

VOTRE  
ARGENT

# COPROPRIÉTÉ

## LES NOUVEAUX POUVOIRS DES CONSEILS SYNDICAUX

Coordination **Marie-Pierre Gröndahl**

La réforme du droit de la copropriété se conjugue avec la crise sanitaire. Objectif : simplifier le fonctionnement.

**Paris Match. La délégation de pouvoirs au conseil syndical est-elle renforcée ?**

**Francis Bourriaud.** Oui. Depuis le 1<sup>er</sup> juin, l'organe représentatif des copropriétaires peut – lorsqu'il est composé d'au moins trois membres – prendre des décisions courantes sans attendre une réunion de l'assemblée générale. Cette délégation de pouvoirs, qui requiert la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires, peut porter sur les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ou d'accessibilité aux personnes handicapées. Mais elle exclut l'approbation des comptes, comme la détermination du budget prévisionnel annuel.

**Les assemblées générales à distance sont-elles facilitées ?**

Cette mesure, initiée par la loi Elan de novembre 2018, entend lutter contre l'absentéisme croissant des copropriétaires. Ceux qui ne peuvent y assister physiquement ont le choix entre le vote par visioconférence (après validation de cette mesure en AG), le vote par correspondance par voie de formulaire remis au syndic, ou via un pouvoir accordé à un copropriétaire participant. Mais ces modalités ont évolué, puisque les assemblées ne peuvent plus se tenir en présentiel.

**Comment ?**

Les copropriétaires peuvent participer à une AG par visioconférence sans vote préalable concernant sa mise en

œuvre. Initialement autorisée jusqu'au 31 janvier 2021, cette exception vient d'être prolongée jusqu'au 1<sup>er</sup> avril. Si le syndic juge que le recours à la visioconférence n'est pas techniquement

envisageable, il peut imposer le seul vote par correspondance. Pendant cette période transitoire, un copropriétaire a le droit de détenir jusqu'à 15 % des droits de vote par procuration, au lieu de 10 % auparavant.



**FRANCIS  
BOURRIAUD\***

« Si le syndic juge que le recours à la visioconférence n'est pas techniquement envisageable, il peut imposer le seul vote par correspondance »

**Y a-t-il d'autres changements ?**

Un copropriétaire a désormais la possibilité de solliciter la tenue – à ses frais –



d'une assemblée générale pour statuer sur une ou plusieurs questions ne concernant que ses intérêts, sans devoir attendre l'AG annuelle.

#### **Et pour les petites copropriétés ?**

Un régime simplifié s'applique aux immeubles de moins de six lots, ou affichant un budget annuel inférieur ou égal à 15 000 € pendant trois années consécutives. Dans ces deux cas, les copropriétaires ont la latitude de décider sans la tenue d'une AG, ni obligation de tenir une comptabilité double. ■

*\* Président de Syndicalur et ADB Conseils.*