

COPROPRIETE

LES ASSEMBLEES GENERALES DEPUIS LA LOI ELAN : Les essentiels

Les mesures exceptionnelles dans le cadre de la crise sanitaire liée à la COVID-19 qui s'appliquent jusqu'au 1^{er} avril 2021.

- Durant cette période, le syndic disposant d'un outil adapté, pourra organiser des assemblées générales en visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant l'identification des copropriétaires et vote par correspondance. Il devra lors l'indiquer dans la convocation.

Par dérogation à l'article 13-1 du décret du 17 mars 1967, le syndic pourra ici décider seul 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 seront utilisés jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation.

- Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique ne sera pas possible, le syndic pourra prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires seront prises au seul moyen du vote par correspondance au moyen du formulaire défini par l'arrêté du 2 juillet 2020. Il devra alors indiquer dans la convocation que le vote n'aura lieu que par correspondance.
- Dans l'hypothèse où l'assemblée générale serait déjà convoquée et que le syndic déciderait de mettre en œuvre l'un de ces moyens, il devra en informer les copropriétaires au moins quinze jours avant la date de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de réception de cette information.

Pour les assemblées générales déjà convoquées pour une date comprise entre le 29 octobre 2020 et le 4 décembre 2020, le syndic pourra, 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 seront prises au seul moyen du vote par correspondance. Dans ce cas, le courrier d'information fixera 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 sera joint au courrier d'information. Les décisions du syndicat de copropriétaires seront prises avant le 31 janvier 2021.

- Chaque copropriétaire ne pourra détenir plus de 3 pouvoirs sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15% du total des voix du syndicat.

Lorsque le syndic décidera de mettre en œuvre l'un de ces procédés ne nécessitant pas la présence physique des copropriétaires :

- L'assemblée sera convoquée sans qu'un lieu de réunion soit déterminé ni même indiqué dans la convocation. Mais si le seul vote par correspondance n'est pas choisi, il faudra mentionner l'heure du début de la réunion.
- Le président de séance certifiera exacte la feuille de présence et signera, 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 seront 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, assurera les missions qui incombent au président de séance.

1. PREPARATION DE LA CONVOCATION ET DE L'ORDRE DU JOUR

Notification des convocations

- Il faudra recenser les copropriétaires qui ont émis le souhait de recevoir leur convocation par lettre recommandée électronique (LRE)
- Pour les autres copropriétaires qui n'ont pas choisi cette modalité de convocation, il faudra procéder par LRAR ou par remise contre récépissé ou émargement.

Les documents à joindre à la convocation

- Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé (extranet), la notification des documents mentionnés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, peut valablement résulter d'une mise à disposition dans l'espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation devra alors préciser expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de leur mise à disposition.
- Le cas échéant, le contrat type de syndic mis à jour des dernières évolutions (disponible sur la plateforme FNAIM LEGAL by modelo) et ne pas oublier de mettre à jour les tarifs pour l'état daté, désormais plafonné à 380 € TTC et d'y indiquer le montant de la pénalité fixée à 15,00 € par jour de retard due par le syndic en cas de non transmission de documents au conseil syndical et pour défaut de mise à disposition de la fiche synthétique à l'égard d'un copropriétaire
- Le formulaire de vote par correspondance dont le modèle a été fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 doit obligatoirement être joint à la convocation. Les mentions déterminées doivent être impérativement respectées. Il semble toutefois que la présentation des résolutions selon l'ordre défini par l'ordre du jour sous forme de tableau ne soit pas impérative. Il est conseillé aux professionnels de se rapprocher de leur fournisseur informatique afin que ce formulaire soit inclus dans le logiciel de tenue d'assemblée.

FICHE PRATIQUE

- Avec le vote par correspondance, il sera nécessaire de rédiger des projets de résolution très précis, clairs, complets et détaillés car les copropriétaires qui souhaiteront exprimer leur vote n'auront la possibilité de le faire qu'en cochant l'une des cases prévue par le formulaire type : POUR / CONTRE / ABSTENTION. Les éventuels commentaires de ces derniers ne devraient pas être pris en compte.
- Il est donc fortement conseillé de rédiger entièrement les résolutions relatives au budget prévisionnel (indiquer le montant proposé), à la désignation du syndic (indiquer le montant des honoraires, les dates de début et de fin du mandat...), à la fixation du montant du fonds travaux ALUR (indiquer le pourcentage du budget et le montant), aux modalités de mise en concurrence des marchés et contrats et de seuils de dépenses pour consultation du conseil syndical par le syndic (indiquer les montants) ou encore aux travaux (il est conseillé de prévoir une résolution par devis reçu en indiquant le descriptif sommaire des travaux, le montant du devis proposé, les modalités de financement, le coût de l'assurance dommage ouvrage, le montant des honoraires d'architecte, le montant des honoraires de syndic...).
- Une difficulté se pose pour les résolutions visant à l'élection nominative de personnes (président de séance, scrutateurs, secrétaire, membres du conseil syndical, mandats à des copropriétaires, au syndic ou à des tiers ...) puisque certains candidats pouvaient se manifester en cours d'assemblée.

Il est donc désormais impératif de sonder le conseil syndical et l'ensemble des copropriétaires afin que les candidatures soient déclarées avant la rédaction de la convocation.

- Attention par ailleurs, aux systèmes informatiques qui sont paramétrés pour statuer sur la résolution : désignation du conseil syndical : POUR / CONTRE / ABSTENTION et non sur des candidatures individuelles. Rappelons sur ce point que si la Jurisprudence admet la désignation en bloc des membres du conseil syndical c'est à la double condition qu'aucun copropriétaire ne s'y oppose et qu'il y ait autant de candidats que de sièges à pourvoir. En revanche, dès lors que le nombre de candidats est supérieur au nombre des sièges à pourvoir, il sera nécessaire de procéder à des désignations individuelles. Il faudra donc ici encore être vigilant sur la rédaction des résolutions et sur les possibilités offertes par l'informatique.

Il est donc désormais primordial de veiller à une préparation stricte de l'ordre du jour et des projets de résolution de l'assemblée générale avec le conseil syndical.

- Un modèle de pouvoir pourra également être joint à cette convocation pour permettre au copropriétaire qui ne pourrait être présent physiquement à l'assemblée générale, ne souhaiterait pas voter par correspondance ou le cas échéant y participer par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, de se faire représenter par un autre copropriétaire ou un tiers.

NB : il est en revanche inutile de joindre un modèle de pouvoir avec la convocation pour les assemblées générales pour lesquelles les copropriétaires sont appelés à se prononcer uniquement au moyen du formulaire de vote par correspondance (période de crise sanitaire liée au COVID-19).

FICHE PRATIQUE

- Chaque copropriétaire ne peut détenir plus de 3 pouvoirs sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix du syndicat.

Qui convoquer : les nouveautés applicables depuis le 1^{er} juin 2020

- En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord (mandataire commun), représentés par le nu-propiétaire.
- En cas de pluralité de nus propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.
- Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

2. TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Mode de participation des copropriétaires aux assemblées générales

Les copropriétaires ont désormais la possibilité de participer à l'assemblée générale :

- En étant présent physiquement ou en donnant un pouvoir aux fins d'y être représenté

Le syndic qui reçoit d'un copropriétaire un mandat avec délégation de vote en blanc (sans indication du nom du mandataire) doit désormais remettre ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical ou à défaut à un membre du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire. En leur absence ou à défaut de conseil syndical, le syndic remettra ce pouvoir au président de séance désigné par l'assemblée.

- Au moyen du formulaire de vote par correspondance défini par l'arrêté du 2 juillet 2020
- Par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant d'identifier le copropriétaire.

A noter cependant que contrairement à ce qui est applicable en période de crise sanitaire, le syndic ne pourra décider de tenir l'assemblée uniquement grâce au vote par correspondance.

Difficultés pratiques liées à l'utilisation du pouvoir

- Dans l'hypothèse où un copropriétaire aurait renvoyé au syndic à la fois le formulaire de vote par correspondance (dans le délai requis de 3 jours francs avant la date de tenue de l'assemblée générale) mais également un pouvoir, il pourrait (dans la mesure du possible) être demandé à celui-ci ce qu'il souhaite réellement faire (voter par correspondance ou être représenté par un mandataire en assemblée générale).

Les textes paraissent cependant privilégier la présence physique. Par conséquent, si le copropriétaire qui a voté par correspondance est présent, il ne sera pas tenu compte de ce vote. Il semble en aller de même s'il a envoyé un pouvoir avec indication ou non du nom

d'un mandataire le représentant auquel cas, le formulaire de vote par correspondance pourrait servir de formulaire d'intentions de vote pour éclairer le mandataire sur les choix de vote du mandant.

- Le législateur paraît admettre qu'un copropriétaire puisse se faire représenter au moyen d'un pouvoir par un copropriétaire participant à l'assemblée générale par voie de visioconférence ou autre moyen de communication électronique permettant son identification (mais si la reconnaissance de la validité du pouvoir pourra peut-être être validée par le syndic en cas de vote par visioconférence, qu'en sera-t-il si le mandataire détenteur du pouvoir participe par un procédé technique ne restituant que la voix du copropriétaire ?).

- Le vote par correspondance

- Dans la mesure où le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours avant la date de l'assemblée générale, il sera possible de préenregistrer les votes.
- Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement sera assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.
- Les professionnels veilleront à consulter leurs prestataires informatiques afin de savoir si le programme de convocation et de tenue d'assemblée générale est à jour de ces dispositions.
- Il faudra également tenter d'anticiper certaines situations dans les ordres du jour et notamment les passerelles des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque doivent être examinées par l'assemblée générale des décisions relevant de la majorité des articles 25 ou 26. Il faudrait ainsi prévoir pour chaque projet de résolution relevant des majorités des articles 25 et 26 un second projet de résolution pour appliquer ces passerelles.
- Dans la pratique, il arrive que certains copropriétaires plutôt que de cocher les cases POUR / CONTRE / ABSTENTION, prennent la liberté de rédiger des commentaires ou même ne répondent pas à toutes les questions.

Dans l'attente d'une Jurisprudence sur ce point et dans le silence des textes, il pourrait être considéré que dès lors qu'aucune case (ni POUR, ni CONTRE, ni ABSTENTION) n'a été cochée et donc aucun vote émis, le copropriétaire puisse être considéré comme défaillant pour la résolution concernée.

- La participation par visioconférence, audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique

Pour retenir cette modalité de participation à l'assemblée générale, cette dernière devra au préalable en avoir décidé les moyens et supports ainsi que les garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Les textes ne semblent pas faire apparaître une obligation pour le syndic d'inscrire ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale, il appartiendra à chaque professionnel de décider s'il

prend néanmoins cette initiative (s'il dispose d'ores et déjà d'un outil adapté) ou s'il attend qu'un copropriétaire ou le conseil syndical le sollicite.

Rappel : dans le cadre de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID 19 et à titre dérogatoire, pour les assemblées générales qui se tiendront jusqu'au 1^{er} avril 2021, les modalités pratiques et financières de recours à la visioconférence sont décidées exclusivement par le syndic, sans vote préalable de l'assemblée.

La charge financière engendrée par les coûts permettant au syndic d'adopter cette technique reste supportée par le syndicat des copropriétaires.

- **Sur l'identification du copropriétaire**

La validité de la participation du copropriétaire ou de son mandataire à l'assemblée générale est subordonnée à la possibilité de l'identifier.

En pratique, la majorité des produits permettant la tenue des assemblées générales par visioconférence nécessite l'envoi d'une invitation par courriel permettant de rattacher l'identité du copropriétaire à ladite adresse mail.

La participation par procédé téléphonique nécessite quant à elle de produire un numéro de téléphone auquel on peut rattacher l'identité du copropriétaire.

L'identification du copropriétaire pourrait donc résulter de la production par le copropriétaire désireux de participer à l'assemblée générale par ces moyens, de son adresse électronique ou de son numéro de téléphone.

Il semble toutefois préférable de choisir une solution de visioconférence permettant d'identifier plus facilement le copropriétaire par l'image comme d'ailleurs de vérifier la validité des pouvoirs qu'il pourrait détenir. En pratique, l'outil téléphonique est moins adapté.

- **Sur l'invitation à participer à l'assemblée générale**

La participation à l'assemblée générale à distance doit permettre aux copropriétaires de pouvoir se connecter à un module de visioconférence ou de plateforme téléphonique à la date et à l'heure figurant sur la convocation.

A réception de la convocation, les copropriétaires doivent informer le syndic de leur volonté de participer à l'assemblée générale par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique.

Pour concrétiser techniquement ce souhait, le syndic indiquera sur la convocation un lien unique par réunion vers une adresse internet permettant aux copropriétaires de se connecter. L'activation du lien permettra également de disposer d'un numéro de téléphone dédié à la réunion afin que les copropriétaires puissent le cas échéant participer par liaison téléphonique.

- **Sur la tenue de l'assemblée générale**

Dans la mesure où à ce jour, aucun fournisseur de logiciels métier ne semble intégrer une solution de visioconférence capable de faire un lien direct entre le programme de rédaction du procès-verbal permettant d'enregistrer les votes et le programme de participation à

FICHE PRATIQUE

l'assemblée à distance, le syndic sera donc contraint de faire coexister son logiciel métier et son programme de participation à distance.

Un temps d'adaptation sera donc nécessaire pour les gestionnaires et il semble opportun d'organiser des sessions d'entraînement avant de pouvoir maîtriser cette technique.

Avant le début de l'assemblée, il conviendra d'être vigilant dans la tenue de la feuille de présence qu'il faudra par la suite faire authentifier par le président de séance.

Au cours de la réunion et en plus de la gestion des votes exprimés par correspondance, le gestionnaire devra maîtriser les débats et les interactions entre les copropriétaires présents ou non physiquement, gérer les incidents de connexion en cours de séance et les inscrire au procès-verbal... La présence de deux collaborateurs pourrait ainsi être nécessaire.

En outre, l'organisation pourrait être différente selon que l'assemblée générale ait lieu dans les bureaux du syndic ou dans des salles extérieures.

L'organisateur de la réunion devra ainsi s'assurer au préalable d'avoir mis en place tous les moyens nécessaires permettant d'assurer la participation certaine des copropriétaires à distance et la continuité des débats afin de limiter les contestations.

Le gestionnaire devra également s'assurer par tout moyen que les copropriétaires s'étant manifestés pour participer à distance sont bien inscrits.

Pour les assemblées convoquées dans les bureaux du syndic, ce dernier devra s'équiper du matériel nécessaire pour permettre une interaction aisée du gestionnaire et des participants physiques avec les participants à distance (écrans, caméras et micros, modules de conférence téléphonique...) et des connexions internet ou téléphoniques suffisantes.

Pour les assemblées générales tenues dans des salles extérieures, le syndic devra impérativement vérifier si la salle permet de disposer d'une connexion 4G (par partage de connexion téléphonique, par wifi...) et d'un écran adapté (connexion USB, HDMI...). En fonction des équipements disponibles, sur place, il pourrait avoir à se déplacer avec un matériel conséquent (caméra, micro et hautparleur, écran, rétroprojecteur, clef 4G...) et vérifier le bon fonctionnement de l'ensemble du matériel très en amont de l'heure à laquelle le début de l'assemblée a été fixé.

- **Sur l'incidence financière de l'adoption de ces nouvelles technologies**

Se pose la question de la répercussion du coût d'adaptation des cabinets, tant pour l'acquisition du matériel et du logiciel que pour l'intervention du personnel adéquat pour organiser une réunion sereine ou du temps passé à l'installation du matériel.

S'il est prévu que le coût de la mise à disposition de ces nouveaux procédés reste à la charge du syndicat des copropriétaires, il semble toutefois difficile de pouvoir répercuter les investissements engagés par le syndic sur l'ensemble de son portefeuille sachant que toutes les copropriétés ne décideront pas d'y recourir mais que la demande d'une seule copropriété obligera de facto le syndic à s'équiper.

En outre, dans la mesure où la demande peut émaner du conseil syndical qui aura fait établir des devis, existe un risque de multiplicité des procédés techniques (on pourrait parfaitement

envisager que les copropriétés qui le désirent choisissent chacune un prestataire différent) que le syndic ne pourra pas appliquer.

Par conséquent, si ce mode de participation semble souhaité dans les copropriétés gérées, il est conseillé aux syndics de prendre l'initiative de l'inscription du point à l'ordre du jour en ne proposant que l'outil qu'ils auront adopté.

- La feuille de présence

Elle devra notamment indiquer les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic

Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, elle mentionnera les nom et domicile du mandataire désigné et précisera le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique

Elle sera émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire.

- Le procès-verbal

Il doit être notifié dans le délai d'un mois aux copropriétaires opposants ou défaillants

Depuis le 1er juin 2020, il peut être notifié sans ses annexes (sans la feuille de présence notamment)

Depuis le 4 juillet 2020, le procès-verbal peut être signé à la fin de la séance ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale

Doit dorénavant y figurer également le cas échéant, si les mandats de votes (pouvoirs) ont été distribués par le président du conseil syndical, par l'un de ses membres ou par le président de séance.

Il ne faudra pas non plus oublier d'y indiquer le cas échéant :

- que le copropriétaire ayant voté par correspondance favorablement une résolution devra néanmoins être assimilé à un copropriétaire défaillant si la résolution est amendée en cours d'assemblée générale.
- les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique, de faire connaître son vote.

- Modification des règles de majorité

Ne pas oublier de prendre en compte les votes du copropriétaire qui a voté par correspondance dans le calcul des majorités.

Désormais :

- la majorité simple de l'article 24 (au lieu de celle de l'article 25) s'applique pour la suppression des vide-ordure pour des impératifs d'hygiène et pour l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes

- la majorité absolue de l'article 25 (au lieu de celle de l'article 26) s'applique aux modalités de d'ouverture des portes d'accès aux immeubles

- en application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions relevant de la majorité de l'article 25 devront faire l'objet d'un vote immédiat à la majorité simple de l'article 24 si le projet de résolution recueille au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat

- en application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, nouvellement créé, sauf disposition contraire de la loi, lorsque l'assemblée générale n'aura pas décidé à la double majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) mais que le projet aura au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée devra se prononcer à la majorité absolue de l'article 25 (majorité de tous les copropriétaires composant le syndicat) en procédant immédiatement à un second vote (mais l'article 19-1 du décret du 17 mars 1967 précise sur ce point que la passerelle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne sera cependant pas applicable en « troisième lecture »).

Attention, cette passerelle ne concerne pas les décisions nécessitant un vote à l'unanimité de tous les copropriétaires composant le syndicat.