un ravalement isolant dès que possible mais « *les choses n'avancent pas car il faut plusieurs assemblées générales pour voter les études nécessaires puis choisir les travaux. Cela prend des années* », regrette Marie, copropriétaire. Une solution est possible : déléguer la décision au conseil syndical de l'immeuble, c'est-à-dire aux copropriétaires élus par leurs pairs pour les représenter, contrôler et assister le syndic de l'immeuble. Cet organe pourrait diligenter les études, commander les travaux et réaliser le ravalement sans devoir demander l'avis de tous les copropriétaires à chaque étape.

L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 permet, en effet, à l'assemblée générale de déléguer au conseil syndical tout ou partie des décisions habituellement votées par les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée ainsi que ceux qui ont voté par

correspondance. Cette majorité, appelée « de l'article 24 » selon la loi du 10 juillet 1965 qui régit les copropriétés, regroupe tous les travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble.

« De très gros travaux comme la réfection de la toiture ou un ravalement de plusieurs millions d'euros peuvent faire l'objet de la délégation », précise Francis Bourriaud, fondateur de Syndicalur, courtier en syndic et conseil en copropriété.

Le législateur n'a, en effet, pas donné de limite financière à cette délégation. Il a cependant fixé un mode d'emploi précis.

Lire aussi Copropriété : six armes pour reprendre le pouvoir face au syndic

Tout d'abord, le conseil syndical doit comprendre trois membres au minimum et l'assemblée générale doit fixer un montant maximal des sommes allouées au conseil syndical. La délégation n'est donc pas illimitée. De plus, elle a une durée de deux ans et ne peut pas porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel ou sur des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par des modifications législatives et réglementaires. A la fin de ces deux ans, le conseil syndical doit présenter un rapport écrit sur l'exercice de sa délégation à l'assemblée générale.

Attention aux risques

Pour autant, pendant ces deux ans, il bénéficie d'un pouvoir non négligeable : les copropriétaires élus vont pouvoir demander la réalisation d'études si elles s'avèrent nécessaires et notamment s'adjoindre l'aide d'un architecte ou d'un bureau d'études. Ils vont ensuite pouvoir choisir l'entreprise, même sur la base d'un seul devis, et faire réaliser les travaux.

« Redonner du pouvoir aux copropriétaires, c'est le sens de l'histoire. Les syndics de copropriété gèrent trop d'immeubles. Chaque collaborateur du syndic s'occupe de 40 à 50 copropriétés et ne peut pas être présent au quotidien. Le conseil syndical sera beaucoup plus efficace », pense Rapahël Di Meglio fondateur de Matera, plate-forme d'appui aux conseils syndicaux.

En cette période d'urgence sanitaire où les copropriétaires ont du mal à se réunir en assemblée, cela peut permettre de ne pas bloquer les travaux. Il est d'ailleurs possible de voter cette délégation par correspondance ou dans une assemblée générale organisée par visioconférence. « *Cela permettra peut-être d'éviter que les immeubles ne se dégradent et connaissent ensuite des difficultés* », ajoute Gilles Feingold, fondateur de Copro Consulting, spécialisé dans les économies de charges en copropriété. Mais cette délégation n'est pas sans risque pour les copropriétaires comme pour les membres du conseil syndical.

Lire aussi Assemblées de copropriété : le grand bazar du vote par correspondance

Muni d'une enveloppe de travaux, le conseil syndical aura peut-être la tentation de tout dépenser avec à la clé une augmentation des charges non négligeable. Le risque existe également que le conseil syndical utilise l'enveloppe à mauvais escient ou réalise des travaux qui ne conviennent pas aux copropriétaires. Ces derniers, mécontents ou soupçonneux, pourraient alors décider d'attaquer les décisions prises et de rechercher la responsabilité des conseillers syndicaux.

« L'ordonnance impose d'ailleurs que chacun des membres du conseil syndical souscrive une assurance de responsabilité civile s'il reçoit cette délégation, ce qui n'était pas obligatoire auparavant. En gagnant des pouvoirs, le conseil syndical court beaucoup plus de risques alors qu'il n'est pas un professionnel et n'est pas formé pour ce type de travail », estime Julien Baumgartner, avocat au barreau de Paris.

Jusqu'à présent, lorsque des décisions du conseil syndical étaient contestées, les tribunaux écartaient presque systématiquement la responsabilité de ce dernier au motif que les membres étaient bénévoles et non professionnels. *« Mais cela risque de changer avec cette délégation »*, prévoit Julien Baumgartner. Les membres du conseil syndical doivent, pour leur part, bien peser le pour et le contre avant d'accepter cette délégation. Voilà qui risque de décourager les vocations alors que les copropriétés peinent souvent à recruter des candidats pour se présenter au conseil syndical !

Mais si l'immeuble souhaite quand même utiliser cette délégation pour gagner en efficacité, *« le mieux est d'établir une feuille de route claire pour le conseil syndical. Si le but est de faire un ravalement isolant, il faut l'indiquer clairement dans la résolution et fixer les objectifs à atteindre »*, propose Emile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC). Il est également nécessaire que les copropriétaires aient confiance dans leur conseil syndical tant au niveau des compétences que dans la bonne utilisation des fonds.

Enfin, même en cas de délégation au conseil syndical, le syndic continue à jouer un rôle essentiel. Il rédige les « ordres de service », c'est-à-dire passe la commande officielle aux entreprises, c'est lui qui débloque les fonds de la copropriété pour payer les factures. Au cas où le conseil syndical ne respecterait pas la feuille de route, le syndic pourrait alors jouer le rôle d'un garde-fou.

Nathalie Coulaud

Contribuer

- Favoris
- Partage

Édition du jour

Daté du mardi 15 décembre

[Lire le journal numérique](#) [Les éditions précédentes](#)

Brexit : dernières tractations pour éviter le « no deal »

• Chrétiens des Sept et de la gauche...
 • « Nous sommes en train de négocier... »
 • Depuis deux mois, les négociations...
 • Le vote du Parlement...
III **Conférence**
LA FORGE
TRANQUILLE DE L'EST

Justice : les secrets de Stanislas, lycée catholique d'ocalence

• La justice...
 • Stanislas...
 • Lycée catholique...

JOHN LE CARRÉ, AU MIROIR DES ESPIONS



• La littérature...
 • John Le Carré...

Covid-19 : l'Allemagne durcit les restrictions

• La pandémie...
 • L'Allemagne...
 • Restrictions...

Tirage
Dans un coffre

Services
