



Quel est le rôle du Conseil Syndical ?

Par **laura73**, le **28/05/2024** à **19:22**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble.

L'an dernier un nouveau propriétaire, Mr M., s'est installé dans l'immeuble, a fait des travaux dans son appartement : il a abattu une partie d'un mur porteur pour y faire une porte. Il avait fait les travaux dans les normes, en avait informé le syndic qui lui a donné son autorisation, et avait fait faire les plans par un cabinet d'architect. Tout a été fait dans les normes. Ma voisine travaille dans un cabinet d'architectes et m'a dit que son dossier est béton et que tout est en règle, son dossier est inattaquable.

Or je viens d'apprendre que l'un des membre du Conseil Syndical, Mr G., qui n'a pas apprécié que ce nouvel arrivant fasse des travaux a fait venir un huissier de justice AUX FRAIS DE LA COPROPRIETE, pour faire faire un constat et envisage d'entamer une action en justice contre ce propriétaire, toujours au nom et aux frais de la copropriété.

Ce membre du Conseil Syndical, Mr G. est une forte tête, il entend imposer sa loi à tout le monde et conteste les décisions prises en Assemblée Générale. Or il faut savoir que Mr G. est propriétaire d'un appartement dans mon immeuble, mais n'y réside pas. Il loue son appartement.

Donc voilà ma question : quel est le rôle du Conseil Syndical ? N'est il pas résumé à faire le lien entre le syndic et l'immeuble ? Est il autorisé à faire ce genre de démarche ?

Il faut savoir aussi que le syndic est aux abonnés absents depuis 2-3 ans : il fait voter des travaux, prend notre argent, et ne fait rien ! Et il n'y a personne pour nous répondre quand on les appelle !

Merci par avance pour vos réponses.

Par **Pierrepauljean**, le **28/05/2024** à **20:05**

bonjour

si le copropriétaire n'a pas sollicité de l'AG une autorisation pour procéder à des travaux sur parties communes (ce qui est le cas pour abattre un mur porteur), un copropriétaire peut agir au tribunal et demander la remise à l'état initial

tous travaux sur parties communes doivent faire l'objet d'une autorisation votée par le syndicat des copropriétaires en AG (vote à l'article 25) et ne pas avoir fait l'objet d'une procédure en annulation de résolution

il ne suffit pas d'avoir fait faire son dossier par un architecte

il serait souhaitable de prévoir la nomination d'un autre syndic à la prochaine AG

Par **laura73**, le **28/05/2024** à **20:48**

Bonjour et merci pour votre réponse.

Je vais apporter quelques précisions.

Monsieur G. le membre du Conseil Syndical, a engagé un huissier de justice au nom de la copropriété et aux frais de la copro, sans que personne ne lui en ait donné ni le pouvoir ni l'autorisation.

D'autre part, Monsieur M. a fait percer une porte dans un mur porteur DE SON APPARTEMENT, pas dans les parties communes de l'immeuble (j'avais omis de le mentionner dans mon post initial et j'ai rectifié cela).

Par **Lingénu**, le **28/05/2024** à **21:07**

Bonjour,

Un mur porteur fait partie de la structure de l'immeuble. Sauf clause contraire et peu vraisemblable du règlement de copropriété, un mur porteur est une partie commune et, avant de le percer, il faut en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

Le défaut d'autorisation est susceptible de régularisation. M M devrait dans un premier temps solliciter une autorisation a posteriori. Si celle-ci lui est refusée, il pourra contester le refus au motif de l'abus de pouvoir et il appartiendra au juge d'apprécier.

Par **laura73**, le **28/05/2024** à **21:50**

Il y a eu une AG extraordinaire l'an dernier à ce sujet, et l'autorisation de faire les travaux lui a été donnée par les copropriétaires.

Par **Pierrepauljean**, le **28/05/2024** à **22:27**

pourquoi ne pas l'avoir dit plus tot?

s'il a obtenu l'autorisation, la question est réglée

Par **laura73**, le **28/05/2024** à **22:29**

Non, la question n'est pas réglée . Ma question reste sans réponse : est ce que un membre du conseil syndical a le droit de faire faire un constat d'huissier et de déposer une plainte en justice au nom et aux frais de la copropriété ?

Par **Lingénu**, le **28/05/2024** à **22:52**

Non, le seul représentant de la copropriété est le syndic. Si le président du conseil syndical a missionné un huissier aux frais de la copropriété, c'est que le syndic a entériné l'initiative du président. Vous avez un problème avec le syndic et le conseil syndical. La solution est de changer de syndic et de conseil syndical.

Si vous estimez que la mission donnée à l'huissier n'est pas justifiée, il faut lors de l'approbation des comptes exiger que le syndic la prenne à sa charge. Cela vous mettra en conflit avec le syndic, ce sont des choses qui arrivent.

Quant à l'action en justice, elle doit être décidée par l'assemblée générale. Il vaudrait mieux que la proposition d'agir contre M M. soit rejetée parce qu'avec l'autorisation donnée à ce dernier, elle est vouée à l'échec. Le syndicat serait débouté et devrait des indemnités à M M.

Par **laura73**, le **28/05/2024** à **22:56**

>Merci beaucoup !!!

Par **beatles**, le **29/05/2024** à **08:55**

Bonjour,

[quote]

Donc voilà ma question : quel est le rôle du Conseil Syndical ? N'est il pas résumé à faire le lien entre le syndic et l'immeuble ? Est il autorisé à faire ce genre de démarche ?

[/quote]

Le rôle du conseil syndical est défini dans [l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965](#) et dans [les articles 22 à 27 du décret du 17 mars 1967](#) ; donc au vu de ces textes il n'est pas autorisé à faire ce genre de démarche ; de plus le syndic n'a pas à déléguer une mission au conseil syndical, seule l'assemblée générale peut le faire ([article 25a de la loi du 10 juillet 1965](#)

).

Cdt.