



Covid-19 : mesures exceptionnelles en copropriété

(Ordonnance n° 2020-304 du 25.3.20 : JO du 26.3.20 / Ordonnance n° 2020-1400 du 18.11.20 : JO du 19.11.20 / Ordonnance n° 2021-142 du 10.2.21 : JO du 11.2.21 / Loi n° 2021-689 du 31.5.21 : JO du 1.6.21 / Loi n° 2022-46 du 22.1.22 : JO du 23.1.22)

Depuis le début de la pandémie, de nombreuses mesures ont été adoptées pour surmonter les difficultés liées à la tenue des assemblées générales de copropriété.

La loi du 22 janvier 2022 renforçant les outils de gestion de crise sanitaire modifie notamment l'ordonnance du 25 mars 2020 portant un dispositif d'urgence pour la gestion des copropriétés, dont les mesures prenaient fin le 30 septembre 2021.

Elle prévoit le renouvellement automatique des contrats de syndic et des mandats des membres des conseils syndicaux qui expirent entre le 1^{er} janvier 2022 et le 15 février 2022. Elle modifie également les conditions de tenue des assemblées générales, qui peuvent avoir lieu de façon entièrement dématérialisée jusqu'au 31 juillet 2022. Ces mesures entrent en vigueur le 24 janvier 2022 jusqu'au 31 juillet 2022.

Le renouvellement automatique des mandats de syndic

(ord. du 25.3.20 : art. 22 / loi du 22.1.22 : art. 9)

Pour faire face aux difficultés matérielles de réunion des Assemblées générales (AG) des copropriétaires, la loi du 22 janvier 2022 prévoit que lorsque l'AG n'a pas pu ou ne peut pas se tenir, les contrats de syndic expirant entre le 1^{er} janvier 2022 et le 15 février 2022 sont renouvelés dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine AG des copropriétaires, au plus tard le 15 avril 2022.

La rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat qui expire ou a expiré, au prorata de la durée de son renouvellement.

Pour mémoire, le renouvellement automatique des mandats de syndic avait été également prévu : lorsqu'ils expiraient entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 inclus et ce jusqu'à la tenue de la prochaine AG (ordonnance du 25.3.20, modifiée par celle du 20.5.20) ;

- lorsqu'ils expiraient entre le 29 octobre et le 31 décembre 2020 (ordonnance du 18.11.20), à condition que l'AG se soit tenue au plus tard le 31 janvier 2021. Et ce à moins que l'AG ait désigné avant le 19 novembre 2020 un syndic dont le contrat avait pris effet à compter du 29 octobre 2020.

Le renouvellement automatique des mandats de membres de conseils syndicaux

(ord. du 25.3.20 : art. 22-1 / loi du 22.1.22 : art. 9)

De la même manière que pour le contrat de syndic, le mandat des membres du conseil syndical expirant entre le 1^{er} janvier et le 15 février 2022 est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine AG des copropriétaires, au plus tard le 15 avril 2022 (loi du 22.1.22).

Pour mémoire, le renouvellement automatique des mandats des membres des conseils syndicaux est intervenu également lorsqu'ils expiraient :

- entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 et ce jusqu'à la tenue de la prochaine AG (ordonnance du 25 mars 2020, modifiée par celle du 20 mai 2020) ;
- entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020. Ce renouvellement s'opérait jusqu'à la prochaine AG (qui devait intervenir au plus tard le 31 janvier 2021, à moins que l'AG n'ait désigné les membres du conseil syndical avant le 19 novembre 2020).

Assemblée générale à distance

(ord. du 25.3.20 : art. 22-2 à 22-5 / loi du 22.1.22 : art. 9)

Dématérialisation

En principe, les copropriétaires peuvent participer à l'AG physiquement, au moyen d'un formulaire de vote par correspondance ou par visioconférence.

À titre dérogatoire, la loi du 22 janvier 2022 permet aux syndicats d'organiser les AG entièrement à distance du 24 janvier 2022 au 31 juillet 2022.

Modalités d'organisation

En principe, la participation à l'AG par un moyen de communication électronique n'est possible que si les moyens et supports techniques le permettant ont été choisis par une précédente AG.

Dans le contexte de la crise sanitaire, le syndic peut décider, à titre dérogatoire, des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'AG 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, pendant cette période particulière, jusqu'à ce que l'AG se prononce sur leur utilisation de manière habituelle.

Lorsque le recours à la visioconférence ou à un autre moyen de communication électronique est impossible pour des raisons techniques et matérielles, le syndic pourra prévoir, après avis du conseil syndical, que les décisions d'AG seront prises au seul moyen du vote par correspondance.

Lorsque l'AG est organisée intégralement par vote par correspondance, elle ne pourra donner lieu à rémunération complémentaire que si son organisation n'est pas prévue dans la rémunération forfaitaire du syndic.

Si l'AG est totalement dématérialisée, la convocation n'a pas à indiquer un lieu de réunion déterminé. Le président de séance (et le ou les scrutateurs, le cas échéant) dispose d'un délai de huit jours suivant la tenue de l'AG pour certifier l'exactitude de la feuille de présence et signer le procès-verbal.

Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, les missions du président de séance sont assurées par :

- le président du conseil syndical ;
- à défaut, l'un de ses membres ;
- en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic.

Cas particulier des assemblées générales déjà convoquées

Lorsque le syndic décide que l'AG ne se tiendra pas physiquement et qu'elle a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins quinze jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information.

Si ce délai ne peut pas être respecté, le syndic peut reporter la tenue de l'AG et, le cas échéant, décider de l'organiser de manière dématérialisée. Il en informe les copropriétaires, au plus tard le jour prévu pour la tenue de cette assemblée, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information. Cette AG se tient dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date initialement prévue.

Pour mémoire :

La possibilité pour les syndics de prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'AG par présence physique, initialement prévue du 12 mars 2020 jusqu'à un mois après la cessation de l'état d'urgence sanitaire (ordonnance du 25.3.20), a fait l'objet de plusieurs prolongations. Les AG ont ainsi pu être tenues entièrement à distance jusqu'au 30 septembre 2021.

Les AG convoquées entre le 29 octobre et le 4 décembre 2020 pouvaient, sur décision du syndic et sous conditions, être tenue au seul moyen du vote par correspondance.

Délégation de votes

À titre dérogatoire, une personne peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont elle dispose elle-même et de celles des copropriétaires lui ayant donné mandat n'excède pas 15 % (contre 10 % habituellement) des voix du syndicat des copropriétaires.

Pour mémoire :

Cette mesure était également applicable entre le 1^{er} juin 2020 et le 30 septembre 2021 (ordonnance du 20.5.20 complétée par l'ordonnance du 18.11.20 et par la loi du 31.5.21).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux