

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

CORONAVIRUS (COVID-19) : L'IMPACT SUR LES COPROPRIÉTÉS

Date de publication : **07/02/2022** - Logement/immobilier



Le printemps est souvent synonyme d'assemblées générales de copropriétaires.

Malheureusement, l'actualité liée au coronavirus a modifié le calendrier des temps forts des copropriétés depuis 2020. Il en sera donc de même en 2022.

L'Institut national de la consommation fait le point sur les mesures connues **au 25 janvier 2022**. Ce document sera régulièrement mis à jour.

1 - [Les textes applicables à la situation exceptionnelle](#)

2 - [Le principe : une assemblée générale annuelle six mois après la clôture de l'exercice comptable](#)

- 3 - Premier effet du coronavirus : le renouvellement automatique du contrat de syndic
 - 4 - Deuxième effet du coronavirus : le report des assemblées générales de copropriété
 - 5 - Troisième effet du coronavirus : le renouvellement des mandats des conseillers syndicaux
 - 6 - Une alternative envisageable : la participation aux assemblées générales à distance
 - 6.1 - Les règles applicables en temps ordinaire
 - 6.2 - Les règles dérogatoires fixées par l'ordonnance du 20 mai 2020
-

Les dispositions applicables depuis le 24 janvier 2022

> Le renouvellement du contrat de syndic

Lorsque l'assemblée générale appelée à désigner un syndic n'a pas pu ou ne peut se tenir, le contrat de syndic qui expire ou a expiré entre le 1er janvier 2022 et le 15 février 2022 inclus est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette prise d'effet intervient au plus tard le 15 avril 2022.

La rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat qui expire ou a expiré, au prorata de la durée de son renouvellement dans les conditions définies à l'alinéa précédent.

> Le renouvellement du mandat du conseil syndical

Lorsque l'assemblée générale appelée à élire les membres du conseil syndical n'a pas pu ou ne peut se tenir, le mandat confié par décision de l'assemblée générale aux membres du conseil syndical, qui expire ou a expiré entre le 1er janvier 2022 et le 15 février 2022 inclus, est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Cette assemblée générale intervient au plus tard le 15 avril 2022.

> L'organisation des assemblées générales

Jusqu'au 31 juillet 2022, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique.

1ère option : la participation à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen

Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Ils peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale.

2ème option : le vote par correspondance sous conditions

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique est impossible pour des raisons techniques et matérielles, le syndic peut prévoir, après avis du conseil syndical, que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance. Lorsqu'un vote par correspondance est organisé en lieu et place de la tenue d'une assemblée générale donnant lieu à la rémunération forfaitaire, les prestations fournies par le syndic au titre du traitement de ce vote sont comprises dans le forfait.

Lorsque le syndic décide de faire application de ces dispositions et 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.

Lorsque ce délai d'information ne peut être respecté, le syndic peut reporter la tenue de l'assemblée générale et, le cas échéant, décider d'une participation par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique. Il en informe les copropriétaires, au plus tard le jour prévu pour la tenue de cette assemblée, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information. Cette assemblée générale se tient dans un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date initialement prévue.

1 - LES TEXTES APPLICABLES A LA SITUATION EXCEPTIONNELLE

Pour faire face au report de ces assemblées générales de copropriétaires, la [loi du 23 mars 2020](#) d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 a apporté quelques premiers éléments de réponse.

En effet, l'article 11, I, 2, j de la loi autorisait le Gouvernement à prendre des règles exceptionnelles dérogeant au régime légal. Il pouvait prendre une ordonnance dans un délai de trois mois à compter de la publication de la loi du 23 mars.

Ces mesures exceptionnelles avaient pour objectif de faire face aux conséquences, notamment de nature administrative ou juridictionnelle, de la propagation de l'épidémie de covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation.

Dans ce cadre, le Gouvernement pouvait prendre toute mesure adaptant le droit de la copropriété des immeubles bâtis pour tenir compte, notamment pour la désignation des syndics, de l'impossibilité ou des difficultés de réunion des assemblées générales de copropriétaires.

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 a été à l'origine de premières mesures. Celles-ci ont été précisées par l'ordonnance n° 2020-460 du 22 avril 2020.

Initialement, l'état d'urgence sanitaire a été déclaré pour une durée de deux mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19.

L'état d'urgence sanitaire a été prolongé par la loi n° 2020-546 du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions. Le délai a été prorogé jusqu'au vendredi 10 juillet 2020 inclus.

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 a modifié l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020. Les délais applicables aux copropriétés ont été corrigés.

En raison du deuxième confinement qui a eu lieu à l'automne, 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 précisé les conséquences de cette mesure sur les copropriétés.

L'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021 est venue rallonger les délais pour tenir une assemblée générale à distance.

2 - LE PRINCIPE EN TEMPS ORDINAIRE : UNE ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE SIX MOIS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE COMPTABLE

Une assemblée générale des copropriétaires doit avoir lieu chaque année. Celle-ci doit être réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. Ce principe est fixé par l'article 14-1 de la loi de 1965.

La clôture des comptes intervient souvent au mois de décembre, c'est pourquoi les assemblées générales ont souvent lieu au printemps.

De cet événement dépend également le vote du contrat de syndic, dont le mandat précédent expire souvent lors de l'assemblée générale qui suit sa désignation.

Malheureusement, de nombreuses assemblées générales de copropriétaires ne pourront avoir lieu au printemps et seront reportées en 2021 en raison des événements liés au coronavirus.

Les assemblées générales prévues à l'automne et annulées cette année font souvent suite à une clôture des comptes au 30 septembre.

3 - PREMIER EFFET DU CORONAVIRUS : LE RENOUVELLEMENT AUTOMATIQUE DU CONTRAT DE SYNDIC

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance du 22 avril a précisé les dispositions applicables en la matière.

L'article 22 de l'ordonnance précise les règles applicables aux contrats de syndic. Deux cas sont à distinguer :

1er cas : le contrat de syndic expire ou a expiré pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020

Celui-ci est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

A noter

Cette disposition déroge aux dispositions de l'[article 1102](#), du [deuxième alinéa de l'article 1214 du code civil](#) et de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cette mesure est exceptionnelle.

2ème cas : l'assemblée générale des copropriétaires a désigné un syndic dont le contrat prend effet à compter du 12 mars 2020

Les dispositions exceptionnelles ne sont pas applicables à ces copropriétés.

3ème cas : le contrat a expiré entre le 24 juillet 2020 et le 28 octobre 2020

Les règles classiques s'appliquent.

4ème cas : le contrat de syndic expire ou a expiré entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 inclus

Celui-ci est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette prise d'effet devait intervenir au plus tard **le 31 janvier 2021**.

A noter

Si l'assemblée générale des copropriétaires a désigné, avant la publication de l'ordonnance du 18 novembre 2020, un syndic dont le contrat prend effet à compter du 29 octobre 2020, ces règles ne s'appliquent pas.

Bon à savoir

L'ordonnance précise un point important. La rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat qui expire ou a expiré, au prorata de la durée de son renouvellement.

4 - DEUXIEME EFFET DU CORONAVIRUS : LE REPORT DES ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETE

L'[ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020](#) précisait que la prise d'effet des contrats de syndic devait intervenir au plus tard six mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit avant le 24 novembre 2020. Cela signifiait que les assemblées générales initialement prévues au printemps devront être reportées dans ce délai.

L'[ordonnance du 22 avril](#) a modifié le délai pour tenir une assemblée générale : il est désormais de huit mois. Les assemblées générales devaient donc avoir lieu avant le 24 janvier 2021.

La [loi n° 2020-546 du 11 mai 2020](#) prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions a prorogé l'état d'urgence jusqu'au vendredi 10 juillet 2020 inclus. En conséquence, les assemblées générales reportées devaient donc se tenir avant le 10 mars 2021.

L'[ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021](#) est venue rallonger les délais pour tenir une assemblée générale à distance. Les assemblée générales peuvent se tenir à distance **jusqu'au 1er juillet 2021**.

Attention

Certaines assemblées générales annuelles de 2020 se tiendront avec un an de retard. les conseillers syndicaux devront être extrêmement vigilants lors du contrôle des comptes et du vote du budget.

5 - TROISIEME EFFET DU CORONAVIRUS : LE RENOUVELLEMENT DES MANDATS DES CONSEILLERS SYNDICAUX

Les ordonnances du 22 avril et du 18 novembre ont précisé les conséquences sur les mandats des conseillers syndicaux.

1er cas : le mandat confié par décision de l'assemblée générale aux membres du conseil syndical, qui expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

2ème cas : si le mandat a expiré entre le 24 juillet 2020 et le 28 octobre 2020, les règles classiques s'appliquent.

3ème cas : le mandat confié par décision de l'assemblée générale aux membres du conseil syndical, qui expire ou a expiré entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 inclus, est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette assemblée générale **devait intervenir au plus tard le 31 janvier 2021**.

A noter

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a désigné les membres du conseil syndical avant la publication de l'ordonnance.

Important

Les Tribunaux disposeront d'un pouvoir d'appréciation pour interpréter les dispositions de l'ordonnance et notamment l'expiration des délais.

6 - UNE ALTERNATIVE ENVISAGEABLE : LA PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES GENERALES A DISTANCE

Si l'assemblée générale a déjà adopté cette possibilité au sein de son instance, l'assemblée générale du printemps pourra se tenir sans la présence physique des copropriétaires. En principe, cette possibilité ne devait s'offrir qu'à peu de copropriétés car le dernier texte d'application de cette mesure datait du 27 juin 2019. Cependant, l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 a élargi les possibilités de réaliser des assemblées générales à distance.

Important

Vérifiez si votre copropriété a adopté cette décision au sein d'une précédente assemblée générale. Pour cela, vous pouvez consulter les derniers procès-verbaux.

6.1 - Les règles applicables en temps ordinaire

Quels sont les textes applicables ?

La possibilité de participer aux assemblées générales à distance est encadrée par 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 et pris en application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Quelles sont les possibilités de participer aux assemblées générales ?

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale :

- par présence physique,
- par visioconférence,
- ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

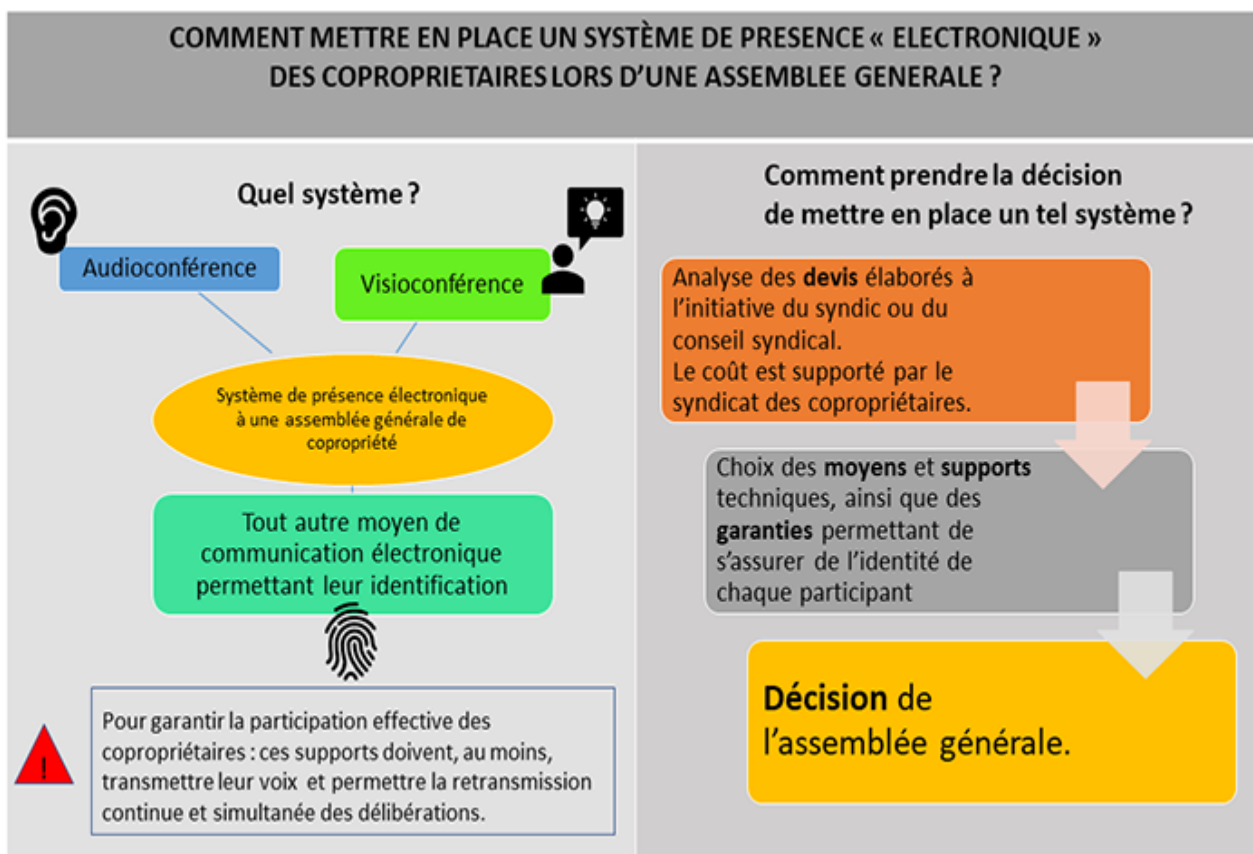
Quels sont les moyens techniques pouvant être utilisés ?

L'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

A noter

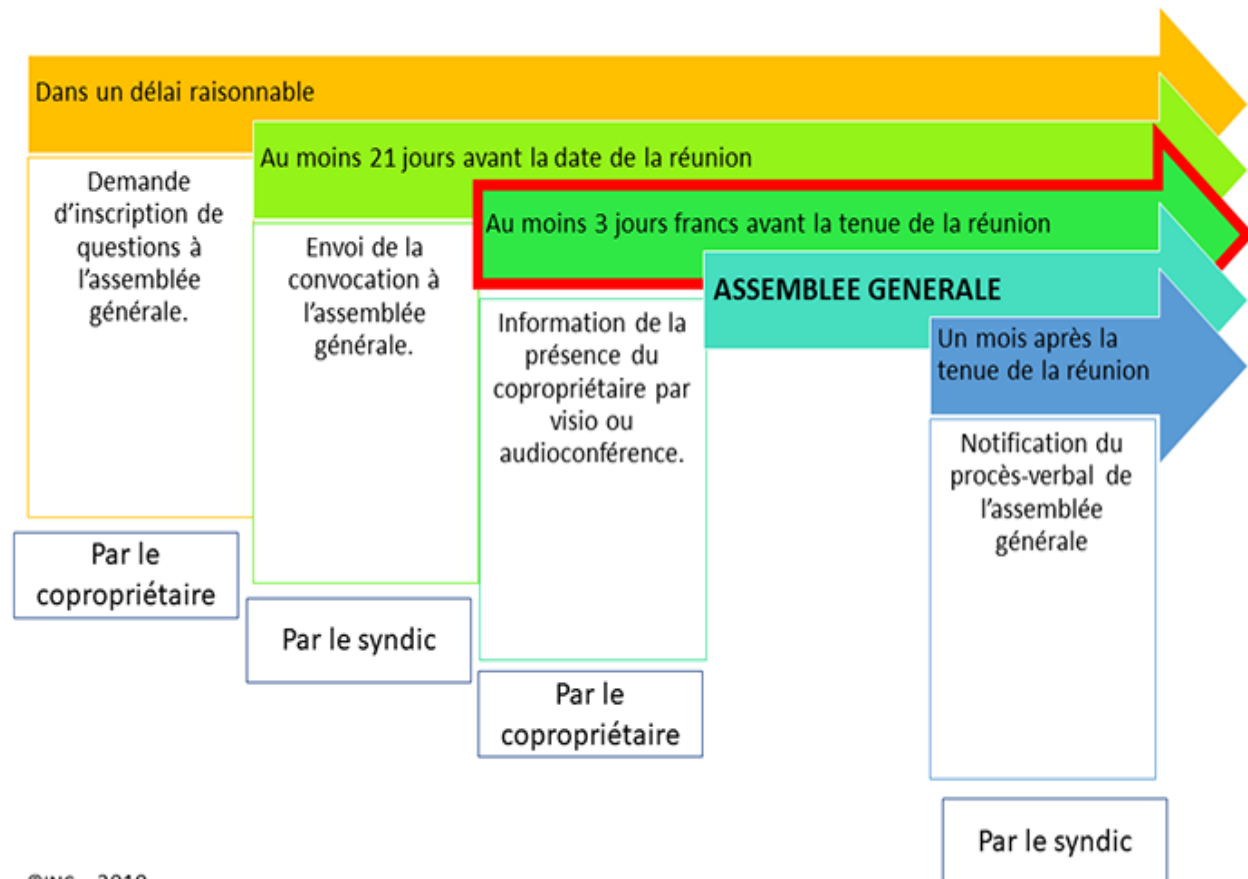
Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.



©INC – 2019

L'information du syndic par le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence

Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.



6.2 - Les règles dérogatoires applicable pendant la crise sanitaire

L'article 13 de l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 est venue faciliter les possibilités d'organisation des assemblées générales à distance.

Quel est le nouveau principe ?

Le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique. C'est le professionnel qui prend la décision et non l'assemblée générale.

Ces modalités sont dérogatoires à la loi de 1965.

Des règles dérogatoires applicables jusqu'à quand ?

Ces règles étaient applicables **jusqu'au 31 janvier 2021 suite au premier confinement**. 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 permettait d'utiliser cette possibilité **jusqu'au 1er avril 2021**. **Ce délai a été rallongé jusqu'au 1er juillet 2021** par l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021. La dernière prolongation a été fixée par la loi du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de la crise sanitaire. Les assemblées générales de copropriétaires peuvent se tenir à distance **jusqu'au 30 septembre 2021**.

Quelles sont les nouvelles modalités qui peuvent être décidées par le syndic ?

Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Ils peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale.

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance.

A noter

Lorsque le syndic décide de faire application de ces dispositions et 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.

A noter

L'ordonnance de novembre 2020 vient préciser les règles pour le vote par correspondances relatif aux assemblées générales de l'automne.

Pour les assemblées générales convoquées à une date comprise entre le 29 octobre 2020 et le 4 décembre 2020, le syndic peut, à tout moment, informer les copropriétaires, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information, que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance. Dans ce cas, le courrier d'information fixe un nouveau délai de réception par le syndic des formulaires de vote par correspondance, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la réception de ce courrier. Un exemplaire du formulaire de vote par correspondance est joint au courrier d'information. Les décisions du syndicat de copropriétaires sont prises au plus tard le 31 janvier 2021.

Quelles sont les règles dérogatoires ?

L'ordonnance du 20 mai 2020 vient déroger à de nombreuses règles applicables, en principe, à savoir :

1° L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée sans qu'un lieu de réunion soit déterminé, ni indiqué dans la convocation.

2° 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.

3° 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.

4° 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.

5° 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 % des voix du syndicat des copropriétaires.

6° Le syndic peut 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.

En savoir plus

Consultez :

> L'article "[Copropriété : les nouvelles modalités pour participer à une assemblée générale](#)"

> La lettre type "[Vous ne pouvez être présent\(e\) à l'assemblée générale et vous souhaitez vous faire représenter par une autre personne](#)"

> L'émission Consomag "[Assemblées générales de copropriétaires : participer à distance, c'est possible ! avec la CNAFAC](#)"

Pensez à la lettre recommandée électronique !

Les copropriétaires et le syndic peuvent échanger en envoyant une lettre recommandée électronique. Ce dispositif peut être intéressant en cette période pendant laquelle l'envoi du courrier papier est plus difficile. Le copropriétaire doit donner son accord au syndic.

Pour en savoir plus sur ce dispositif, consultez les documents de l'INC :

- > Fiche pratique "Copropriété : la communication par voie électronique"
- > Fiche pratique "Copropriété : l'envoi d'une lettre recommandée électronique"
- > Fiche pratique "Copropriété : de grands rendez-vous en 2020 !"
- > Lettre type "Vous souhaitez recevoir les notifications et mises en demeure du syndic par voie électronique"

Virginie POTIRON,
Juriste à l'Institut national de la consommation

URL source: <https://www.inc-conso.fr/content/coronavirus-covid-19-limpact-sur-les-coproprietes>