



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Assemblées générales de copropriétés en période de crise sanitaire

Question écrite n° 39426

Texte de la question

M. Nicolas Dupont-Aignan appelle l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les difficultés rencontrées par les copropriétaires pour organiser leur assemblée générale de copropriété dans les délais réglementaires, compte tenu des restrictions sanitaires. Les réunions en présentiel étant encore soumises à des jauges particulièrement contraignantes, il est impossible pour la plupart des copropriétaires de se réunir physiquement afin d'élire leur conseil syndical, sans contrevenir aux mesures sanitaires gouvernementales. Certes le décret du 10 mars 2021 prolonge les dispositions mises en place au 1er juin 2020 permettant, à titre dérogatoire, l'organisation des assemblées générales de copropriétés en distanciel jusqu'au 1er juillet 2021. Mais beaucoup de propriétaires ne disposant hélas pas du matériel informatique leur permettant de profiter de cette alternative virtuelle, ils sont nombreux à souhaiter bénéficier de l'extension des délais de renouvellement de leurs instances à l'automne 2021, à l'instar de ce qui leur a été accordé en 2020, pour se réunir physiquement. Aussi souhaiterait-il savoir si le Gouvernement entend répondre favorablement à cette requête bien légitime, compte tenu que rien n'oblige quiconque à disposer d'outils numériques et que nul ne saurait exclure une part conséquente de la population française, encore attachée au contact humain et peu encline à céder au nouveau monde des relations distanciées.

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 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, tout en tenant compte du contexte sanitaire et des difficultés éventuelles de certains copropriétaires à participer aux AG de manière dématérialisée.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Dupont-Aignan](#)

Circonscription : Essonne (8^e circonscription) - Non inscrit

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 39426

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [8 juin 2021](#), page 4659

Réponse publiée au JO le : [22 mars 2022](#), page 1946