



14ème législature

Question N° : 102208	De M. Michel Piron (Union des démocrates et indépendants - Maine-et-Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Cohésion des territoires
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse > syndicats	Analyse > contrats de syndic en ligne. réglementation. évolution.
Question publiée au JO le : 31/01/2017 Date de changement d'attribution : 18/05/2017 Question retirée le : 20/06/2017 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Michel Piron attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur la pratique actuelle de certains syndicats professionnels qui, pour les petites copropriétés de moins de trente lots en général, proposent un contrat de syndic en ligne à des syndicats de copropriété dont les immeubles à gérer peuvent se trouver éloignés à des centaines de kilomètres du lieu d'implantation du syndic. Ces contrats de syndic à distance reposent sur la particularité de déléguer un grand nombre de prestations de gestion courante au président et au conseil syndical comme notamment le suivi et la réception des travaux, la participation aux réunions d'expertise en lieu et place du syndic, etc. De même, dans le cadre de ces contrats, le syndic n'est pas présent lors de l'assemblée générale annuelle alors que le dernier alinéa de l'article 15 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, pris en application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf délibération contraire de l'assemblée générale. Dans ces conditions, sans vote de l'assemblée générale, le contrat fait peser sur le président de séance la vérification de la conformité des voix et des pouvoirs des copropriétaires absents, alors que, par définition, le président de séance n'est pas encore élu lorsque cette vérification doit être réalisée. Rappelons à cet effet que, selon la jurisprudence de la Cour de cassation et la recommandation n° 4 de la Commission relative à la copropriété, cette vérification incombe au syndic, en qualité de secrétaire provisoire, ce qui suppose sa présence lors de l'assemblée générale. Dans ces conditions, c'est la validité même des contrats de syndic en ligne qui est posée et c'est la raison pour laquelle il lui est demandé de préciser sa position sur ce point.