



## CORONAVIRUS #44

### Copropriété : nouvelles mesures transitoires

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété est une nouvelle fois modifiée.

En raison des conditions sanitaires actuelles et de la poursuite de l'état d'urgence sanitaire, l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020, parue au Journal Officiel le 19 novembre 2020, prolonge la durée du dispositif d'urgence assouplissant les conditions de prise de décisions au sein des copropriétés.

Les mesures dérogeant à la loi du 10 juillet 1965 portent sur :

- La durée de renouvellement du contrat de syndic et du mandat des conseillers syndicaux ;
- La possibilité d'organiser des assemblées générales par voie dématérialisée et par correspondance ;
- La conversion des assemblées générales convoquées en présentielle en « assemblées générales par correspondance ».

#### 1) RENOUELEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC ET DU MANDAT DES CONSEILLERS SYNDICAUX

Comme pour le premier confinement, le gouvernement a pris des mesures pour tenir compte du sort des contrats de syndic et du mandat des membres du conseil syndical qui arrivent à expiration pendant le confinement n° 2.

Ainsi, l'ordonnance prévoit le renouvellement du contrat de syndic et du mandat des membres du conseil syndical qui expirent ou ont expiré **entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 inclus**.

**Le contrat de syndic** est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires. **Cette prise d'effet intervient au plus tard le 31 janvier 2021.**



## 2) ASSEMBLÉE GÉNÉRALE TOTALEMENT DÉMATÉRIALISÉE OU PAR CORRESPONDANCE : PROLONGATION DU RÉGIME D'EXCEPTION JUSQU'AU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2021.

Dans le cadre de l'État d'urgence sanitaire, le gouvernement a mis en place des règles dérogeant au statut de la copropriété.

Ainsi, le **syndic peut prévoir** que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique.

Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale **par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification**. Ils peuvent également **voter par correspondance**, avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen du formulaire de vote par correspondance (cf. flash info de juillet 2020 : « [COPROPRIÉTÉ : Formulaire de vote par correspondance](#) »).

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, **le syndic peut prévoir** que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises **au seul moyen du vote par correspondance**.

Initialement prévues jusqu'au 31 janvier 2021, ces mesures s'appliquent jusqu'au **1<sup>er</sup> avril 2021**.

### Les mesures relatives aux délégations de vote et aux choix des moyens et supports techniques sont également prolongées jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021 :

**Délégations de vote** : par dérogation à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas **15 %** des voix du syndicat des copropriétaires, au lieu de 10 % en temps normal.

**Choix des moyens et supports techniques** : le syndic peut décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. Ces moyens et supports techniques sont utilisés jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation.

Conformément à l'article 13-1 du décret du 17 mars 1967, le coût de ces moyens de communication sera à la charge du syndicat des copropriétaires.

### Les mesures dérogatoires applicables à la convocation et à la tenue de l'assemblée générale restent les mêmes :

#### **Convocation** :

L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée **sans qu'un lieu de réunion soit déterminé, ni indiqué dans la convocation**.

La convocation **précise** que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée générale que par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, **sans préjudice** de la possibilité de voter par correspondance.

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, la convocation **précise** que les copropriétaires ne peuvent voter **que par correspondance**.

Le formulaire de vote par correspondance est joint aux convocations.

#### **Feuille de présence et procès-verbal :**

Le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale.

Le procès-verbal peut être signé moyen de la signature électronique.

#### **Président de séance :**

Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance.

### **3) ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EN PRÉSENTIELLE CONVOQUÉES ENTRE LE 29 OCTOBRE 2020 ET LE 4 DÉCEMBRE 2020**

Dans le cadre du régime d'exception, l'article 22-2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 permettait au syndic de copropriété de convertir l'assemblée présenteielle en assemblée dématérialisée ou en prise de décisions par correspondance, sous la seule condition d'en informer l'ensemble des copropriétaires au moins 15 jours avant la date prévue de l'assemblée.

Cette mesure est adaptée dans le cadre du second confinement : **la condition d'information préalable des copropriétaires au moins 15 jours à l'avance est supprimée.**

Pour les assemblées générales convoquées à une date comprise entre le 29 octobre 2020 et le 4 décembre 2020, le syndic peut, **à tout moment**, informer les copropriétaires, **par tout moyen** permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information, que **les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance**.

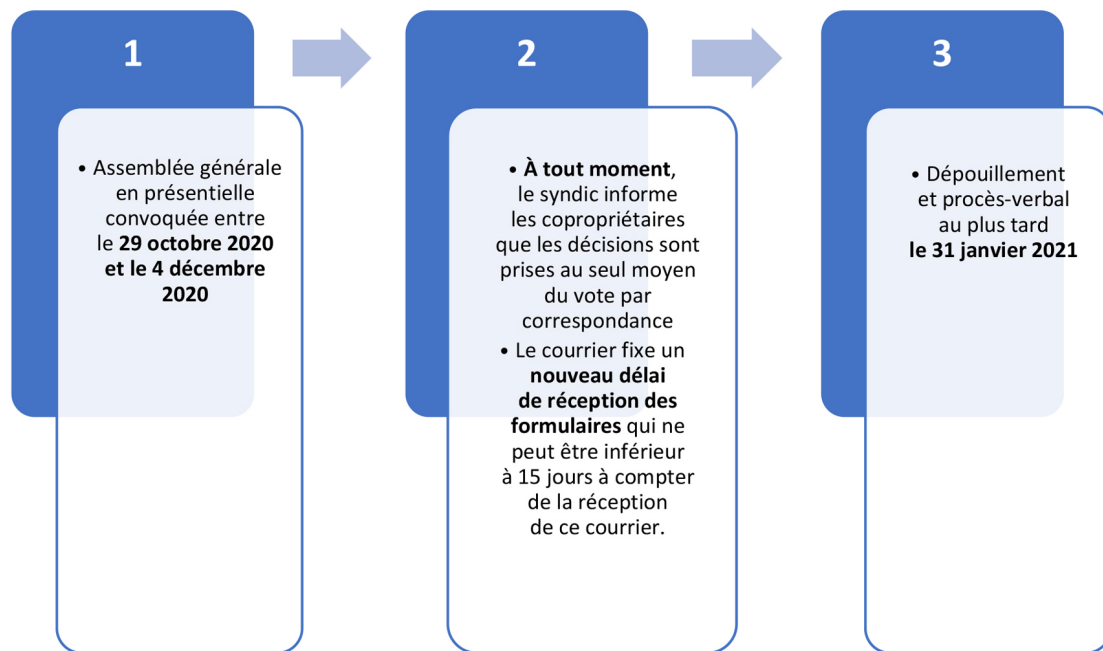
L'assemblée générale totalement dématérialisée n'est pas évoquée. Aussi, l'assemblée générale ne peut être convertie qu'en assemblée générale tenue par correspondance.

Dans ce cas, le courrier d'information fixe un nouveau délai de réception par le syndic des formulaires de vote par correspondance, qui ne peut être inférieur à **quinze jours** à compter de la réception de ce courrier. **L'assemblée générale pourra donc ne pas se tenir à la date initialement prévue. Le syndic procédera au dépouillement et à la rédaction du procès-verbal avant le 31 janvier 2021.**

Un exemplaire du formulaire de vote par correspondance est joint au courrier d'information.

Les décisions du syndicat de copropriétaires sont prises **au plus tard le 31 janvier 2021.**

### En résumé :



### Rappel des dates :

|   |  |
|---|--|
| Possibilité de tenir des AG totalement dématérialisée ou par correspondance | 1 <sup>er</sup> avril 2021   |
| Délégation de vote : 15 % au lieu de 10 %                                   | 1 <sup>er</sup> avril 2021   |
| Conversion des AG en présentielle en AG par correspondance                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Uniquement pour les AG convoquées en présentielle entre le 29 octobre 2020 et le 4 décembre 2020 ;</li><li>• Décisions prises au plus tard le 31 janvier 2021.</li></ul> |

### Conseil pratique :

L'ordonnance indique que le syndic peut, à tout moment, informer les copropriétaires, **par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information**, sans en préciser les modalités d'envoi.

Concrètement, cette information peut avoir lieu par :

- remise contre émargement (peu recommandée en cette période) ;
- par lettre recommandée avec AR ;
- par lettre recommandée électronique si le copropriétaire a donné préalablement son accord ;
- ou tout simplement par mail si le copropriétaire destinataire en accuse réception.

## ANNEXES :

- [Ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux copropriétés](#)
- [Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux copropriétés](#)



Tous nos flashes infos sont consultables sur [www.snpi.com](http://www.snpi.com)

via votre accès adhérent, dans la rubrique « *Mes documents* »,  
puis « *Informations juridiques / Flashes infos* »