Image not found or type unknown

Question concernant les droits et devoirs du Conseil Syndical d'une Copropriété

Par **Angkorvat2**, le **16/04/2024** à **13:55**

Bonjour Mesdame, Messsieurs les juristes d'Experatoo

Merci de me donner votre avis sur la question ci- après, et de m'indiquer quel moyen de recours serait possible pour notre copropriété s'il s'avère que le Conseil Syndical a outrepassé ses droits...

Le conseil syndical d'une copropriété a-t-il outrepassé ses attributions et ses droits si, sans ni en informer, ni prendre l'avis de l'ensemble des copropriétaires, il a pris la décision d'envoyer une Lettre Recommandée au Syndic, après la tenue d'une AG au cours de laquelle ont été régulièrement effectués 2 votes positifs sur des décisions concernant l'immeuble, en faisant contresigner cette lettre uniquement par les opposants à ces décisions lors des 2 votes, pour faire pression sur le Syndic et l'inciter à retarder des travaux votés suite à ces décisions, et à remettre la question au vote lors de la prochaine AG . (Ce qui sera a priori possible légalement, puisque les travaux votés, retardés par cette lettre, ne seront pas démarrés lors de cette prochaine AG) **?**

En l'occurence, pour mieux vous faire comprendre de quoi il s'agit :
l'objet des votes était de prendre la décision de vendre ou de louer une partie commune (ex-loge), et de se prononcer sur les travaux de rénovation nécessaire en cas de location : **le vote a entériné le fait qu'une majorité a choisi la location, ce qui a permis par un autre vote**

de valider des travaux à faire, de donner pouvoir au syndic pour les faire démarrer, et de fixer leur montant maximal .
La lettre recommandée a pris prétexte que le DPE du local n'avait pas été déterminé avant le vote (***alors qu'il est obligatoire pour vendre ou louer, mais certainement pas pour prendre une décision de vendre ou louer***), en prétendant que ce pouvait être "G" et empêcher la location dès le 01/01/2025 .
Ce DPE a été déterminé depuis, et il s'avère qu'il est "E" (ce qui était prévisible, cette ex-loge étant entourée de 3 locaux et n'ayant comme contact avec l'extérieur qu'un seul mur...) .
Ce qui montre, de plus, que mettre en exergue ce DPE n'était qu'un simple prétexte pour retarder les travaux, c'est que le Conseil Syndical, après avoir ainsi réussi son "coup" (retarder les travaux), demande maintenant au Syndic, même si le DPE est bon, de remettre quand même les questions au vote, en prétextant maintenant qu'il " n'y a plus d'argent pour les travaux " ! (alors que les appels de fond correspondants ont été lancés).
(A noter aussi que la lettre en question contenait une menace exprimée au syndic que certains copropriétaires ne paieront pas leur quote-part des travaux si ces derniers étaient effectués avant que le DPE soit déterminé , menace qui me semble relever à la fois du chantage et de l'illégalité)

Merci d'avance pour vos avis

Par **amajuris**, le **16/04/2024** à **14:27**

bonjour,

le rôle du conseil syndical est d'assister le syndic et de contrôler sa gestion selon l'article 21 al.1 de la loi 65-553.

il n'a aucun pouvoir pour remettre en cause le vote de son A.G., le syndic est tenu d'appliquer les résolutions votées par son A.G.

le conseil syndical n'étant pas une personne mprale, une constestation devant le tribunal judicaire doit être faîte par chacun de ses membres.

les formalités réglementaires pour la location ou la vente doivent être prises après le vote de l'A.G. et non avant pour éviter des dépenses inutiles en cas de refus de l'A.G.

salutations

Par **Angkorvat2**, le **16/04/2024** à **16:07**

Merci AMAJURIS ,

Mais je ne suis pas sûr de comprendre votre avant- dernière phrase ...

Vouliez-vous dire qu'une constestation, des agissements, que j'ai décrit du Conseil syndical

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

(qui est effectivement une personne morale) doit être faite **pour chacun** de ses membres (qui ont d'ailleurs normalement une assurance de responsabilité civile au titre de leur participation à ce Conseil Synsical) ?

Ce qui est délicat dans la mesure ou ceux de ses membres (ceux qui ont voté en faveur des résolutions adoptées lors des votes, n'ont bien sûr pas signé cette lettre recommandée, qui a été en fait signée par tout les copropriétaires opposants aux votes acceptés AG, mais dont seuls certains font partie de ce conseil syndical.

L'un d'eux est président du Conseil Syndical : c'est surement lui, notoirement opposé aux résolusitions adoptées, qui a envoyé la lettre recommandée au syndic (après avoir fait du porte à porte pour faire contre-signer la LR par les copropriétaires opposants non membre du Conseil Syndical (et ce peut-être pour se couvrir et donner plus de poids à la lettre) [La lettre commence en fait par : *"C'est en tant que membres du Conseil Syndical que nous vous adressons ce courrier à la demande de plusieurs copropriétaires..."*]

Enfin **Qui** (quelle entité ?**)** est censé faire cette contestation auprès d'un tribunal judiciaire ??? Et Faut-il obligatoirement un avocat ?

Merci d'avance

Par **amajuris**, le **16/04/2024** à **17:13**

le conseil syndical n'est pas une personne morale, ni une personne juridique.

il appartient à chaque copropriétaire de contester cette résolution devant le tribunal judiciaire.

de toute façon, la mission du syndic est de faire appliquer la résolution votée, peu importe les gesticulations des opposants à cette résolution.

il appartient aux copropriétaires contestataires de saisir le tribunal judiciaire.

salutations

Par **coproleclos**, le **18/04/2024** à **09:59**

Bonjour

C'est l'article 42 de la loi de 1965 qui permet aux opposants et défaillants de contester une résolution de l'AG.

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680

Cet article doit être strictement respecté tant dans sa forme que dans son fonds ; un avocat

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

est obligatoire.

Tout ce qui vient d'être dit sur les prérogatives du CS est exact, et en cas de saisine de la justice, les membres ne risquent pratiquement rien car ils ne sont pas rémunérés pour leurs fonctions ; la justice est clémente, beaucoup plus clémente, avec un bénévole non rémunéré. C'est à vous qu'il appartiendra d prouver une faute.

De plus si la "résolution litigieuse" a été exécutée par le syndic, une AG à postériori ne peut pas revenir sur sa décision.

Etes-vous prêt à mettre au moins 5000 euros de votre poche pour une action devant le TJ ? Multipliez par le nombre de membres du CS et vous comprendrez qu'il vaut mieux mettre sa colère dans sa poche avec un mouchoir dessus.

Bien à vous.

Par **Angkorvat2**, le **18/04/2024** à **10:24**

Merci COPROECLOS pour vos commentaires,

Quand vous dites :

"De plus si la "résolution litigieuse" a été exécutée par le syndic, une AG à postériori ne peut pas revenir sur sa décision" .

La question est de savoir ce qu'il faut entendre exactement par "exécutée" , en l'occurence , içi, il est facile de prouver que même si les travaux n'ont pas commencé, le Syndic a déjà lancé les 2 appels de fonds pour les travaux de rénovation avant location qui ont été votés , et que certains copropriétaires ont payé leur quote part correspondante ...

Par **coproleclos**, le **18/04/2024** à **11:01**

Bonjour

L'appel de fonds est un début d'exécution. C'est la résolution que le syndic doit exécuter et non pas le premier coup de pelle.

Bien à vous.

Par **yapasdequoi**, le **18/04/2024** à **13:05**

Bonjour,

Avant de passer l'ordre de service, le syndic doit procéder aux appels de fonds; Il ne passera

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

la commande que lorsque la somme totale sera collectée.

Pour lancer les travaux, il doit attendre le délai de 2 mois après le PV de l'AG.

La résolution sera considérée exécutée à la fin des travaux.

Par **nihilscio**, le **18/04/2024** à **13:19**

Bonjour,

Le syndic ayant reçu un courrier dont il ressort que la résolution votée pourrait être contestée en justice est dans son rôle d'attendre l'expiration du délai de contestation de deux mois avant de commander les travaux. Il peut aussi convoquer à nouveau l'assemblée générale.

L'absence de DPE était une erreur qui pourrait servir d'argument pour tenter de faire valoir que l'assemblée n'était pas pleinement éclairée et demander l'annulation de la décision en justice.

Maintenant que le DPE est disponible, une nouvelle convocation de l'assemblée me semblerait une bonne solution. Je ne vois pas en quoi le conseil syndical aurait outrepassé ses droits. Il a exprimé un avis au syndic. C'est son droit. Au syndic d'apprécier le suite à donner à l'avis exprimé par le conseil syndical.

Par **coproleclos**, le **18/04/2024** à **15:46**

Bonjour

La vente d'une partie commune se décide à la majorité de l'article 26 et 26-1 si la "passerelle" est nécessaire) de la loi de 1965 et, si elle nuit aux proprios ou à la destination de l'immeuble, c'est l'unanimité qui est requise :

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313599

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039313602

A contrôler donc dans quel cas vous vous trouvez.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **18/04/2024** à **23:55**

Le problème n'est pas là. Le lot en question est une ancienne loge de concierge. Comme il n'y a plus de concierge, la conservation de l'ancienne loge n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble et la décision de la vendre est prise à la double majorité de l'article 26.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il y avait deux propositions, soit vendre ce local soit le donner en location. L'assemblée a opté pour la conservation et la mise en location. Mais le DPE n'avait pas été fait, ce qui est idiot. Les copropriétaires ont donc décidé en ne sachant même pas s'ils seraient autorisés à louer. On peut comprendre que certains s'agitent.

Par **coproleclos**, le **19/04/2024** à **09:48**

Bonjour

Si la loge n'est plus nécessaire elle doit avoir été "déclassifiée" par décision d'une AG, ou une modif de l'EDD, ce que l'on ne sait pas dans le cas présent. Juridiquement cette loge reste une "loge de concierge" même sans personnel embauchée. Elle ne devient pas une partie commune lambda automatiquement.

Si elle est vendue à l'euro symbolique par exemple, elle nuit aux proprios car le vente d'une partie commune "à vil prix" est un morif d'annulation de l'AG ; c'est ce qu'a rappellé la Cour de cassation. D'où l'unanimité requise éventuellemen t.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **19/04/2024** à **10:23**

Ce n'est pas du tout le sujet.

Par **Angkorvat2**, le **22/04/2024** à **09:07**

Bonjour et merci à tous les intervenants,

Je vous livre quelques compléments d'informations pour éclairer vos débats entre experts (qui m'intéressent beaucoup, mais me dépassent un peu n'étant pas moi-même expert! ...)

Je n'ai pas vu l'ex-loge dans l'état descriptif de la copropriété (je suppose que c'est ce que vous appelez "EDE"), par ailleurs il existe aussi un parking qui était jadis alloué au gardien, (et qui fait aussi partie de la location ou de la vente (je n'en n'avais pas parlé pour simplifier la question) : ce parking est un partie commune, et figure bien dans en tant que "parking" dans l'Etat Descriptif [et aussi dans le "tableau de répartition des tantièmes de charges communes" - (et des voix pour les votes en AG)].

J'ai une autre question à propos de ce parking, non liée au fait que c'est un parking mais lié au fait que c'est une partie commune, mais la mettrai tout à l'heure en ligne sous un autre titre, car cela n'a rien à voir avec la question initialement posée .

Autre info pouvant vous éclairer sur la "classification de cette ex-loge" : ce débat en AG (vente ou location) est survenu suite au décès récent de l'ancien gardien à qui la loge (et le parking)

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

avait été loués depuis de nombreuses années par la copropriété, lors de sa mise à la retraite ...

Bref, pour revenir sur le commentaire de NIHILSCIO (18/04-13h19) au sujet de la lettre recommandée : **ce n'est pas, pour moi, un avis du Conseil Syndical au Syndic**, le CS n'a fait que transmettre une lettre signée par tous les opposants à la décision litigieuse (dont faisaient partie 2 membres du conseil syndical, dont son président, sur 4): la phrase citée, par laquelle elle commence le montre clairement, et **rien dans cette lettre ne laisse entendre qu'il risquait d'y avoir une constestation, devant TJ, de la décision votée dans les 2 mois** (constestation qui n'a effectivement pas eu lieu).

On peut d'ailleurs penser que cette lettre a précisement été écrite pour faire pression sur le Syndic (qui est tombé dans le panneau), pour, en fait, bel et bien contester la décision mais sans utiliser le seul moyen légal de le faire !, car aucun des opposants signataire n'aurait jamais payé un avocat pour cela !) .

Et ce que nous (= ceux qui ont votés pour l'option location) pouvons reprocher au Syndic , ce n'est pas d'avoir attendu les 2 mois pour lancer les travaux , mais c'est :

- d'avoir trainer pour faire déterminer le DPE (qu'il aurait, au minimum du lancer dès réception de la lettre, en janvier 2024, alors que le CS n'a appris le véritable DPE qu'il y a 2 semaines)

- pris en compte cette lettre qui n'était finalement qu'une simple lettre de menace utilisant des arguments illégaux (il y est écrit que certains copropriétaires avaient déclarés qu'ils" ne paieraient pas leurs quote part de charges sur les travaux si etc...")

- et enfin, d'avoir finalement accepté, cette fois sur avis du président du CS, lors de la mise au point de l'ordre du jour de la prochaine AGO, alors même que la menace d'un mauvais DPE (qui était le prétexte invoqué dans la lettre menace) avait été écartée, de quand même remettre ce sujet au vote (sous forme d'un vote sur l'annulation de la décision de mise en location prise lors de la dernière AG, de l'annulation de la décision prise concernant les travaux, et d'un nouveau vote concernant la vente) .

Enfin la dernière intervention de COPROLECLOS est très intéressante, à mes yeux : car, et c'est pour cela que certains copropriétaires préfèrent la location (au moins pour l'instant , il y a effectivement risque de "bradage à vil prix" de cette loge et de son parking au détriment de l'ensemble de la copropriété :

- d'une part parce que le marché immobilier est au plus bas actuellement

- et parce qu'il a été précisé dans le projet de décision de vente un prix minimum de mise en vente (fixé on ne sait comment !) qui semble bien plus bas que ce l'on voit sur le marché local [ce prix est 150000€ pour un beau studio de 38m2 environ (avec certes des travaux à prévoir), alors que l'on voit des annonces pour un studio, dans la même rue ! plus petit 33m2, également en rez-de-chaussée, également avec parking exterieur et terrasse privative et vue sur jardin , et également avec DPE "E", pour un prix de 2220000€]

[Certains soupconnent un membre du CS de vouloir profiter de cette aubaine (ou de chercher à en faire profiter un de ses proches) au frais de l'ensemble de la copropriété, d'ou tout ce

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

RAMDAM pour qu'il soit mis en vente et non en location)]

Par **Angkorvat2**, le **22/04/2024** à **09:36**

lire évidemment 222 000€ et non 2220000€ !

Par **coproleclos**, le **22/04/2024** à **11:07**

Bonjour

Vous trouverez les prix de l'immobilier à cette adresse :

https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier

Les renseignements donnés proviennent en grande partie de la Chambre nationale des notaires. Il suffit sur la carte de France de cliquer là où vous vous trouvez et en précisant votre quartier. Les données sont actualisées.

Si l'AG cède ce bien à un prix symbolique, le Cour de cassation s'est déjà prononcée :

https://www.courdecassation.fr/chambres-civiles/numero-6-juin-2022/

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/J

https://www.courdecassation.fr/decision/629702127c2a1fa9d44422

https://www.pap.fr/patrimoine/copropriete-acheter-une-partie-commune

Lisez tout bien, que ce ne soit pas si évident. Bonne lecture en espérant que vous y trouverez votre bonheur.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **22/04/2024** à **14:15**

Bonjour,

Revenons à la question initiale : ***quel moyen de recours serait possible pour notre copropriété s'il s'avère que le Conseil Syndical a outrepassé ses droits...***

Difficile de répondre. On est surtout dans le n’importe quoi : un projet mal conçu soumis au vote de l’assemblée générale qui suscite après coup des animosités et des réactions

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

inappropriées des uns et des autres.

Le conseil syndical étant un organe qui n'a, sauf mandat spécifique donné par l'assemblée générale, qu'un rôle consultatif, la question du recours contre le conseil syndical n'a guère de sens. S'il y a matière à exercer un recours, ce recours doit viser l'action ou l'inaction du syndic. En l'espèce, soumettre à nouveau la décision à prendre à l'assemblée générale est probablement ce qu'il y a de mieux à faire.

Les décisions à prendre portent sur l'ancienne loge de concierge et sur l'emplacement de stationnement mis à la disposition de l'ancien gardien.

Pré-requis pour la vente :

- une décision portant sur la suppression de l'emploi de gardien ce qui a pour effet de rendre sans objet la destination d'une partie commune à servir de logement de fonction du gardien,

- extraire la loge des parties communes pour en faire formellement un lot de copropriété, ce qui est une opération relativement complexe.

Avant de donner l'ancienne loge en location, il faut que les copropriétaires aient conscience qu'ils s'engagent pour six ans et qu'il faudra gérer la location. Notamment, ils devront garder à l'esprit que le loyer brut n'est pas un revenu net.

Si l'ancienne loge est une partie commune, il n'y a rien d'étrange à ce qu'elle ne soit pas mentionnée dans l'état descriptif de division (EDD). Cet EDD est habituellement réuni au règlement de copropriété dans un document unique. En revanche, si des tantièmes de propriété commune sont attachées à l'emplacement de stationnement, il s'agit d'un lot de copropriété.

Quant à son statut, le simple fait que, depuis de nombreuses années, elle ne serve plus de logement de fonction d'un employé du syndicat fait que sa « déclassification » a été de fait opérée. Mais cela n'interdit pas, si l'on est perfectionniste, une décision formelle de l'assemblée générale de statuer sur sa destination.

Si l'assemblée décide de vendre, il faudra évidemment décider du prix. Il n'a pas été question de la vendre à un euro symbolique ou à vil prix mais à un prix qui est peut-être inférieur au prix du marché. Juridiquement ce n'est pas du tout la même chose. 150 000 € ce n'est peuet-être pas le juste mais ce n'est pas un vil prix. La vente serait une opération relativement complexe nécessitant plusieurs décisions liées entre elles : d'abord la décision de principe, ensuite le prix et autres modalités de la vente, un mandat à donner etc.

Pour déterminer le prix, le mieux serait de s'adresser à un expert immobilier (assez cher) ou à deux agents immobiliers à qui on aura pris soin de bien préciser qu'on leur demande une prestation à titre onéreux.

Par **Angkorvat2**, le **25/04/2024** à **07:42**

Merci COPROECLOS pour votre information sur le site du Figaro que je ne connaissait et qui

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

est utile ...

...et merci à NIHILSCIO pour vos précisions complémentaires trés détaillées ...

Concernant votre dernier § :

Quelles obligations le fait que la prestation soit faite à titre onéreux implique-t-il pour les agences qui feraient l'expertise ?

Par **coproleclos**, le **25/04/2024** à **09:55**

Bonjour

[quote]
Quant à son statut, le simple fait que, depuis de nombreuses années, elle ne serve plus de logement de fonction d'un employé du syndicat fait que sa « déclassification » a été de fait opérée

[/quote]
NON le changement ne se fait pas automatiquement parce qu'une partie commune ou un lot n'est plus utilisé depuis longtemps. La Cour de cassation se serait prononcée sur le sujet.

Une loge reste une loge tant que l'AG n'a pas modifiée son affectation. C'est l'AG qui est l'organe décisionnaire, pas le temps passé, quelle qu'en soit sa durée.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **25/04/2024** à **13:52**

[quote]Quelles obligations le fait que la prestation soit faite à titre onéreux implique-t-il pour les agences qui feraient l'expertise ?[/quote]
L'expertise immobilière et la vente d'immeubles sont deux métiers différents. Un agent immobilier est toutefois bien placé pour apprécier la valeur d'un immeuble mais, pour s'assurer que son évaluation soit sérieuse, il faut prendre des précautions. La plupart des agents immobiliers font des estimations gratuites. Il ne faut pas se leurrer. Ils le font dans un but commercial, leur intention est d'obtenir un mandat d'entremise. Pour flatter le vendeur potentiel ils ont une certaine tendance à surestimer la valeur de l'immeuble et ils persuaderont ultérieurement le vendeur de baisser son prix. Mais parfois ils le sous-estiment pour faciliter la vente. Si l'on veut une appréciation aussi impartiale que possible et réaliste, il faut dissiper toute ambiguïté en disant d'emblée qu'on n'a pas l'intention de donner mandat mais que l'on demande une prestation, prestation qu'on s'engage à rémunérer à son juste prix. Deux estimations concordantes de deux agents immobiliers différents fournies dans de telles conditions donneront une assez bonne garantie de sérieux. Il en coûtera quelques centaines d'euros.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés

[quote]NON le changement ne se fait pas automatiquement parce qu'une partie commune ou un lot n'est plus utilisé depuis longtemps. La Cour de cassation se serait prononcée sur le sujet.
Une loge reste une loge tant que l'AG n'a pas modifiée son affectation. C'est l'AG qui est l'organe décisionnaire, pas le temps passé, quelle qu'en soit sa durée.[/quote]
Tout d'abord, *La cour de cassation se serait prononcée sur le sujet* n'est pas argument sérieux. Soit la cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur une question à l'occasion d'un procès et l'on peut en faire état, soit elle n'a pas eu cette occasion et l'on ne peut rien dire. Ajoutons que la jurisprudence n'est pas la loi. C'est bien précisé à l'article 5 du code civil et c'est un principe fondamental du droit, ce qu'on a trop tendance à oublier.

Ensuite, les dispositions de l'article 26 visant la suppression du poste de concierge ont été introduites en 2009 afin de faciliter la vente des anciennes loges de concierge. L'opinion selon laquelle, si un poste de concierge était mentionnée dans le règlement de copropriété, la vente de la loge n'était possible que si la décision en avait été prise à l'unanimité, était assez répandue. Le législateur est venu clarifier les choses en disant explicitement que la vente d'une ancienne loge se vote à la majorité de l'article 26 à moins que la présence d'un concierge ne soit nécessitée par la destination de l'immeuble.

La suppression du poste de concierge a-t-elle été décidée par l'assemblée générale ? Si l'on a oublié de le faire, il serait bon d'ajouter la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Mais c'est en réalité un faux problème. Qui prendra la peine de faire un procès pour exiger le rétablissement du poste de concierge, celui-ci l'ayant été de fait depuis des années ?

En fait la question importante qui pourrait éventuellement se poser est celle de savoir si la destination de l'immeuble exige un concierge. Quelqu'un le prétend-il dans la copropriété ? A supposer que oui, il aurait du mal à en convaincre un tribunal pour la simple raison que si la copropriété s'est passée de concierge depuis des années, c'est que la destination de l'immeuble ne l'impose pas ou ne l'impose plus.

La notion de destination de l'immeuble n'est pas très simple. Elle est étudiée dans cet article : https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2011-2-page-93.htm.
La destination d'un immeuble peut évoluer dans le temps.

Copyright © 2026 Experatoo.com - Tous droits réservés