

JURIDIQUE

Covid-19 : nouvelles mesures sur la copropriété dans la loi du 22 janvier 2022

La loi n° 2022-46 du 22 janvier 2022, qui met en place le passe vaccinal, comporte également des mesures sur la copropriété.

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 est donc une nouvelle fois modifiée (par l'article 9 de la loi du 22 janvier 2022).

Prolongation du mandat du syndic¹

Afin d'éviter que les copropriétés soient dépourvues de syndic, une prorogation de plein droit du mandat du syndic est prévue lorsque l'assemblée générale appelée à désigner un syndic n'a pas pu ou ne peut se tenir. Cette prorogation vise les mandats qui expirent entre le 1^{er} janvier 2022 et le 15 février 2022 inclus. La rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat expiré, au prorata de la durée de son renouvellement, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée qui devra intervenir au plus tard le 15 avril 2022.

Prolongation du mandat des membres du conseil syndical²

De même, lorsque l'assemblée générale appelée à élire les membres du conseil syndical n'a pas pu ou ne peut se tenir, le mandat confié par décision de l'assemblée générale aux membres du conseil syndical, qui expire entre le 1^{er} janvier 2022 et le 15 février 2022 inclus, est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale qui doit intervenir au plus tard le 15 avril 2022.

Tenue des assemblées générales en distanciel³

1) Jusqu'au 31 juillet 2022, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique.

Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Le syndic peut décider seul des moyens et supports techniques utilisés pour cette assemblée à distance⁴.

Les copropriétaires peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale (dans les conditions édictées au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965⁵).

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique est impossible pour des raisons techniques et matérielles, le syndic peut prévoir, après avis du conseil syndical, que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par

¹ Article 22 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

² Article 22-1 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée

³ Article 22-2 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée

⁴ Article 22-5 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée

⁵ "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."

correspondance (dans ce cas, les prestations fournies par le syndic au titre du traitement de ce vote sont comprises dans le forfait).

2) Si le syndic décide de mettre en place cette mesure⁶ et que l'assemblée générale des copropriétaires a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information.

Lorsque le délai de 15 jours ne peut être respecté, le syndic peut reporter la tenue de l'assemblée générale et, le cas échéant, décider de la tenir en distanciel (par contre, il n'est pas possible de prendre les décisions au seul moyen du vote par correspondance). Il en informe les copropriétaires, au plus tard le jour prévu pour la tenue de cette assemblée, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information. Cette assemblée générale se tient dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours à compter de la date initialement prévue.

Délégation de vote⁷

Jusqu'au 31 juillet 2022, 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 15 % des voix du syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, notons que l'article 13 de la loi du 22 janvier 2022 autorise le gouvernement à prendre par voie d'ordonnance « *toute mesure relevant du domaine de la loi simplifiant et adaptant les conditions dans lesquelles les assemblées et les organes dirigeants collégiaux des personnes morales de droit privé et autres entités se réunissent et délibèrent ainsi que les règles relatives aux assemblées générales* ».

Cette ordonnance devrait concerner les sociétés civiles et commerciales, mais aussi les associations. Elle doit être prise d'ici le 23 avril 2022 et le projet de loi de ratification doit être déposé devant le Parlement dans un délai de 3 mois suivant la publication de l'ordonnance.

FACEBOOK

TWITTER

LINKEDIN

UNPI.ORG

⁶ Voir le point 1)

⁷ Article 22-4 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée