Loi sur le « *pass vaccinal* » : des AG sans copropriétaires et prolongation des mandats

Avec cette loi du 22 janvier 2022, un nouveau régime est adopté pour faire face à la situation sanitaire et à l'augmentation du nombre de cas.

Ce dispositif anti-Covid entre en vigueur le lundi 24 janvier 2022.

Quelle était la situation avant l'adoption de cette loi ?

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 puis par celle du 10 février 2021.

Cette dernière ordonnance avait notamment permis au syndic de pouvoir imposer des assemblées générales à distance jusqu'au 31 septembre 2021 : par visioconférence ou exclusivement par correspondance via le formulaire de vote remis au syndic.

Depuis le 1 octobre 2021, ce régime a cessé.

Les assemblées générales devaient obligatoirement se tenir en présentiel. Le copropriétaire ayant reçu plus de trois pouvoirs de la part d'autres copropriétaire pouvait détenir un pourcentage maximum de 10% des voix de l'ensemble des copropriétaires.

Le syndic pouvait toutefois proposer la visioconférence si l'assemblée générale a au préalable approuvé : les modalités techniques, les garanties d'authentification et le coût de ce procédé.

En raison de l'augmentation des cas, dans certaines copropriétés de tailles importantes, ou copropriétés dites « cluster », des assemblées générales n'ont pu se tenir. Certains syndicats se retrouvent sans syndics car elles étaient censées se prononcer sur le renouvellement du mandat.

Pour ces raisons ce nouveau régime a été adopté.

Quelles sont les mandats des syndics et conseillers syndicaux pouvant être prolongés ?

Les contrats expirants entre le 1er janvier et 15 février 2022 dont l'assemblée générale n'a pas pu se tenir sont prolongés jusqu'au 15 avril 2022

Le syndic peut-il à nouveau exclure les assemblées générales se tenant en présentiel ?

Jusqu'au 31 juillet 2022, le syndic peut imposer le vote par visioconférence sans que l'assemblée générale ait au préalable autorisé ce procédé, ses modalités techniques et garanties d'authentification.

Le syndic peut, dans certains cas, imposer une assemblée générale 100% par correspondance via des formulaires vote remis au syndic et exclure tant le présentiel que la visioconférence.

Contrairement aux précédentes périodes, le choix du syndic n'est plus complétement discrétionnaire, il doit :

- Justifier dans sa convocation que la réunion d'une assemblée générale en visioconférence est « impossible pour des raisons techniques et matérielles », par exemple en fonction de la taille du syndic ou du nombre de copropriétaire, de la couverture du réseau etc. ;

- Obtenir l'avis du conseil syndical : cet avis n'est pas une autorisation, ainsi le syndic n'est pas obligé de le suivre. Toutefois, nous vous recommandons d'avoir une position concertée afin d'éviter par la suite une contestation.

Enfin, le copropriétaire peut à nouveau bénéficier d'une délégation de vote lui permettant de détenir jusqu'à 15% des voix.

Par ailleurs, Monsieur Gilles Frémont, Président de l'ANGC souligne à juste titre que « AG normale qui rappelons-le n'est pas interdite, [peut se dérouler] sans pass ni jauge mais avec gestes [barrières] »

Le syndic peut-il convertir ou reporter une assemblée générale qui devaient se tenir en « présentiel » ?

Oui, la conversion peut se faire en informant 15 jours avant la tenue de l'assemblée générale que cette dernière se fera selon le nouveau régime Covid par visioconférence et/ou par correspondance uniquement.

Si l'assemblée générale se tient dans moins de 15 jours, alors le syndic peut reporter cette assemblée générale dans un délai de 15 jours, sans avoir à la convoquer à nouveau. Dans ce cas il doit uniquement informer les copropriétaires, au plus tard le jour prévu par pour la tenue de cette assemblée, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information.

On recommande naturellement, le fameux courrier recommandé avec accusé réception.

Sources : Article 9 de la loi du 22 janvier 2022 modifiant l'article 22 de

l'ordonnance du 25 mars 2020

Recommandations du cabinet BJA :

Tout d'abord, vérifier si certaines assemblées générales n'ont pu se tenir si le mandat du syndic est encore en cours ou s'il est sauvé par cette ordonnance. A défaut, de syndic, seuls les copropriétaires peuvent convoquer une assemblée générale pour désigner un syndic, seul représentant légal du syndicat des copropriétaires. Ensuite, si la situation sanitaire le justifie privilégier les assemblées générales en visioconférence et par voie de formulaire. Enfin, rester vigilant avec multiplication des régimes liés à la période COVID, afin de sécuriser vos assemblées générales et éviter des contestations.