



Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement  
des Pyrénées-Atlantiques

**Antenne de PAU**  
**Siège administratif**

7, rue Camy  
64000 PAU  
Tel : 05 59 02 26 26

**Antenne de BAYONNE**

1, rue Ulysse Darracq  
Angle Quai Bergeret  
64100 BAYONNE  
Tél : 05 59 59 11 00

Site: [www.adil64.org](http://www.adil64.org)

# L'INFO

# JUIN 2020





## **COPROPRIETE ET COVID - 19**

### **Les modalités des assemblées générales**

**Ord n°2020 - 595 du 20 mai 2020 - JO du 21 mai 2020**

Une nouvelle ordonnance Covid-19 entend venir au secours des syndicats et des copropriétés qu'ils gèrent.

Elle décale une fois de plus la période pendant laquelle les mandats expirés des syndicats et des membres du conseil syndical sont reconduits mais surtout elle prévoit des entorses au statut de la loi de 1965 et de son décret d'application pour la tenue des assemblées générales entre le 1<sup>er</sup> juin 2020 et le 31 janvier 2021 afin de favoriser leur dématérialisation totale sans réunion physique.

#### Règles applicables en principe

L'une des grandes avancées de la loi ELAN du 23 novembre 2018 a été de permettre la participation des copropriétaires aux assemblées par le biais de la visioconférence ou de tout autre moyen électronique permettant leur identification. Toutefois pour que le recours à ces techniques, soit possible, les assemblées devaient statuer sur les moyens techniques retenus sur la base de devis élaborés à cet effet, à l'initiative du syndic ou du conseil syndical.

Une fois l'ensemble des préalables requis mis en place, le copropriétaire qui souhaitait participer à l'AG par visioconférence, audioconférence ou assimilé devait en informer le syndic par tout moyen 3 jours francs au plus tard avant la réunion.

La même loi ELAN a admis le recours au vote par correspondance, tout en le subordonnant à la parution d'un arrêté fixant un modèle de formulaire de vote qui est toujours attendu.

Les possibilités de réunir des assemblées dématérialisées étaient donc théoriquement remplies mais compte tenu de la date de parution des textes nécessaires ou de leur absence de publication, peu de copropriétés pouvaient légalement mettre en place des réunions sans présence physique des participants. En outre il n'était pas question que la dématérialisation soit totale.

#### Règles dérogatoires posées par l'ordonnance

Par dérogation aux dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et jusqu'au 31 janvier 2021, l'ordonnance permet au syndic de dispenser tous les copropriétaires de se rendre physiquement à l'assemblée générale. Pour cela, elle les autorise à recourir soit à la visioconférence, ou à tout autre moyen permettant l'identification, soit au vote par correspondance.

C'est au syndic seul qu'il appartient de choisir les moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer via ces nouveaux moyens ; ces derniers devant permettre l'identification du copropriétaire, la transmission de leur voix ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. Le choix ainsi fait par le syndic est conservé jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque le recours à la visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, il est permis au syndic d'admettre que les décisions du syndicat des copropriétaires seront prises au seul moyen du vote par correspondance. Ce vote devra avoir lieu avant la date de l'assemblée.

---

L'ordonnance déroge également aux règles de convocation quand l'assemblée est dématérialisée. Dans l'hypothèse où l'assemblée a déjà été convoquée, il est prévu que le syndic qui a décidé de dématérialiser l'assemblée doit en informer les copropriétaires au moins 15 jours avant la date de réception de cette information.

Dans les autres cas, la convocation n'indique aucun lieu de réunion. Elle précise que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée générale que par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, si ces moyens sont retenus, sans préjudice de la possibilité de voter par correspondance.

Lorsque le recours à la visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance. Le syndic devra joindre le modèle de formulaire de vote lorsqu'il sera paru.

Un assouplissement est également apporté aux règles de cumul des mandats : 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 (en situation normale, la limite est de 10% des voix du syndicat).

A moins que les décisions ne soient adoptées que par le biais du seul vote par correspondance, un président de séance doit être désigné. Il certifie exacte la feuille de présence et signe, le cas échéant avec le ou les scrutateurs le procès-verbal des décisions.

Alors que le procès-verbal est en principe signé en fin de réunion, l'ordonnance permet cette signature dans les 8 jours suivant la tenue de l'assemblée générale.