



Délégation du travail du Syndic au Conseil Syndical

Par forseti

Bonjour,

Je découvre un
[url=https://arc-copro.fr/sites/default/files/pieces-jointes/2020/03/DOSSIER_DU_MOIS_DE_MARS_2020.pdf]article[/url]
d'Arc-Copro concernant les droits du Conseil Syndical

XI. Déléguer au conseil syndical le travail du syndic

Le syndic qui veut faire croire qu'il valorise le conseil syndical et qu'il respecte ses droits va en réalité transférer sur ce dernier ses tâches et ses responsabilités, sans pour autant diminuer le moins du monde ses propres honoraires évidemment.

Le conseil syndical se retrouve ainsi à endosser des responsabilités qui ne sont pas les siennes, cela est très loin de respecter ses droits puisqu'il se retrouve plutôt entravé. C'est ainsi que pour des travaux dont le syndic n'a pas voulu préparer un cahier des charges et obtenir des devis, il va demander à l'assemblée générale de décider un budget (fixé au hasard selon son estimation personnelle) et déléguer au conseil syndical le choix de l'entreprise et l'acceptation du devis. C'est ainsi que le conseil syndical va chercher les devis et apparaîtra comme incompetent s'il ne parvient pas à trouver la bonne entreprise qui accepte d'établir un devis dans le cadre du budget décidé. Le conseil syndical apparaîtra responsable de tout problème (définition des travaux, réalisation et réception) tandis que le syndic s'occupera de ses propres honoraires

Cet article résume exactement ce que nous vivons avec notre syndic actuel depuis plusieurs décennies :

En effet, sa lecture de l'article 18 de la loi de 1965 qui précise notamment sa mission "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" ; est purement administrative et comptable :

- Il attend que le CS lui indique quels sont les travaux à réaliser.
- Il transmet des OS aux entreprises leur demandant de rencontrer le Président ou un membre du Conseil Syndical afin qu'il leur expliquent le détail des travaux
- Il transmet les devis au CS sans les analyser
- Il attend que le CS lui donne l'accord sur un devis
- Il lance les travaux sans se rendre sur place, déléguant implicitement la coordination et la réception des travaux au Conseil Syndical
- Il indique in-fine qu'il n'est pas payé pour assurer la maîtrise d'oeuvre des travaux d'entretien.

Le CS est partagé entre :

Les membres qui considèrent que cette situation, est ?normale?, compte-tenu de l'absence de compétences techniques du Syndic.

Les membres qui pensent qu'elle ne l'est pas, compte tenu du rôle essentiellement consultatif du Conseil Syndical, du temps passé à piloter les entreprises, à rattraper les erreurs suite au manque d'anticipation et de coordination du syndic, et du report de responsabilité évoquée ci-dessus par l'ARC.

Questions :

1/Y-a-il un moyen donné au Président du CS de contraindre le syndic à suivre les travaux sur le terrain ?

2/ Sinon, quels arguments déployer auprès des autres copropriétaires (qui se contentent de solliciter le CS en cas de problème et ne veulent pas entendre parler de coordination Syndic-CS) en amont d'un AG pour leur indiquer que cette situation n'est pas normale et qu'il est urgent de changer de syndic ?

Vos suggestions sont les bienvenues.

Merci !

Par yapasdequoi

Bonjour,
La solution c'est de changer de syndic...

Pour le moment vous avez un CS dévoué qui pallie bien les carences du syndic, mais qui n'a en pratique aucun moyen d'obliger ce syndic à faire ce que vous demandez.

Si les copropriétaires sont satisfaits de cette situation, et ne veulent rien changer, le CS peut aussi démissionner, et ils devront alors ouvrir les yeux.

Il y a aussi le syndicat coopératif qui est une solution avec un CS efficace pour leur donner officiellement la responsabilité et les pouvoirs de gestion, et se passer définitivement des services d'un syndic professionnel.

Par morobar

Bonjour,
Il convient aussi de rappeler que le conseil syndical ne dispose pas de la personnalité juridique, et donc que chaque conseiller engage sa responsabilité personnelle et non celle du conseil syndical qui ne peut répondre de rien.

Par yapasdequoi

Pour mémoire :
Article 21-4
Création Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 21
Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne pas oublier une réalité qui est que le syndic n'est pas copropriétaire, n'habite pas l'immeuble et ne participe pas au paiement des charges.

La mission du syndic est principalement administrative. Son implication dans le suivi de l'entretien de l'immeuble dépend des attentes des copropriétaires. Certains conseils syndicaux se reposent entièrement sur le syndic, d'autres s'occupent de tout, ne laissent rien faire au syndic et n'acceptent pas que celui-ci prenne des initiatives.

Il transmet les devis au CS sans les analyser : c'est plutôt le travail d'un maître d'oeuvre.

Il attend que le CS lui donne l'accord sur un devis : la plupart des conseils syndicaux l'entendent ainsi et acceptent très mal que le syndic engage des dépenses sans avoir recueilli au préalable un avis formel du conseil syndical.

Il lance les travaux sans se rendre sur place, déléguant implicitement la coordination et la réception des travaux au Conseil Syndical

Tout dépend de quels travaux il s'agit. Le syndic doit normalement assister aux réunions de chantier. Mais beaucoup de conseils syndicaux exigent aussi d'y être représentés par l'un d'entre eux. Parfois ils veulent discuter directement avec l'entreprise ou le maître d'oeuvre et peu leur importe la présence du syndic. Le syndic ne se déplace normalement pas pour les simples travaux de dépannage. On peut le stipuler dans le contrat de syndic mais alors le syndic le fera payer.

Se pose souvent le problème de l'accès. Généralement le syndic et le conseil syndical s'organisent et c'est naturellement un copropriétaire qui détient les clefs nécessaires et reçoit les entreprises. Si un préposé du syndic doit se déplacer pour donner accès aux entreprises, comme le syndic ne travaille pas gratuitement, le coût des dépannages en sera fortement augmenté.

La réception des travaux est juridiquement un acte accompli par le syndic représentant légal du syndicat mais il est tout naturel que le conseil syndical ait son mot à dire. L'assemblée générale peut déléguer la réception des travaux au conseil syndical, les copropriétaires pouvant préférer faire plus confiance à des copropriétaires financièrement impliqués qu'au syndic qui ne fait que gérer la propriété d'autrui.

Il indique in-fine qu'il n'est pas payé pour assurer la maîtrise d'oeuvre des travaux d'entretien : il est exact que la mission du syndic n'englobe pas une maîtrise d'oeuvre. Certains grands cabinets disposant de personnel ayant des compétences techniques procurent une assistance technique à la maîtrise d'ouvrage. C'est loin d'être la généralité.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

L'article de L'ARC est tout à fait pertinent en ce qu'il dégage les conséquences usuelles d'un état de fait souvent constaté.

La loi est pourtant claire :

"Le Syndic est seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer"

Il n'y a donc pas lieu de déléguer au CS la gestion des travaux nécessaires à la copropriété. La formule utilisée n'est, le plus souvent, qu'un aveu d'impuissance (ou de non-travail) du Syndic. Il n'a rien fait pour avoir les devis en temps et en heure par rapport à l'AG, il ne les a pas étudiés, et il ne connaît pas le sujet 'technique'.

Il n'y a aucune certitude que changer de Syndic résoudra le problème.

Comme je l'ai déjà dit, créer une commission mixte serait la bonne solution. Y faire participer des compétences selon le sujet abordé, trouver un ou deux copropriétaires au niveau "ingénieur", susceptibles d'approcher l'aspect technique du domaine concerné d'assez près. Et confier la tâche, si elle est d'ampleur, à un architecte de métier, à charge pour lui de monter un dossier que la commission va analyser ...

Et si votre CS contient quelques compétences de premier niveau, ils pourront être contents de rendre service à tout le monde, surtout les retraités, cela leur fera garder le sentiment de l'utilité. La seule condition est ce que dit l'ARC. Les bonnes volontés du CS ne dégagent pas le Syndic de sa responsabilité. Donc, quand il y a des erreurs, ne vous trompez pas de cible.