La sécurité juridique en copropriété a été massacrée par la multiplication des régimes relatifs à la tenue d'assemblée générale. 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 et enfin par celle du 22 janvier 2022.

Selon, ces différentes ordonnances, les règles ont évolué concernant la détention du nombre de pouvoir pouvant être remis : 15 ou 10% ?, la possibilité d'imposer la visioconférence ou même d'imposer un vote sans copropriétaires celui-ci se faisant exclusivement par correspondance via des formulaires remis au syndic.

Outre les difficultés d'interprétation, les gestionnaires et copropriétaires se sont familiarisés avec ces nouveaux modes de vote issus de l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Quels sont les quatre moyens de participer à l'assemblée générale ?

« **1-** Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale **par présence physique**,

2- par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. A ce titre, l'accord préalable de l'assemblée générale est obligatoire afin qu'elle se prononce sur les modalités techniques, les garanties d'authentification et le coût de ce dispositif.

3 Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter **par correspondance** avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est

amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution (…). » (article 17-A de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019).

4 Le **pouvoir donné à un mandataire**

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, 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 10 % des voix du syndicat. » (article 22 de la loi du 10 juillet 1965).

Quels ont été les changements pendant la dernière période COVID ?

Jusqu'au 31 juillet 2022, la loi dite Pass Vaccinal prévoyait que le syndic pouvait 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 pouvait, 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 devait :

- 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.

Le mandataire détenant plus de trois délégations pouvait détenir jusqu'à 15% des voix du syndicat.

Quel est le régime actuel ?

On revient au régime de droit commun.

Les assemblées générales se tiennent avec la présence physique des copropriétaires, sauf s'ils donnent des pouvoirs ou formulaires ou vote en visioconférence.

Le mandataire détenant plus de trois délégation peut détenir un maximum de 10% des voix du syndicat et non plus 15%.

Le syndic ne peut plus imposer la visioconférence si l'assemblée générale n'avait pas donné son accord préalable et il n'est plus possible d'obtenir une participation des copropriétaires exclusivement via des formulaires de vote.

On espère que ce régime va tenir !