

## Dossier

# Les copropriétés à l'épreuve de la Covid-19



La crise sanitaire a des conséquences inédites sur la gestion des copropriétés. Pour en assurer la bonne continuation, de nouvelles règles facilitent la mission des syndicats et la participation aux assemblées générales (AG) – Ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020.



## Syndics : soyez vigilants !

Si votre contrat expire entre le 12 mars et le 23 juillet 2020 inclus, il est renouvelé, sans autres formalités et dans les mêmes termes, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par l'AG qui doit se tenir au plus tard le 31 janvier 2021. Votre rémunération se fera au prorata de la durée du renouvellement. Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'AG a désigné un syndic dont le contrat a pris effet à compter du 12 mars 2020. Bien que la loi ne sanctionne pas le non-respect du délai de 6 mois, vous devrez veiller à être diligents afin de ne pas voir votre responsabilité engagée. Le conseil syndical est renouvelé dans son mandat selon les mêmes modalités.



## Anticiper l'avenir : la dématérialisation

La dématérialisation des assemblées générales est facilitée pour la période du 1er juin 2020 au 31 janvier 2021. Le syndic peut, discrétionnairement et sans vote préalable, opter pour la visioconférence. Les copropriétaires qui le souhaitent pourront néanmoins voter par correspondance, avant la tenue de l'AG, à l'aide d'un formulaire adressé au syndic. Si le recours à la visioconférence est impossible, le syndic peut prévoir que les décisions seront prises au seul moyen du vote par correspondance. Les AG en présentiel restent possibles dans les Etablissements Recevant du Public sous réserve du strict respect des gestes barrières obligatoires. Les copropriétaires sont informés des modalités de déroulement de l'AG au moins 15 jours avant sa tenue par tout moyen permettant d'établir la date de réception de cette information.



## Le vote aux AG facilité

La prise de procuration est étendue. Pour faciliter les votes, jusqu'au 31 janvier 2021, un mandataire pourra recevoir plus de trois mandats dans la limite totale de 15% des voix du syndicat des copropriétaires (la sienne comprise).



## Syndics : prémunissez-vous !

Il est recommandé d'établir un procès-verbal de carence détaillé pour les AG convoquées mais non tenues en raison du confinement. La nouvelle AG étant alors considérée comme une assemblée supplémentaire, les frais en résultant pourraient être mis à la charge du syndicat des copropriétaires.



## Les dates à retenir

- › **31 janvier 2021** : Date butoir pour la tenue des assemblées générales (sans sanction).
- › **Prorogation des délais de contestation des assemblées générales** : tout recours, action en justice, notification qui auraient dû être accomplis entre le 12 mars et le 23 juin 2020 inclus sera réputé avoir été fait à temps s'il a été effectué dans un délai qui ne peut excéder, à compter du 23 juin 2020, le délai légalement imparti pour agir, dans la limite de 2 mois.