
Reconfinement : quel impact pour les copropriétés ?

Publié le 01/12/2020



La deuxième période de confinement qui vient de s'ouvrir bouleverse à nouveau l'organisation des copropriétés : elle remet notamment en cause la tenue des assemblées générales des copropriétaires en présentiel, ou le renouvellement des contrats de syndic ou des mandats de conseillers syndicaux. Les dispositions d'exception qui ont été adoptées lors du premier confinement sont-elles encore applicables ?

La deuxième période de confinement qui vient de s'ouvrir bouleverse à nouveau l'organisation des copropriétés : elle remet notamment en cause la tenue des assemblées générales des copropriétaires en présentiel, ou le renouvellement des contrats de syndic ou des mandats de conseillers syndicaux. Les dispositions d'exception qui ont été adoptées lors du premier confinement sont-elles encore applicables ?

Les assemblées générales peuvent-elles se tenir en présentiel ?

Non, en l'état, la tenue des AG en présentiel est impossible. Le **décret 2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire** est venu fixer les règles applicables dans le cadre du nouveau dispositif de confinement et interdit tout déplacement de personne hors de son lieu de résidence, à l'exception de déplacements pour certains motifs. Or aucun des motifs ne permet de se rendre à une AG de copropriété.

Comment organiser la tenue des assemblées générales à distance ?

Lors du premier confinement, un dispositif exceptionnel avait été mis en place pour faciliter l'organisation d'une AG de copropriété de manière totalement dématérialisée. Ce dispositif est applicable jusqu'au 31 janvier 2021.

Ainsi les articles 22-2 à 22-5 de l'**ordonnance 2020-304 du 25 mars 2020** (créés par l'ordonnance 2020-595 du 20 mai 2020) ont permis au syndic, sans vote préalable de copropriétaires de :

- prévoir que ces derniers ne participeront pas à l'assemblée générale par présence physique mais par **visioconférence, ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification** (art. 22-2 ord. 25 mars 2020) ;
- décider des moyens et supports techniques permettant la tenue d'une AG par visioconférence,

audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification de chaque copropriétaire, la transmission de sa voix ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. Ces techniques seront utilisées jusqu'à ce que l'AG se prononce sur leur utilisation (art.22-5).

Bon à savoir : C'est la loi Elan du 23 novembre 2018 et son décret d'application du 27 juin 2019 qui ont instauré la possibilité de prévoir la participation aux AG par vidéo conférence ou autre moyen équivalent. Cependant la loi exige un vote préalable de l'AG pour décider des moyens techniques permettant la mise en œuvre de ces modalités (**Décret 67-223 du 17 mars 1967, art. 13-1**). **Le dispositif d'exception permet au syndic de décider sans ce vote préalable.**

Les copropriétaires peuvent également s'ils le souhaitent **voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale** et dans les conditions édictées au deuxième alinéa de **l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965** et au moyen d'un formulaire dont le modèle a été fixé par **l'arrêté du 2 juillet 2020**.

Si le recours à la visioconférence (ou moyen équivalent) n'est pas possible, le syndic de copropriété peut même exceptionnellement prévoir que les décisions seront prises **au seul moyen du vote par correspondance** (ord. 2020-304 25 mars 2020, art. 22-2, I, al. 3 préc.). Dans ce cas, la convocation à l'AG doit préciser que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance.

Toutes ces dispositions d'exception s'appliquent depuis le 1er juin 2020 et jusqu'au 31 janvier 2021.

Que faire si l'AG est déjà convoquée ?

Si le syndic décide de recourir au dispositif exceptionnel alors qu'une AG a déjà été convoquée, il devra informer les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de l'AG par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de l'information, par LRAR, par exemple (Ord. préc., art. 22-2, II).

Si l'AG doit se tenir dans moins de 15 jours, il semble donc difficilement évitable de l'annuler et d'en convoquer une nouvelle à distance.

Les délégations de vote facilitées

Toujours par exception, jusqu'au 31 janvier 2021, 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 % (et non 10% comme c'est le cas en temps normal) des voix du syndicat des copropriétaires (**décret 2020-304 du 25 mars 2020, art. 22-4**, dérogeant aux dispositions de **l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965**).

Les contrats des syndics et mandats de conseillers syndicaux sont-ils reconduits, comme lors du premier confinement ?

Non car la mesure exceptionnelle qui a permis de renouveler automatiquement des contrats de syndic (et mandats de conseillers syndicaux) jusqu'à la tenue d'une prochaine AG d'ici le 31 janvier 2021 inclus (**ord. 2020-304 du 25 mars 2020, art. 22 et 22-1**), concerne uniquement, en l'état, les contrats et mandats qui ont expiré entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 inclus.

