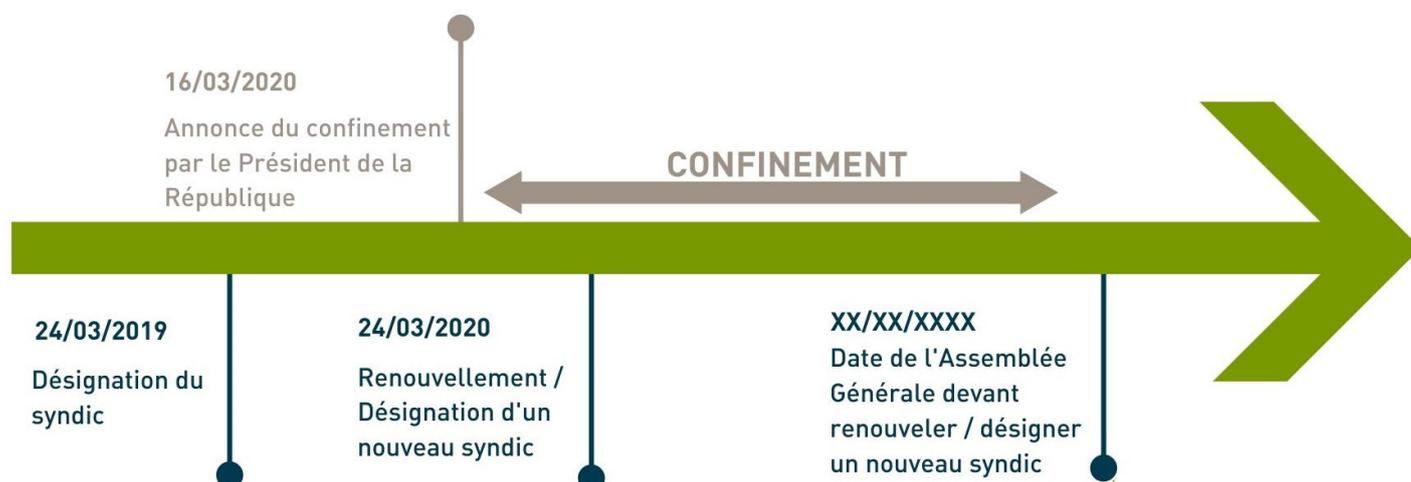


L'Assemblée Générale de la copropriété devait se tenir pendant la période de confinement, est-elle maintenue ?

VOTRE SITUATION

Le syndic a été nommé pour une durée d'une année par l'assemblée générale du 24 mars 2019 et l'assemblée générale devant le renouveler ou nommer un nouveau syndic était prévue le 24 mars 2020, pendant la période de confinement. Cette assemblée n'a pu se tenir.





CAS N°1 : LA COPROPRIÉTÉ N'A PAS DE SYNDIC

Article 17 de la loi du 10 Juillet 1965 : Convocation par tout copropriétaire

Cette disposition permet à tout copropriétaire, lorsque le syndicat est dépourvu de syndic et hors le cas de défaut de nomination par l'assemblée générale, de convoquer une assemblée générale aux fins de faire nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le Président du Tribunal judiciaire peut être saisi à la demande de tout intéressé afin de désigner un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Le Président du Tribunal judiciaire statue alors selon la procédure accélérée au fond.





CAS N°2 : LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES SOUHAITE TENIR L'AG PENDANT LA PÉRIODE DE CONFINEMENT

Article 17-1 A de la loi du 10 Juillet 1965 : Assemblée générale par visio-conférence

Lorsqu'il est possible de permettre la tenue d'une assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique, et que cette modalité a été acceptée par une précédente AG, l'assemblée générale a lieu aux jours et heures convenus. Le copropriétaire souhaitant participer à l'assemblée générale par tout moyen de communication électronique en informe le syndic par tout moyen 3 jours francs au moins avant la réunion de l'assemblée.

C'est d'ailleurs à l'assemblée générale de décider des moyens et supports techniques qui permettent aux copropriétaires d'y participer, ces supports devant au moins transmettre la voix du copropriétaire et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. L'assemblée générale doit s'assurer de garanties permettant l'identification du copropriétaire, ce sur la base de devis établis à l'initiative du syndic. Le syndic des copropriétaires supporte seul les coûts de ces moyens techniques.

FOCUS SUR LE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Les copropriétaires peuvent par ailleurs voter avant la tenue de l'assemblée générale par correspondance. Toutefois, si la résolution ayant fait l'objet d'un vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée, alors le votant par correspondance ayant voté favorablement à cette résolution est considéré comme défaillant.

Attention, le formulaire permettant l'exercice du droit de vote par correspondance n'a pas encore été fixé par arrêté. Le vote par correspondance ne peut donc pas être mis en oeuvre pour le moment.



CAS N°3 : LE CONTRAT DE SYNDIC EST ARRIVÉ / ARRIVE À ÉCHÉANCE PENDANT LA PÉRIODE DE CONFINEMENT ET IL EST IMPOSSIBLE DE MAINTENIR L'AG

Ordonnance n°2020-304 du 25 Mars 2020

L'article 22 de l'ordonnance n°2020-304 du 25 Mars 2020 énonce que le contrat de syndic qui expire ou a expiré à compter du 12 mars 2020 et dans le délai d'un mois à l'issue de la période de confinement est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine Assemblée Générale.

Cette prise d'effet intervient au plus tard six mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire.