



## **Covid et copropriété : Réactivation des mesures exceptionnelles**

La loi n° 2022-46 du 22 janvier 2022, applicable au 24 janvier, renforçant les outils de gestion de la crise sanitaire, a réactivé les dispositions contenues dans l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 mises en place lors du premier confinement, en les assortissant toutefois de quelques aménagements.

### **I.- Le renouvellement du mandat de syndic et des conseillers syndicaux**

Lorsque l'assemblée appelée à désigner un syndic n'a pas pu ou ne peut se tenir, le contrat de syndic qui expire ou a expiré entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 15 février 2022 inclus, est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée qui doit se tenir au plus tard le 15 avril 2022.

Ce même mécanisme s'applique aux mandats des conseillers syndicaux

La rémunération forfaitaire du syndic sera déterminée selon les termes du contrat au prorata de la durée de son renouvellement.

### **II.- Le retour des assemblées générales dématérialisées**

Les mesures exceptionnelles autorisant le syndic à décider qu'une assemblée ne se tiendrait pas en présentiel, ont été remises en vigueur jusqu'au 31 juillet 2022.

Le syndic pourra décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée 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 dispositifs techniques seront utilisés jusqu'à ce que l'assemblée se prononce sur leur utilisation.

Le syndic pourra également prévoir que les décisions du syndicat seront prises au seul moyen du vote par correspondance lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique, apparaît impossible pour, uniquement, « *des raisons techniques et matérielles* » et au surplus « *après avis du conseil syndical* ».

Les prestations du syndic au titre du traitement de ce vote (dépouillement, etc...) sont comprises dans le forfait et ne peuvent donc faire d'honoraires supplémentaires.

Lorsque le syndic décidera d'user des dispositions dérogatoires et que l'assemblée générale aura déjà été convoquée, il en informera 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 de quinze jours ne peut être respecté, le syndic pourra prendre la décision, seul cette fois, de reporter la tenue de l'assemblée générale et, le cas échéant, décider de recourir à une assemblée générale dématérialisée. Pour cela, il devra informer les copropriétaires, au plus tard le jour choisi pour la tenue de cette assemblée, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information. Cette assemblée générale virtuelle se tiendra dans un délai qui ne pourra être inférieur à quinze jours à compter de la date initialement prévue. Mais étrangement le texte n'a pas prévu du durée maximum pour la tenir.

### III ) Autres mesures

Jusqu'au 31 juillet 2022, le mandataire d'un copropriétaire pourra 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 (contre 10 % habituellement). (NB : Cette mesure exceptionnelle avait pris fin le 30 septembre 2021)

En cas d'assemblée générale entièrement dématérialisée :

- Elle est convoquée sans avoir à mentionner un lieu de réunion
- la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée que par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, avec la possibilité de voter par correspondance. Si le recours aux moyens de communication électronique n'est pas possible, la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance,
- 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,
- 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.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques,  
n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.

