

# TIME TO ADAPT

COVID-19

28 Mai 2020

## La dématérialisation des assemblées de copropriétaires

**Ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 modifiant l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux contrats de syndic de copropriété.**

La présente ordonnance qui vient modifier une précédente ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 porte également adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale mais nous n'avons retenu ici que les règles applicables aux contrats de syndic de copropriété (art 13, 3° de l'ordonnance). Notons au demeurant que l'intitulé est plutôt maladroit car il n'est guère question des contrats des syndicats mais des assemblées organisées par ces syndicats, il est vrai en exécution du contrat signé avec la copropriété. Mais la raison est sans doute que le même intitulé coiffait l'ordonnance précédente, celle-là même que la présente entend modifier.

On aurait pu penser que les assemblées de copropriétaires d'immeubles bâtis entraient dans l'orbite de l'ordonnance 2020-321 du 25 mars 2020 visant la tenue des assemblées générales des personnes morales et « entités dépourvues de personnalité morale de droit privé », et ce d'autant que l'objectif des pouvoirs publics est identique : « *En raison de l'épidémie de covid-19 et des interdictions de regroupement qu'elle entraîne, les copropriétés se trouvent dans l'impossibilité matérielle de tenir des assemblées générales dans des conditions normales. Cette situation étant amenée à perdurer au-delà de la période d'état d'urgence sanitaire, il est important de permettre aux syndicats de copropriétaires de prendre les décisions nécessaires au bon fonctionnement des copropriétés sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale par présence physique... Dès lors, il est apparu nécessaire de permettre la tenue d'assemblées générales totalement dématérialisées.* » (Rapport au Président de la République).

En réalité, ces assemblées de copropriétaires sont étroitement réglementées par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dont certaines dispositions intéressant les assemblées ont été modifiées par la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 et d'autres par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la propriété des immeubles bâtis. La loi du 10 juillet 1965 ne permet pas la tenue d'assemblées répondant aux exigences formulées dans le rapport au Président de la République. L'ordonnance 2020-321 ne pouvait seule apporter les exceptions requises au droit antérieur pour permettre la tenue des assemblées de copropriétaires en temps d'urgence sanitaire, et même au-delà puisque la réglementation dérogatoire a ici vocation à s'appliquer jusqu'au **31 janvier 2021** (et non comme l'indique à tort le rapport au Président le 31 décembre 2020) alors que le terme retenu pour la simplification des assemblées des autres groupements est le 31 Juillet 2020 (avec prolongation possible jusqu'au 30 novembre 2020). S'agissant de la date de mise en vigueur, les dispositions nouvelles sont applicables à partir du **1<sup>er</sup> juin 2020** (art 16 ).

L'ordonnance pose des principes dérogatoires (I) et définit des règles subséquentes à ces dérogations (II). Elle inscrit ses dispositions dans le prolongement de l'article 22 de l'ordonnance 2020-304 du 25 mars 2020.

### I. Principes dérogatoires

Les innovations peuvent être ramenées à quatre.

- **Une première dérogation** aux dispositions du premier alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée donne au syndic le droit de prévoir que les copropriétaires ne participeront pas à l'assemblée générale par présence physique (art 22-2.-1 al 1). Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Le recours à la visioconférence et aux autres moyens de télécommunication a été introduit par l'article 211 de la loi ELAN. Ils peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale, dans les conditions édictées au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.(art 22-2-1 al 2).

On observera qu'aucun critère particulier n'est fixé ici pour définir un état caractérisé par des interdictions administratives tel celui défini par l'article 4 de l'ordonnance 2020-321 (« *Lorsqu'une assemblée est convoquée en un lieu affecté à la date de la convocation ou à celle de la réunion par une mesure administrative limitant ou interdisant les rassemblements collectifs pour des motifs sanitaires* »). L'appréciation du syndic semble souveraine. Faut-il en rester cependant à cette impression ? Il est nécessaire en réalité de s'interroger sur la place de la présente ordonnance dans l'architecture juridique issue du droit d'exception apporté par l'urgence sanitaire. Est-ce que l'ordonnance 2020-321 relative aux assemblées générales ne s'en applique pas moins à titre subsidiaire ? N'y-aurait-il pas un empilement de textes : l'ordonnance spéciale aux copropriétés, à défaut l'ordonnance générale aux entités de droit privé, à défaut le droit général des copropriétés ? Si tel est le cas, le critère défini par l'article 4 ci-dessus devrait également s'appliquer. Reste que, dans les textes au visa desquels est prise l'ordonnance ne figure pas celle numéro 2020-321, ce qui peut faire douter de cette hiérarchie.

- **Une deuxième dérogation**, cette fois-ci aux dispositions de l'article 13-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris en application de la loi de 1965, permet au syndic, et sans vote préalable de l'assemblée générale sur ses modalités de tenue virtuelle, de décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. Ces moyens et supports techniques sont utilisés jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation (art 22-5). On comprend difficilement la portée réelle de cette dernière règle, sauf à admettre que le syndic peut opérer sans vote préalable de l'assemblée, mais qu'il appartient à l'assemblée d'en condamner l'usage pour l'avenir ?
- **Une troisième dérogation** autorise le syndic, lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, à prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance (art 22-2-1 al 3). La nature de l'impossibilité n'est pas précisée mais on peut penser qu'elle peut avoir plusieurs origines: coût trop élevé de la mise en œuvre, prise en compte de la « fracture numérique », etc. On observera que ce vote par correspondance a été permis par l'article 24 de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 Octobre 2019 portant réforme du droit de la propriété des immeubles bâtis, et que ce texte entre en application justement le 1er juin 2020 (art 41V), cette date ayant commandé la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance que nous analysons (Voir rapport au Président de la République).
- **Enfin, une quatrième dérogation** participe d'une logique un peu différente. Par dérogation aux dispositions du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % (et non plus 10%) des voix du syndicat des copropriétaires (art 22-4). Il ne fait pas de doute que ce mandataire n'est pas contraint par une exigence de présence physique. C'est un élargissement qui pourra avoir une grande portée pratique compte tenu du taux d'absentéisme aux assemblées de copropriétaires.

## II. Drogations subséquentes

Observons tout d'abord que lorsque le syndic a décidé de faire application des dispositions autorisant la dématérialisation alors que l'assemblée générale des copropriétaires a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins quinze jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information (art 22-4). L'objectif est de permettre sans retard la mise en œuvre du texte, mais ce délai paraît long en pratique, spécialement au regard de celui de trois jours ouvrés retenu par l'art. 7 de l'ordonnance 2020-321.

Ensuite, la bonne réalisation de l'assemblée dématérialisée implique diverses conséquences précisées dans l'article 22-3 de l'ordonnance qui déroge ici à diverses dispositions du décret du 17 mars 1967 :

L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée sans qu'un lieu de réunion soit déterminé, ni indiqué dans la convocation ;

- La convocation précise que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée générale que par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, sans préjudice de la possibilité de voter par correspondance ;
- Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance ;
- Le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale ;
- Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Notre équipe est mobilisée pour vous aider à trouver les solutions efficaces et pragmatiques pour répondre aux urgences ou adapter vos activités.

## Contacts

**Benoît Roucher**  
Avocat associé, Paris La Défense  
Tel: +33 1 55 68 49 58  
Mob: +33 6 20 65 72 17  
[broucher@kpmgavocats.fr](mailto:broucher@kpmgavocats.fr)

**Jean-Jacques Daigre**  
Of Counsel, Conseil Scientifique,  
Paris La Défense  
Tel : +33 1 55 68 49 02  
[jdaigre@kpmgavocats.fr](mailto:jdaigre@kpmgavocats.fr)

**Alain Couret**  
Partner, Conseil Scientifique,  
Paris La Défense  
Tel : +33 1 55 68 50 10  
[acouret@kpmgavocats.fr](mailto:acouret@kpmgavocats.fr)

**Clément Barrillon**  
Of Counsel, Conseil Scientifique,  
Paris La Défense  
Tel : +33 1 55 68 48 09  
[cbarrillon@kpmgavocats.fr](mailto:cbarrillon@kpmgavocats.fr)