



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Assemblée générale de copropriétaires

Question écrite n° 30342

Texte de la question

Mme Christine Pires Beaune attire l'attention de Mme la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur le fait que les assemblées générales de copropriétés peuvent se tenir par visioconférence. Elle lui demande tout d'abord de lui préciser l'autorité compétente pour prendre la décision de recourir à une visioconférence. Lorsque cette solution est retenue, elle pose plusieurs problèmes, au premier chef l'impossibilité pour de nombreux copropriétaires de participer à ces assemblées générales, ne disposant pas des outils numériques nécessaires. Mais il convient de noter également l'impossibilité de gérer en visioconférence des assemblées générales de plusieurs dizaines voire centaines de personnes. De plus, les assemblées générales par visioconférence n'ont aucun sens pour les petites copropriétés puisque dans chaque commune il est possible de tenir une assemblée générale dans une salle municipale permettant de respecter les règles de distanciation physique et les gestes barrières. Par ailleurs, depuis le 1er juin 2020, de nouveaux pouvoirs sont accordés aux conseils syndicaux de copropriétés, par exemple la gestion d'entretien incluant la recherche d'entreprises, la surveillance de travaux. Ce transfert de compétence pose problème car rédiger un cahier des charges pour lancer des travaux, mettre en concurrence, surveiller des travaux, les réceptionner, tout ceci ne s'improvise pas. Quels recours auront les copropriétaires en cas d'insuffisances dans le contrôle ? En effet, les nouvelles dispositions ne prévoient pas comment et qui peut se retourner contre le conseil syndical en cas d'incompétence voire de malversation. Ce transfert de missions des syndicats vers les conseils syndicaux s'accompagnera-t-il d'une baisse des honoraires des syndicats ? Enfin, alors que les syndicats sont extérieurs aux copropriétés et peuvent à ce titre avoir une position neutre voire d'arbitre, ce ne sera pas le cas des conseils et les différends au sein des copropriétés risquent d'exploser. Aussi, elle lui demande quelles mesures il compte prendre pour éviter que les copropriétaires soient pénalisés.

Texte de la réponse

En premier lieu, l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, pose désormais le principe que la participation à l'assemblée générale peut se faire soit par présence physique, soit par visioconférence ou encore par tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification des participants. Cette option s'exerce à titre individuel, l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967 prévoyant à cet égard que c'est au copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique d'en informer par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. Aucune modalité de participation spécifique ne s'impose donc simultanément à tous les copropriétaires pour une même assemblée générale. Il n'y a donc aucun obstacle à ce que les personnes ne disposant pas des outils numériques nécessaires participent à l'assemblée générale en présentiel ou votent par correspondance dans les conditions prévues au 2ème alinéa de l'article 17-1 A précité. L'usage de cette faculté par certains copropriétaires ne saurait en effet être exclusive de la tenue de l'assemblée générale au lieu et heure à laquelle elle a été convoquée, conformément à l'article 9 du décret du 17 mars 1967, et ce a minima en présence du syndic, du président de séance, du secrétaire et du ou des scrutateurs dont les missions requièrent, notamment,

de signer la feuille de présence et d'établir et signer le procès-verbal de séance (articles 14 et 17 du décret du 17 mars 1967). En conséquence, il résulte simplement des termes de l'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 qu'il appartient au syndic de proposer à tout copropriétaire qui souhaite y recourir, tout mode de participation dématérialisée à l'assemblée générale que le syndicat des copropriétaires aura préalablement décidé d'utiliser. La survenue de la pandémie de Covid-19, alors que les copropriétés ne s'étaient pas encore pleinement saisies de ce dispositif récent, a fait naître des difficultés très diverses et évolutives en matière de tenue et de participation aux assemblées générales : tantôt, le respect des précautions sanitaires était rendu impossible par le nombre de copropriétaires devant participer en présentiel à l'assemblée générale, tantôt l'absentéisme, en raison des craintes légitimes ressenties par les copropriétaires ou encore des interdictions de déplacement, compliquaient l'obtention des quorums et majorités nécessaires à la prise de décisions, tantôt les salles susceptibles d'accueillir les assemblées générales étaient fermées. Il s'est même avéré que des assemblées générales, déjà convoquées en présentiel pour une date à venir, ne puissent se tenir en raison des mesures de fermetures et d'interdictions de déplacement survenues dans l'intervalle. Pour remédier à ces situations nombreuses, complexes et délicates à anticiper, le Gouvernement a choisi de déroger au régime de droit commun précédemment exposé par la voie de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, prise sur le fondement de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19. En vertu de ce texte, et jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire déclaré par le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020, le syndic de la copropriété se voit confier le pouvoir de décider unilatéralement qu'aucun des copropriétaires ne participera à l'assemblée générale par présence physique et que celle-ci sera tenue exclusivement par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique. Pour les personnes ne pouvant utiliser ces modes de communication, la possibilité de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale est préservée (article 22-2 de l'ordonnance précitée). Il s'agit donc d'un dispositif d'urgence, temporaire et non contraignant, ayant reçu l'aval des instances consultatives du secteur, et auquel les syndicats peuvent tout à fait ne pas recourir si les conditions d'une assemblée générale en présentiel sont réunies. En second lieu, l'article 21-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965, créé par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, autorise désormais l'assemblée générale des copropriétaires à déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre lui-même tout ou partie des décisions pouvant être adoptées par l'assemblée à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit cependant d'une simple faculté conférée aux copropriétés et accordée au surplus, moyennant la garantie qu'une telle décision ne peut être prise qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Si, dans le cadre d'une telle délégation, le conseil syndical devait exercer une partie des attributions incombant ordinairement au syndic par l'effet de la loi, il est loisible au syndicat des copropriétaires d'engager une négociation sur le montant des honoraires dus à ce dernier. S'agissant toutefois d'un contrat en cours d'exécution, aucune règle n'impose que le syndic accepte une révision à la baisse de la rémunération prévue. S'agissant enfin d'un contrat futur à négocier, il appartient aux parties de convenir des honoraires adaptés à l'étendue de la prestation envisagée. Dans le souci de prémunir les copropriétaires ainsi que les tiers d'éventuelles conséquences dommageables et de leur permettre d'exercer un contrôle des actions du conseil syndical, l'ordonnance du 30 octobre 2019 précitée a prévu que le conseil syndical rende compte de l'exercice de sa délégation devant l'assemblée générale, qu'il établisse un rapport en vue de l'information des copropriétaires (article 21-5 nouveau de la loi du 10 juillet 1965) et qu'une assurance de responsabilité civile soit souscrite pour chacun de ses membres (article 21-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965). S'agissant des principes régissant la responsabilité des membres du conseil syndical, il peut être rappelé que le caractère gratuit de leur mandat a une incidence sur les conditions d'appréciation de leurs fautes éventuelles. Le second alinéa de l'article 1992 du code civil limite, en effet, l'engagement de la responsabilité du mandataire à titre gratuit aux seuls manquements contractuels qui revêtent une certaine gravité. Dans ces conditions restrictives, le syndicat des copropriétaires pourrait engager la responsabilité contractuelle des membres du conseil syndical en cas de mauvaise exécution de leur délégation. En application de ce principe, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a également pu juger que la responsabilité contractuelle du conseiller syndical pouvait être engagée par un copropriétaire tiers au mandat, dès lors que la faute alléguée était suffisamment grave. Au cas d'espèce, une telle faute n'était pas constituée par la seule négligence dans la surveillance des comptes du syndic, en l'absence de collusion frauduleuse entre le conseiller syndical et le syndic (Civ. 3e, 29 nov. 2018, pourvoi n° 17-27.766). Cette limitation de responsabilité des membres du conseil syndical à l'égard de leurs copropriétaires a été appliquée dans une hypothèse où le manquement invoqué portait sur la mission première du conseil syndical, à savoir l'assistance et le contrôle du syndic prévus par l'article 21 de la loi du

10 juillet 1965. Elle paraît transposable, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond, au cas d'un manquement dans l'exercice d'une délégation de pouvoirs de l'assemblée générale, prise sur le fondement de l'article 21-1 de cette même loi.

Données clés

Auteur : [Mme Christine Pires Beaune](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (2^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30342

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 juin 2020](#), page 4127

Réponse publiée au JO le : [20 juillet 2021](#), page 5846