

La boulimie législative a lieu par voie d'ordonnance : ordonnance du 30 octobre 2019 réformant le statut de la copropriété, l'ordonnance du 25 mars 2020 n°2020 304 portant adaptation des règles applicables aux contrats de syndic modifiée par l'ordonnance du 22 avril 2020 n° 2020-460 puis par celle du 20 mai 2020 n°2020-595...

Quelles sont les manières de voter à compter du 1^{er} juin 2020 en application de la réforme du 30 octobre ?

La réforme du 30 octobre 2019 entrant en vigueur compter du 1er juin 2020 prévoit que le copropriétaire pourra voter de quatre manières :

- Soit en se rendant physiquement en l'assemblée générale pour voter ou s'abstenir ;
- Soit en votant par visioconférence si l'AG a prévu ce procédé au préalable (cf décret du 27 juin 2019). Dans ce cas, l'assemblée générale vote pour accepter ce mode de vote et décide les moyens, supports techniques et garanties d'authentification. Il est donc interdit de voter par visioconférence, si une AG ne l'a pas autorisé préalablement, l'AG à défaut encourt un risque de nullité ;
- Soit en votant par correspondance par voie de [formulaire remis au syndic](#).
- Soit en donnant un pouvoir qui permet la représentation par un copropriétaire avec ou sans instruction de vote. Le mandataire pouvait avant la loi ELAN recevoir plus de trois pouvoirs si l'ensemble des voix dont il dispose ne dépasse pas 5% des voix de tous les copropriétaires. Ce seuil est passé à 10% depuis le 23 novembre 2018 ;

Par ailleurs, dans les petites copropriétés qui comportent au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à

15 000 €, le vote pourra s'effectuer via une consultation écrite, sous réserve de l'accord de l'unanimité des copropriétaires aux questions posées. Une fois la consultation lancée, un délai est fixé par le syndic permettant aux copropriétaires d'y répondre. Les copropriétaires pourront également être consultés lors d'une réunion.

Quelles sont les conséquences de l'ordonnance du 20 mai 2020 applicable jusqu'au 31 janvier 2021 ?

Les quatre principales modalités de vote sont impactées :

i) L'interdiction de se rendre physiquement en assemblée générale. Le syndic peut prévoir une participation des copropriétaires à l'assemblée générale sans présence physique, Car il est encore interdit de se réunir à plus de 10 personnes, dans les immeubles dépassant ce seuil, cette restriction serait donc justifiée. Néanmoins, la loi du 11 mai 2020, autoriserait à recevoir dans les locaux des syndic qui sont des bureaux de type W de plus de 40m². En tout état de cause, et à l'issue de cette période en fonction de la configuration de la salle, des cas éventuellement atteints dans l'immeuble et en application du principe de précaution, le syndic aura discrétionnairement le pouvoir d'empêcher totalement ces assemblées générales avec une présence physique. Le syndic est à l'immeuble ce que le maire est à la ville.

ii) Le vote par visioconférence sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Si et seulement si le syndic ne permet pas l'accès physique à la réunion, une assemblée générale entièrement par visioconférence pourra être prévue par le syndic qui déterminera seul les modalités techniques et garanties d'identification. Jusqu'au 31 janvier 2021, le syndic récupère les pouvoirs de l'assemblée générale pour autoriser le principe et les modalités du vote par visioconférence, dans le cas où il empêche l'accès physique.

Toutefois, le syndic devra informer les copropriétaires que l'AG physique n'aura pas lieu mais qu'elle sera virtuelle au moins quinze jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception.

L'article 22-3 de l'ordonnance du 25 mars 2020 prévoit que :

« 1° L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée sans qu'un lieu de réunion soit déterminé, ni indiqué dans la convocation ;

« 2° 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. (...) ;

« 3° 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 ; (...) »

iii) Le vote par correspondance, par voie de formulaire remis au syndic Lorsque l'accès physique n'est pas permis, en plus du vote par visioconférence, les copropriétaires à compter du 2 juin 2020, pourront voter par correspondance via un formulaire remis au syndic. Si le vote par visioconférence n'est pas possible, le syndic pourra également imposer un vote exclusivement par correspondance.

iv) Le vote par un pouvoir remis à un autre copropriétaire Le mandataire pouvait avant la loi ELAN recevoir plus de trois pouvoirs si l'ensemble des voix dont il dispose ne dépasse pas 5% des voix de tous les copropriétaires. Ce seuil est passé à 10% depuis le 23 novembre 2018, puis 15% jusqu'au 31 janvier 2021.

Pour conclure, on a un régime à tiroirs : si on ferme celui de la présence physique, on ouvre la possibilité de voter exclusivement par visioconférence sans accord préalable de

l'assemblée générale ou de voter par correspondance. si on ferme celui de la présence physique et de la visioconférence, on ouvre la possibilité de voter exclusivement par voie de formulaire.

Quelles sont les conséquences du COVID sur la durée des mandats et la tenue des prochaines assemblées ?

1. les mandats des syndics concernés Les contrats de syndic ayant expiré ou arrivant à expiration entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 inclus sont prorogés.
2. La durée des mandats prorogés Ces mandats se poursuivent jusqu'à la prochaine assemblée générale, laquelle doit se tenir au plus tard le 31 janvier 2021.
3. la durée des mandats des conseillers syndicaux Les mandats des conseillers syndicaux suivent les mêmes règles que celles applicables au mandat de syndic : ils sont donc également prorogés jusqu'au 31 janvier 2021 au plus tard. iv) la rémunération du syndic pour cette période La rémunération des syndics se fera au prorata du tarif prévu par le contrat existant, en fonction du temps de prolongation.

En conclusion, afin de limiter le nombre d'assemblées générales se tenant dans une période proche de la pandémie, les mandats des syndics sont prorogés. Pour celles qui seraient urgentes, le syndic peut les tenir grâce aux nouvelles modalités (visioconférence ou vote à distance).