



15ème législature

Question N° : 34365	De M. Ian Boucard (Les Républicains - Territoire de Belfort)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >copropriété	Tête d'analyse >Syndicats de copropriété et assemblée générale	Analyse > Syndicats de copropriété et assemblée générale.
Question publiée au JO le : 01/12/2020 Réponse publiée au JO le : 20/04/2021 page : 3489		

Texte de la question

M. Ian Boucard attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, s'agissant des problématiques rencontrées par les syndicats de copropriété dans la tenue des assemblées générales des copropriétaires. En effet, généralement prévues au printemps, les assemblées générales des copropriétaires n'ont pu être tenues à cause du premier confinement lié à l'épidémie de la covid-19. Cependant, bien que des assouplissements aient été proposés aux syndicats avec la possibilité de tenir des assemblées générales par correspondance ou en visioconférence, les moyens de communication posent problème notamment au niveau du manque de contrôle qui subsiste. Pourtant, les syndicats doivent poursuivre leur activité et pour cela ils ont besoin que les décisions prises lors de ces réunions, qu'elles soient budgétaires ou en lien avec des travaux à effectuer auprès des copropriétés, continuent à être adoptées. C'est pourquoi, il lui demande de bien vouloir prendre les mesures nécessaires pour donner la possibilité aux syndicats d'approuver les comptes de 2019 et de 2020 lors des assemblées générales de 2021.

Texte de la réponse

Pour les immeubles soumis au statut de la copropriété, les décisions sont prises lors de l'assemblée générale conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. L'article 14-1 de cette loi prévoit que l'assemblée générale (AG) appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. La clôture des comptes intervenant souvent au mois de décembre, les AG ont lieu le premier semestre de l'année suivante et les comptes de l'année précédente sont alors soumis au vote des copropriétaires. À partir de mars 2020, les interdictions de regroupement rendues nécessaires en raison de l'épidémie de covid-19 ont notamment fait obstacle à ce que les AG de copropriétaires puissent se réunir. Dans ces conditions, l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété, modifiée par l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux copropriétés, a prévu notamment le renouvellement de plein droit du contrat de syndic jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires, laquelle devait intervenir au plus tard le 31 janvier 2021. Cette même ordonnance modifiée récemment par l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021 permet aux syndicats de prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique, jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire prolongé

jusqu'au 1er juin 2021 par la loi n° 2021-160 du 15 février 2021, soit jusqu'au 1er juillet 2021. Ainsi dans le cas où la participation par présence physique n'est pas envisageable, les copropriétaires peuvent assister aux AG par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, et prendre part aux prises de décision par correspondance. Si l'AG ne peut être tenue par voie électronique, le syndic peut décider que les copropriétaires ne prennent part aux décisions qu'au moyen du vote par correspondance tel que prévu à l'article 17 1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée en utilisant un formulaire conforme à celui annexé à l'arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance. Dans ce contexte, l'article 22-3 introduit par l'ordonnance du 18 novembre 2020 précitée prévoit, pour les AG organisées par visioconférence ou par tout autre moyen, que le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe le procès verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'AG. De même, lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical assure les missions incombant habituellement au président de séance en application des dispositions du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 précitée. Enfin le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles a précisé les conditions dans lesquelles les copropriétaires peuvent participer aux AG de copropriété par visioconférence, audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique. Ce texte prévoit notamment que l'assemblée générale décide des moyens, supports techniques et des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Ainsi, pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. Le dispositif de droit commun et les mesures dérogatoires mises en place pendant la période de crise sanitaire doivent permettre que des décisions nécessaires à prendre dans un immeuble en copropriété soient évoquées lors d'une AG. Ces règles offrent par ailleurs des garanties suffisantes pour le bon déroulement de ces AG. Dans ces conditions la question de la validation des comptes de l'année 2019 ayant pu être examinée soit en présentiel soit par voie dématérialisée et ce à l'occasion d'une AG réunie au plus tard le 31 janvier 2021, il n'apparaît pas utile de prévoir des dispositions pour permettre que les comptes de l'année 2019 soient approuvés lors des AG qui se tiendront en 2021.