



Les syndicats pourront tenir les assemblées générales sans présence physique des copropriétaires jusqu'au 1er juillet 2021

LAURENCE PINET 11/02/2021

Nous l'espérons dans le contexte actuel : l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021 publiée au JO de ce jour, vient à nouveau modifier l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 pour proroger le dispositif permettant aux syndicats de tenir des assemblées générales sans présence physique des copropriétaires.

Le dispositif n'est nullement modifié mais prorogé.

La référence à la date du 1er avril 2021 est systématiquement remplacée par les termes **« jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire déclaré par le décret n°2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire, prorogé dans les conditions prévues à l'article L.3131-13 du code de la santé publique »**.

L'état d'urgence sanitaire déclaré jusqu'au 16 février prochain inclus **va lui-même être prolongé jusqu'au 1er juin 2021**.

Les mesures appelées ci-dessous s'appliqueront donc jusqu'au 1er juillet 2021 :

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, 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. Ils 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 1965 susvisée.

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance.

Lorsque le syndic décide de faire application de ces dispositions prévues et que l'assemblée générale des copropriétaires a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins quinze 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 syndic décidera de mettre en œuvre l'un de ces procédés ne nécessitant pas la présence physique des copropriétaires :

1° L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée sans qu'un lieu de réunion soit déterminé, ni indiqué dans la convocation

2° La convocation précise que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée générale que par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, sans préjudice de la possibilité de voter par correspondance. Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance

3° 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 huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale

4° Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967.

Par dérogation aux dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, 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 dérogation à l'article 13-1 du décret du 17 mars 1967, le syndic peut décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. Ces moyens et supports techniques sont utilisés jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation.