



CORONAVIRUS #55

Copropriété : assemblée générale totalement dématérialisée ou par correspondance

Nouvelle prolongation du régime d'exception

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.

Comme l'indique le rapport au Président de la République, ces mesures sont prises en raison du contexte sanitaire actuel et des limitations de rassemblements qui ne permettent pas d'assurer le fonctionnement normal des copropriétés, et en particulier des assemblées générales.

Ainsi, l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021, parue au Journal Officiel le 11 février 2021, prolonge à nouveau la durée du dispositif d'urgence assouplissant les conditions de prise de décisions au sein des copropriétés.

1) ASSEMBLÉE GÉNÉRALE TOTALEMENT DÉMATÉRIALISÉE OU PAR CORRESPONDANCE : PROLONGATION DU RÉGIME D'EXCEPTION

Le **syndic peut prévoir** que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique, jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, **soit jusqu'au 1^{er} juillet 2021 à l'heure actuelle** (1^{er} juin 2021 + 1 mois).

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](#)).

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, puis jusqu'au 1^{er} avril 2021, ces mesures s'appliquent jusqu'au **1^{er} juillet 2021**.

2) LES MESURES RELATIVES AUX DÉLÉGATIONS DE VOTE ET AUX CHOIX DES MOYENS ET SUPPORTS TECHNIQUES SONT ÉGALEMENT PROLONGÉES

Elles sont prolongées jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire, **soit jusqu'au 1^{er} juillet 2021 à l'heure actuelle** (1^{er} juin 2021 + 1 mois).

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.

3) 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 au 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.

Pour information :

Les mesures relatives au renouvellement du contrat de syndic et du mandat des conseillers syndicaux ne sont pas prolongées.

Pour mémoire, il était prévu que les contrats/mandats qui expirent ou ont expiré entre le 12 mars et le 23 juillet 2020 ou entre le 29 octobre et le 31 décembre 2020 étaient renouvelés de plein droit jusqu'à la prochaine assemblée générale. Cette dernière devait intervenir avant le 31 janvier 2021.

Ainsi, à ce jour, les copropriétés concernées par ces mesures ont dû se prononcer sur les contrats de syndic et les mandats des membres du conseil syndical.

ANNEXES :

- [Ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021 portant prorogation de certaines dispositions de 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](#)
- [Rapport au Président de la République](#)



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

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