



Société d'Avocats Inter-barreaux
www.sva-avocats.fr

Avocats Associés

Thierry VERNHET

Nicolas JONQUET

Alain COHEN-BOULAKIA

Eve TRONEL-PEYROZ

Jérôme JEANJEAN

Arnaud LAURENT

Christophe FEBVRE

Stéphane DESTOURS

Jean-Claude ATTALI

Nathalie MONSARRAT

Emilie VERNHET-LAMOLY

Antoine SILLARD

Avocats

Odile LABERTRANDE

Delphine RIGEADE

Charlotte CARDI

Guillaume MONFLIER

Charles BORKOWSKI

Simon VANDEWEEGHE

Fanny JOUSSARD

Mathias GIMENEZ

Valentine ROBERT-GILABERT

Xavier HEMEURY

Allaume LLORCA-VALERO

Olivia ROUGEOT

Sarah LAASSIR

Mathilde IGNATOFF

Donia CHALA

Eleni LIPSOS

Julie SANCHEZ

Doaa BENJABER

Sophie MAUREL

Isabelle MERLY-CHASSOUANT

Céline THIL

Sandrine MARTY

Lucile FONTANILLES

Anaïs KOPPEL

Agathe Le QUELLEC

Alexandra VALENZA

Partenaire

Estelle RODRIGUEZ



Actualité copropriété

L'ordonnance 2020-595 du 20 Mai 2020 institue un régime dérogatoire portant sur l'organisation des Assemblées Générales de copropriétaires, en vigueur jusqu'au 31 Janvier 2021.

Cette ordonnance vient aussi modifier l'ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020 relativement au contrat de syndic.

En effet, le premier alinea de l'article 22 de l'ordonnance précitée est modifié comme suit :

*« Par dérogation aux dispositions de l'article [1102](#) et du deuxième alinéa de l'article [1214](#) du code civil et de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le contrat de syndic qui expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et **le 23 juillet 2020** est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette prise d'effet intervient au plus tard **le 31 janvier 2021**. »*

Dès lors que ce régime est institué, il est impossible pour les syndics de s'abstenir de convoquer des Assemblées Générales, étant toutefois précisé que les nouvelles dispositions ne mettent pas à néant la réglementation récente, de circonstance, portant sur le prolongement du mandat de Syndic.

Le syndic, et seulement le syndic, a la possibilité de prévoir que les copropriétaires :

- participeront à l'Assemblée Générale par présence physique, sous réserves de ne pas être en contradiction avec les mesures imposées par le gouvernement portant sur les rassemblements.
- ne participeront pas à l'Assemblée Générale par présence physique.



MONTPELLIER
1, place Alexandre Laloac
BP41114 - 34008 Montpellier - Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

PARIS
175, rue de Rivoli - 75001 Paris
Tourne Palais - C55
Tél. : +33 (0)1 47 70 03 81
Fax : +33 (0)1 53 20 68 01

NÎMES
288, allée de l'Amérique Latine
Naveo Center - Bât 3 - 30900 Nîmes
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

RODEZ
7, boulevard Gambetta
Résidence Le Biney - 12000 Rodez
Tél. : +33 (0)5 65 73 15 90
Fax : +33 (0)5 65 68 80 12

AGDE
8, Espace les Grands Coyrets,
Rue Louis Vallière - 34300 AGDE
Tél. : +33 (0)4 67 58 75 00
Fax : +33 (0)4 67 92 23 11

Dans tous les cas, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote, si le total des voix dont il dispose lui-même ajouté à celles de ses mandants, n'excède pas 15% des voix du Syndicat des copropriétaires.

Ce qui semble signifier qu'en ce qui concerne les époux, par exemple, cotitulaires d'un lot de copropriété, ils pourraient détenir 30% des voix du Syndicat des copropriétaires.

Il ne peut y avoir d'AG qui se tiendrait en partie en présentiel et en partie virtuellement /par correspondance.

Dans le cas où il est opté pour le nouveau régime, provisoire, le syndic - et seulement le syndic, - peut prévoir :

- soit que L'Assemblée Générale se tiendra par visioconférence (ou « tout autre moyen de communication électronique permettant au syndic » l'identification des copropriétaires) et par correspondance,
- soit que les copropriétaires participeront à l'Assemblée Générale par correspondance.

Le régime des convocations n'est pas modifié, si ce n'est qu'elles doivent préciser les modalités portant sur la tenue de l'Assemblée Générale (Vote par correspondance, Visio...)

Le conseil syndical n'a pas à être consulté avant que le syndic décide des modalités de tenue de l'Assemblée Générale.

Lorsque l'Assemblée Générale est organisée suivant le nouveau modèle institué provisoirement par l'ordonnance, elle est présidée par le président du Conseil syndical ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence par l'un des copropriétaires votant, désigné par le syndic.

Cette décision ne manquera pas de susciter des difficultés dans le cas des Assemblées Générales qui se tiendront uniquement en utilisant le procédé du vote par correspondance.

On suppose que le président du conseil syndical « présent », (sic..) est celui qui a exprimé un vote par correspondance.

En revanche s'il ne l'a pas fait et que plusieurs membres du Conseil syndical ont exprimé un vote, va se poser la question de la désignation de celui qui sera le président de l'Assemblée Générale. Par qui sera-t-il désigné ?

De la même manière, rien n'est prévu s'agissant de la désignation des scrutateurs dont la fonction n'est pas supprimée.

Ce point est important, en lecture de l'article 22-3,3^{ème} nouveau de l'ordonnance :

« 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 8 jours suivant la tenue de l'Assemblée Générale. »

On suppose que le formulaire de vote, pour ce qui est du vote par correspondance, sera fixé ultérieurement par arrêté, mais pour l'heure la question est de déterminer si le syndic peut l'établir « librement ».

En revanche, il n'est pas dérogé aux dispositions de l'article 17-1 A de la Loi du 10 juillet 1965 selon lesquelles sont considérés comme des copropriétaires défaillants les votes par correspondance portant sur des résolutions qui à l'issue des débats en Assemblée Générale ont évolué.

Lorsqu'il n'y aura pas vote virtuel mais uniquement vote par correspondance, il n'y aura pas débat et par voie de conséquence le vote de résolutions ne pourra présenter qu'un caractère plébiscitaire.

Ces dispositions, en vigueur jusqu'au 31 Janvier 2021, ne manqueront pas de susciter bon nombre de difficultés...

Eve TRONEL PEYROZ
Avocat Associé

Alain COHEN-BOULAKIA
Avocat Associé

Antoine SILLARD
Avocat Associé