

Les règles de tenue des assemblées générales en période de crise sanitaire (suite) : le syndic maître des horloges

Pascaline Déchelette-Tolot

Avocat associé

Lefèvre, Pelletier et associés

Spécialiste en droit immobilier

Médiateur

La propagation alarmante de la pandémie de coronavirus au début du mois de mars dernier a conduit les pouvoirs publics à mettre en place des mesures d'exception. L'état d'urgence sanitaire a été décrété pour une durée de 2 mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi du 23 mars 2020 ⁽¹⁾, le gouvernement a été alors autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi ⁽²⁾. Durant cette période de confinement était la règle, les réunions ne pouvaient se tenir. La vie des copropriétés en a été bouleversée, les assemblées générales ne pouvaient se tenir ⁽³⁾. Pour éviter que la vie des copropriétés soit bloquée pour une durée indéterminée, le gouvernement a pris trois ordonnances successives. Il

a été décidé que les contrats de syndic qui expiraient à une date déterminée ⁽⁴⁾ seraient renouvelés dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale.

Au jour où ces lignes sont écrites la règle applicable au renouvellement des contrats de syndic et des mandats des membres du conseil syndical, qui expiraient pendant la période de crise sanitaire figurent aux articles 22 et 22-1 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée, ainsi libellés :

“Article 22 : Par dérogation aux dispositions de l'article 1102 et du 2^e alinéa de l'article 1214 du Code civil et de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le contrat de syndic qui expire ou a expiré entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 inclus est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette prise d'effet intervient au plus tard le 31 janvier 2021. La rémunération forfaitaire du syndic est déterminée selon les termes du contrat

(1) Article 4 de la loi n° 2020-290 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19.

(2) Article 11 de la loi précitée.

(3) Camille Ivars, *Les copropriétés à l'épreuve de la crise sanitaire*, Administrer avril 2020, p. 7.

(4) Qui a varié au rythme des trois ordonnances précitées.

qui expire ou a expiré, au prorata de la durée de son renouvellement dans les conditions définies à l'alinéa précédent. Les dispositions des précédents alinéas ne sont pas applicables lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a désigné, avant la publication de la présente ordonnance, un syndic dont le contrat prend effet à compter du 12 mars 2020."

"Article 22-1 : Par dérogation aux dispositions de l'article 21 et du c) de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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 inclus est renouvelé jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale des copropriétaires. Cette assemblée générale intervient au plus tard le 31 janvier 2021⁽⁵⁾."

Si le délai laissé aux syndics dont le mandat venait à expiration entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 pour convoquer les assemblées générales résulte clairement de l'ordonnance précitée, les modalités de la tenue de ces assemblées générales prêtent à discussions, elles se sont adaptées aux circonstances.

La présence physique des copropriétaires ou leur représentation par un mandataire, règle de base pour la tenue des assemblées générales a été élargie à la faveur de la loi Élan⁽⁶⁾ qui a introduit la faculté de participer aux assemblées par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. La loi Élan a également prévu la possibilité de vote par correspondance⁽⁷⁾ dont la mise en œuvre dépend de la publication du formulaire utilisable à cet effet. Dans le contexte actuel, la possibilité de tenir une assemblée en présence des copropriétaires est contrainte (I). Depuis la pandémie de coronavirus, le gouvernement a mis en place les modalités de réunion d'assemblée générale sans la présence physique des copropriétaires (II), on s'interrogera sur la

possibilité d'utiliser cette mesure en présence de copropriétaires (III).

I - LA POSSIBILITÉ DE TENIR UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN PRÉSENCE DES COPROPRIÉTAIRES

Dans quel lieu et à combien de personnes peut valablement se tenir une assemblée générale ?

Le décret du 11 mai 2020⁽⁸⁾, abrogé par le décret du 31 mai 2020 (voir ci-dessous) qui en conserve certaines dispositions, rappelle que les distanciations physiques de 1 m entre deux personnes et les mesures barrières doivent être observées en tout lieu et en toute circonstance.

Tout rassemblement dans un lieu public, à un titre autre que professionnel, ce qui est le cas des assemblées générales, ne peut réunir plus de 10 personnes. L'article 10 du décret précise les établissements concernés.

Certains établissements recevant du public ne sont pas visés par cette limitation, ils ne figurent pas parmi les établissements de l'article 10⁽⁹⁾, on peut citer à ce titre les administrations, banques, bureaux⁽¹⁰⁾, les établissements de culte⁽¹¹⁾ qui ne sont pas concernés par l'interdiction et dans lesquels les copropriétaires peuvent se réunir à plus de 10 personnes.

Le décret du 31 mai 2020 (décret n° 2020-663, article 45) abroge le décret du 11 mai 2020, il ne retient plus les restaurants et débits de boissons (établissement de type N) comme étant interdits à plus de 10 personnes, les

salles de restaurant pourront désormais accueillir les assemblées générales. Dans les départements situés en zone verte les salles d'auditions, de conférences, de réunions, de spectacles... (établissements de type L) ainsi que les chapiteaux, tentes et structures (établissements de type CTS) pourront recevoir plus de 10 personnes aux conditions suivantes : les personnes accueillies ont une place assise, une distance minimale d'un siège est laissée entre les sièges occupés, les gestes barrières doivent être respectés.

À ce jour aucune interdiction ne s'applique aux lieux privés, à condition de respecter les gestes barrières. Les salles, parties communes de certaines copropriétés sont des lieux privés à l'usage des copropriétaires. Il est vraisemblable que les assemblées générales de petites copropriétés ou de copropriétés à deux personnes puissent se tenir facilement dans une pièce d'un appartement privé d'une surface suffisante pour permettre le respect des distances physiques, même si les consultations écrites⁽¹²⁾ ou la prise de décision sans assemblée générale⁽¹³⁾ sont prévues.

A - Quelles précautions prendre ?

Pour éviter tout risque de contamination des copropriétaires lors d'assemblée générale les mesures barrières doivent être impérativement respectées : il convient de le rappeler dans les convocations, à l'entrée de la salle de réunion. Des masques, des stylos, du liquide hydroalcoolique doivent être mis à disposition des copropriétaires à l'entrée de la salle de réunion, la disposition des chaises doit respecter les distances de 1 m.

(5) Articles 22 et 22-1 de l'ordonnance 2020-304 du 25 mars 2020, modifiés par l'ordonnance 2020-460 du 22 avril 2020, article 1, modifiés par l'ordonnance 2020-595 du 20 mai 2020, article 13.

(6) Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018.

(7) Jean-Robert Bouyeure, *Le vote par correspondance : une dénaturation de la notion d'assemblée générale ?* Administrer p. 11.

(8) N° 2020-548, article 1.

(9) Du décret n° 2020-548 du 11 mai 2020.

(10) ERP type W.

(11) ERP type V.

(12) Article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965.

(13) Article 41-17 de la loi du 10 juillet 1965.

B - Quels risques éviter ainsi ?

Pour éviter que le risque sanitaire puisse être invoqué par les copropriétaires participant à l'assemblée générale pour demander l'annulation de celle-ci, le syndic pourra faire signer en annexe de la liste de présence une attestation selon laquelle les copropriétaires participants reconnaissent que le respect des mesures dites barrières est assuré.

Ainsi le risque de mise en cause de la responsabilité pénale du syndic sera également limité, cette responsabilité pouvant résulter du délit de mise en danger délibérée d'autrui qui consiste à exposer directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de prudence ou de sécurité imposée par la loi ou le règlement ⁽¹⁴⁾, dans cette hypothèse la responsabilité pénale de la personne morale sera plus facilement établie que celle de la personne physique qui a tenu l'assemblée générale à l'encontre de laquelle une faute caractérisée devrait être établie.

C - La tenue de l'assemblée générale en présence de certains copropriétaires et avec recours à la visioconférence pour d'autres

Il s'agit là du rappel de la faculté offerte au syndicat des copropriétaires d'avoir recours à la visioconférence ou à un moyen de communication électronique pour participer à une assemblée générale. Cette disposition mise en place par la loi Élan ⁽¹⁵⁾ créant l'article 17-1 A de la loi de 1965 est complétée par le décret du 27 juin 2019 modifiant les articles 13-1 et 13-2 du décret de 1967. En pratique le recours à la visioconférence ne sera pas fréquent lors des prochaines assemblées générales, il suppose en effet que la décision de l'utilisation de ces moyens ait été prise par une

précédente assemblée générale sur la base de devis proposés.

II - LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SANS LA PRÉSENCE DES COPROPRIÉTAIRES

C'est ainsi que, pour faciliter la tenue d'assemblées générales le gouvernement a pris le 20 mai une ordonnance n° 2020-595 donnant au syndic la possibilité d'organiser des assemblées générales à distance ⁽¹⁶⁾.

Cette possibilité octroyée au syndic, au plus tard jusqu'au 31 janvier 2021, constitue une exception notable aux règles de tenue des assemblées générales.

L'article 22-3 de l'ordonnance précise que la convocation n'indique aucun lieu de réunion, les copropriétaires sont convoqués à participer par visioconférence ou tout autre moyen de communication, s'ils ne peuvent le faire ne disposant pas des moyens techniques à cet effet, ou s'ils ne veulent pas procéder ainsi la seule possibilité qui leur est donnée est de voter par correspondance.

À ce jour, faute de la publication de l'arrêté relatif au formulaire de vote par correspondance, ce vote ne serait pas applicable. Cet arrêté annoncé depuis plusieurs mois est très attendu par les praticiens.

Cependant l'organisation du vote par correspondance à l'initiative du syndic et selon les modalités qu'il aura choisies doit pouvoir être mis en place en application de l'article 22-2-I de l'ordonnance qui déroge expressément aux dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 durant la période exceptionnelle que nous traversons.

C'est dans ce sens que peut être compris le rectificatif au rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2020-595, paru au *Journal officiel* du 30 mai 2020 qui précise : "Il est prévu que les articles 22-2 à 22-5 insérés dans l'ordonnance n° 2020-304 entrent en vigueur le 1^{er} juin 2020, date à laquelle les dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entreront en vigueur". L'entrée en vigueur du vote par correspondance le 1^{er} juin est affirmée.

Les copropriétaires qui sont dans l'impossibilité d'utiliser les moyens de communication électronique, ou qui ne le souhaitent pas pourront donner mandat à un copropriétaire ou à un tiers. L'ordonnance prévoit qu'un mandataire peut recevoir plus de 3 délégations de vote si le total des voix dont il dispose n'excède pas 15 % des voix du syndicat ⁽¹⁷⁾.

C'est au syndic que revient la décision des moyens et supports techniques pour la tenue de l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique. La condition posée est naturellement de permettre l'identification des copropriétaires ou de leur mandataire ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations.

III - LA TENUE D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES MIXTES

L'article 22-5 de l'ordonnance prévoit une dérogation à l'article 13-1 du décret pris en application de l'article 17-1 A de la loi, ce qui permet d'envisager durant cette période d'exception que le syndic puisse réunir les copropriétaires

(14) Article 223-1 du Code pénal.

(15) Article 211-II.

(16) Article 22-2 et 22-5 de l'ordonnance n° 2020-304.

(17) Article 22-4.

physiquement ainsi que par visioconférence comme cela résulte de l'alinéa premier de l'article 17-1 A. La doctrine avisée suggère dans cette hypothèse que le syndic mette à l'ordre du jour de l'assemblée ainsi convoquée l'adoption du système de communication électronique choisi ⁽¹⁸⁾.

Cette possibilité d'organiser des assemblées générales de copropriété sans copropriétaires ou de manière mixte, va permettre un progrès technologique incontestable dans les copropriétés, leur fonctionnement sera plus fluide, plus

réactif, et s'accompagnera probablement d'une participation plus importante, sans compter la familiarisation des copropriétaires avec ces pratiques.

Des incertitudes subsistent au-delà de l'éventuelle recrudescence de la pandémie :

- la loi de ratification de l'ordonnance du 30 octobre 2019 n'est à ce jour pas votée. Le projet de loi de ratification a été déposé dans le délai prescrit par la

loi d'habilitation, ce qui ne prive pas le texte de sa validité, il est appliqué comme acte de forme réglementaire depuis le 1^{er} juin 2020 ;

- le formulaire de vote par correspondance annoncé n'est pas publié à ce jour ;
- les interdictions de réunions de plus de 10 personnes dans les établissements publics ne sont pas levées à ce jour, il est possible qu'elles le soient en phase 3 du déconfinement. ■

(18) *Coronavirus : ultime traitement des syndicats de copropriétaires, Actualité, Dalloz Actualité 26 mai 2020, Pierre-Édouard Lagrault.*