

## 15ème législature

<b>Question N° :</b> <b>43033</b>	De <b>M. Michel Herbillon</b> ( Les Républicains - Val-de-Marne )	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt;</b> Logement		<b>Ministère attributaire &gt;</b> Logement
<b>Rubrique &gt;</b> copropriété	<b>Tête d'analyse</b> >Assemblées générales de copropriétaires	<b>Analyse &gt;</b> Assemblées générales de copropriétaires.
Question publiée au JO le : <b>14/12/2021</b> Réponse publiée au JO le : <b>29/03/2022</b> page : <b>2127</b> Date de signalement : <b>15/02/2022</b>		

### Texte de la question

M. Michel Herbillon interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement sur l'organisation des Assemblées Générales de copropriété. Jusqu'au 31 octobre 2021, du fait de la pandémie de la covid-19, les Assemblées Générales de copropriété pouvaient se tenir par correspondance. Or depuis le 1er novembre 2021, la loi interdit cette possibilité et dans le même temps, compte tenu de la dégradation de la situation sanitaire, il n'est plus autorisé de réunir les copropriétaires en présentiel. Il voudrait connaître les mesures que compte prendre le Gouvernement pour sortir de cette impasse qui empêche les Assemblées Générales de se tenir.

### Texte de la réponse

L'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que l'assemblée générale (AG) des copropriétaires 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. À partir de mars 2020, les interdictions de regroupements rendues nécessaires en raison de l'épidémie de covid-19 ont notamment fait obstacle à ce que les assemblées générales des copropriétaires puissent se réunir. Ainsi, 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, a introduit des mesures exceptionnelles, en premier lieu en organisant notamment le renouvellement de plein droit du mandat donné aux membres du conseil syndical et celui des contrats de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale des copropriétaires, laquelle devait intervenir au plus tard le 31 janvier 2021. Cette ordonnance comporte d'autres mesures dérogatoires permettant la tenue d'assemblées générales entièrement dématérialisées, les copropriétaires ayant toutefois la possibilité d'y participer grâce au vote par correspondance. Le syndic a également la faculté de prévoir que les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance prévu à l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible. Ces mesures dérogatoires sont arrivées à échéance le 30 septembre 2021, en application de l'article 8 de la loi n° 2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire. Au regard de l'évolution de la situation sanitaire et des pics épidémiques qui ont eu lieu à la fin de l'année 2021 et au début de l'année 2022, il a donc semblé nécessaire de rétablir certaines des mesures de cette ordonnance dans le cadre de la loi n° 2022-46 du 22 janvier 2022 renforçant les outils de gestion de la crise



sanitaire et modifiant le code de la santé publique. Celle-ci réintroduit ainsi le renouvellement automatique du contrat de syndic et des mandats des membres du conseil syndical qui ont expiré, entre le 1er janvier et le 15 février 2022, dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires appelée à désigner un syndic, ou celle appelée à élire les membres du conseil syndical, n'a pas pu ou ne peut pas se tenir. L'assemblée générale des copropriétaires doit alors désigner un nouveau syndic, ou élire les membres du conseil syndical, avant le 15 avril 2022. Cette mesure a été rendue nécessaire par les difficultés rencontrées par certains syndics pour tenir les assemblées générales lorsqu'eux-mêmes ou l'un ou plusieurs de leurs employés sont atteints par le covid-19, ou lorsque la location de la salle de réunion où devait se tenir l'assemblée est annulée. La loi prévoit également que, jusqu'au 31 juillet 2022 : - les copropriétaires peuvent ne pas participer pas à l'assemblée générale par présence physique, sur décision du syndic. L'assemblée générale se tient alors uniquement de manière dématérialisée, par visioconférence ou audioconférence, les copropriétaires conservant la possibilité de voter par correspondance ; - le syndic peut décider, lorsque le recours à la visioconférence ou l'audioconférence n'est pas possible pour des raisons techniques et matérielles et après avis du conseil syndical, que les décisions du syndicat sont prises au seul moyen du vote par correspondance ; - il est possible de transformer une assemblée générale des copropriétaires déjà convoquée par présence physique en une assemblée générale dématérialisée, sous réserve d'un délai de prévenance de 15 jours ; toutefois, lorsque ce délai de prévenance ne peut pas être respecté, le syndic peut reporter la tenue de l'assemblée générale à une date ultérieure (cette assemblée générale ne peut avoir lieu dans un délai inférieur à quinze jours à compter de la date initialement prévue) ; - un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote sous certaines conditions garantissant d'éviter un abus de majorité. L'ensemble de ces mesures concourt au maintien du bon fonctionnement des copropriétés.