

L'ordonnance du 10 février 2021 allonge le dispositif accordant des pouvoirs discrétionnaires donnés au syndic en raison de la période de pandémie et l'impossibilité de se réunir.

Quel sont les pouvoirs discrétionnaires du syndic et du mandataire ?

Le syndic peut empêcher la réunion d'une AG physique pour imposer la visioconférence et/ou en cas d'impossibilité technique caractérisée le vote exclusivement par correspondance étaient conférés jusqu'au 1er avril 2021.

Par ailleurs, concernant le mandataire qui détient des pouvoirs, l'article 13 de l'ordonnance du 20 mai 2020, permettait au copropriétaire détenant plus de 3 pouvoirs la possibilité de représenter jusqu'au 15 % des voix du syndicat jusqu'au 1 avril 2021 (contre 10% en temps normal).

Jusque quand ?

Ces dispositifs sont prorogés jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la fin de l'état d'urgence sanitaire (soit pour l'instant le 1/07/2021)

Quelles garanties pour le syndicat ?

L'article 22 de l'ordonnance du 25 mars 2020 dont le dispositif est reconduit prévoit que « Ces moyens et supports techniques sont utilisés jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation ».

D'une part, si le syndic choisit les moyens et supports techniques de la visioconférence, je recommande de prévoir dans une résolution la ratification par l'assemblée générale de la méthode choisie (plateforme et garantie d'authentification).

D'autre part, si le syndic veut poursuivre les visios à la fin de « l'ère du covid » et de ce

dispositif provisoire, je recommande une résolution prévoyant de reconduire pour l'avenir la possibilité de convoquer par visioconférence conformément à l'article 13-1 du décret de 1967.

Recommandations :

Résolution 1

“L'assemblée générale, en raison du contexte sanitaire, approuve la méthode choisie par le syndic d'avoir exclu la présence physique et permis de tenir l'assemblée générale par formulaire ou visioconférence en utilisant les moyens, supports techniques et garanties d'identification suivants (en recourant à l'extranet, outil sécurisé du logiciel métier ou plateforme sécurisé...)”

ou

“L'assemblée générale, en raison du contexte sanitaire, approuve la méthode choisie par le syndic d'avoir exclu la présence physique et par visioconférence en raison d'une impossibilité technique (à justifier) et permis de tenir l'assemblée générale par formulaire uniquement”.

(cette impossibilité pourra *“par exemple résulter de contraintes techniques : un trop grand nombre de participants potentiels, l'absence de moyens techniques pour le syndic ou trop de copropriétaires non équipés”* selon Me Pierre-Edouard Lagraulet, dans cet article [ultime traitement des syndicats de copropriétaires](#))

ou

“L'assemblée générale, après avoir délibéré, approuve la méthode choisie par le syndic d'avoir permis de tenir l'assemblée générale en partie de manière physique et par visioconférences en utilisant les moyens, supports techniques et garanties d'identification

suivants (en recourant à l'extranet, outil sécurisé du logiciel métier ou plateforme sécurisée...)"

Résolution 2

L'assemblée générale autorise pour l'avenir de permettre aux copropriétaires de voter par visioconférence en utilisant les moyens, supports techniques et garanties d'identification suivant : ...

L'assemblée générale vote un budget de X euros exigible le ... et répartis en millième généraux afin de financer ce dispositif."

Ainsi, à la fin de la période juridiquement protégée, les syndics et copropriétaires souhaitant poursuivre le vote par visioconférence pourront bénéficier en toute légalité de ce dispositif. A défaut, des risques de contestation d'assemblée générale seront encourus..