



LE SYNDIC ET L'ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETE FACE AU COVID-19, DE NOUVELLES EVOLUTIONS

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 relative, notamment, au contrat de syndic modifiée une première fois par l'ordonnance n° 2020-460 du 22 avril 2020 prévoit :

- Le renouvellement de celui-ci, dès lors qu'il expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et le 10 octobre 2020 (en l'état du report de la date de fin de l'état d'urgence sanitaire), dans les mêmes termes et jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic ;

Cette dernière est prévue comme devant intervenir au plus tard le 10 mars 2021.

- Le renouvellement du mandat des membres du conseil syndical, dès lors qu'il expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et le 10 octobre 2020, jusqu'à la prochaine assemblée générale des copropriétaires à tenir de la même manière avant le 10 mars 2021.

De nouvelles modifications sont apportées à tout cela par l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020, mais pas seulement.

Celle-ci vient en outre apporter des solutions à l'impossibilité de tenir les assemblées générales de copropriété à raison des interdictions de regroupement issues de la réglementation sanitaire actuellement en vigueur.

Les délais de « prolongation » du contrat de syndic et du mandat des conseillers syndicaux finalement réduits

Les délais mentionnés ci-avant sont modifiés et raccourcis.

Désormais :

- Le renouvellement du contrat de syndic dès lors qu'il expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et le **23 juillet 2020 inclus** s'opère dans les mêmes termes et jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic ;

Cette dernière est prévue comme devant intervenir au plus tard le **31 janvier 2021**.

- Le renouvellement du mandat des membres du conseil syndical, dès lors qu'il expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et le **23 juillet 2020 inclus**, jusqu'à la prochaine assemblée générale des copropriétaires à tenir de la même manière avant le **31 janvier 2021**.

Ces modifications successives ne manqueront pas de soulever des difficultés puisque, si le texte est ici d'application immédiate, quid des contrats de syndic déjà renouvelés sous l'égide des dispositions antérieures, dont on rappellera au passage qu'elles ont déjà évolué en l'état des modifications successives de l'ordonnance du 25 mars 2020 ?

La tenue dématérialisée des assemblées facilitée

La réforme du droit de la copropriété qui entrera en vigueur le 1^{er} juin prochain prévoit déjà la possibilité d'assemblées dématérialisées ainsi que le vote par correspondance, mais il est nécessaire pour cela que l'assemblée générale des copropriétaires l'ait décidé.

Par dérogation à ces règles, l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 autorise le syndic à tenir des assemblées dématérialisées.

Les articles 22-2 à 22-5 sont ajoutés à la loi du 10 juillet 1965 à cet effet.

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.

A cet effet le syndic 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.

La disposition est applicable même si le syndic a déjà convoqué l'assemblée, mais à la condition qu'il prévienne les copropriétaires de ce choix au moins 15 jours à l'avance.

En outre, pour faciliter les prises de décision, 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.

Les dispositions des articles 22-2 à 22-5 nouveaux sont applicables **à compter du 1^{er} juin 2020 et jusqu'au 31 janvier 2021.**

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.

