

Quelles sont les possibilités de tenir les Assemblées générales de copropriété à l'heure actuelle ?

Avec la « seconde vague » du covid 19, vous êtes confrontés en votre qualité de syndic à des difficultés pour convoquer les Assemblées générales notamment car la législation en la matière évolue très rapidement.

Il n'est actuellement pas possible de tenir des Assemblées générales en présentiel.

La présente note a pour but de faire le point sur cette législation à ce jour, et peut se résumer de la sorte :

Soit les Assemblées générales sont convoquées dans des conditions dérogatoires au droit commun de la copropriété (Assemblées en distanciel),
Soit les Assemblées générales sont convoquées dans des conditions conformes au droit commun de la copropriété mais elles se tiennent dans des conditions matérielles dérogatoires.

I - Convoquer les Assemblées générales en distanciel, c'est-à-dire dans des conditions dérogatoires au droit commun de la copropriété

Il convient tout d'abord de rappeler que l'Ordonnance du 20 mai 2020 permet depuis le 1^{er} juin 2020, la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés, c'est-à-dire en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

L'Ordonnance dispose à ce sujet que :

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, et jusqu'au 31 janvier 2021, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique.

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, dans les conditions édictées au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.»

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, 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. »

L'Ordonnance peut être résumée en 4 points suivants :

1) Qui décide ?

Jusqu'au 31 janvier 2021, le syndic seul décide de procéder (ou non) à la tenue d'une Assemblée générale totalement dématérialisée et selon quelles modalités techniques.

Ni l'Assemblée ou le Conseil syndical n'ont à prendre de décisions sur ce point.

Le syndic n'a juridiquement même pas à solliciter l'avis des membres du Conseil syndical (mais cela est bien évidemment conseillé).

Le syndic décide également, par dérogation aux dispositions de l'article 13-1 du décret du 17 mars 1967, *« 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.

2) Le syndic peut-il décider de recourir uniquement à une participation des copropriétaires par visioconférence et exclure la possibilité de voter par correspondance ?

L'Ordonnance précise que la participation à l'assemblée générale par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique ne peut pas faire obstacle à la possibilité de voter par correspondance.

Il est donc obligatoire de permettre aux copropriétaires dépourvus de tout équipement permettant d'assister aux Assemblées par un moyen de communication électronique (ou ne le souhaitant pas) de participer aux Assemblées générales par correspondance. L'idée est bien évidemment d'éviter une « fracture numérique » au sein des copropriétaires.

Par conséquent il n'est pas possible de tenir des Assemblées uniquement en visio mais il est bien évidemment possible de le faire uniquement par correspondance (le décret définissant le modèle de formulaire du vote par correspondance étant paru le 2 juillet écoulé).

3) Quel est le délai de convocation de l'Assemblée et quelles sont les modalités d'information des copropriétaires de la décision du syndic ?

Les dispositions de l'article 9 du Décret du 17 mars 1967 demeurent applicables et **il convient donc de respecter un délai de convocation d'au moins 21 jours.**

Il est à noter que si le syndic décide de recourir au seul vote par correspondance, la date effective de la « tenue » de l'Assemblée sera assez virtuelle.

Concernant l'information des copropriétaires si le syndic décide d'opter pour la tenue d'une Assemblée dématérialisée avant l'envoi des convocations, l'Ordonnance dispose que :

« 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.»

Pour le reste, toutes les dispositions de droit commun du décret du 17 mars 1967 sur le formalisme des convocations doivent être respectées (ordre du jour, documents à joindre, ...).

Il convient ainsi de rappeler que les dispositions de l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967 restent applicables, et qu'il convient donc de permettre le contrôle des comptes par les copropriétaires avant la tenue des Assemblées.

Ce contrôle reste, pour l'heure, soumis à la présence physique des copropriétaires dans le lieu choisi à cet effet par le Syndic.

4) Quelles sont les modalités de « tenue » de ces Assemblées générales ?

L'Ordonnance dispose à ce sujet que :

- La feuille de présence et le procès-verbal de ces assemblées générales dématérialisées doivent être signés par le président de séance et le(s) scrutateur(s) dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale.
- Si l'assemblée générale s'est tenue sur la base du vote par correspondance, les missions qui incombent au président de séance sont assurées par 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.

Cette dernière rédaction est des plus floues et nous ne pouvons que conseiller au syndic d'éviter de devoir désigner un copropriétaire en lieu et place du Président du conseil syndical.

Il convient de rappeler à ce sujet que si la signature du procès-verbal permet d'assurer sa force probante, l'absence d'une telle signature n'entraîne toutefois pas la nullité de l'assemblée générale.

Mais surtout l'Ordonnance ne donne aucune précision en ce qui concerne « *les 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.* ».

S'il est techniquement envisageable d'utiliser une plateforme de type ZOOM pour les copropriétés de taille modestes, il s'avère difficile d'organiser une Assemblée générale à laquelle assistent plus de 15 personnes grand maximum dans de bonnes conditions.

Des assemblées de sociétés cotées se sont tenues de la sorte mais cela a forcément nécessité de recourir à des prestataires extérieurs mettant en œuvre des moyens techniques relativement onéreux que les copropriétaires ne sont pas prêts à financer.

Or, à ce sujet, l'Ordonnance indique que les moyens et supports techniques choisis par le syndic « *sont utilisés jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation* ».

Cela semble signifier que l'Assemblée générale n'aura pas à ratifier le choix du syndic mais pourra simplement décider de changer de moyens techniques.

Toutefois, il est clair que si la tenue d'une telle assemblée dématérialisée entraîne des frais que les copropriétaires estiment être trop élevés, cela sera forcément une source de conflit avec le syndic.

Pour les petites copropriétés, les plateformes de visioconférences sont un bon moyen, mais le vote par correspondance doit toujours être proposé aux copropriétaires en même temps.

Pour le plus grosses, le vote par correspondance est plus adapté. Dans ce cas, les outils de visioconférence pourront être préalablement utilisés pour présenter, éclaircir certains points de l'ordre du jour, mais difficilement pour le vote.

5) Quelles sont les résolutions devant faire l'objet de précautions particulières ?

Celles-ci sont au nombre de 4 :

5.1 : Le bureau de l'Assemblée.

L'Assemblée étant en distanciel, aucun bureau ne doit être désigné et dès lors ce point n'a pas à être inscrit à l'ordre du jour.

S'il l'a été, il faut indiquer dans le procès-verbal « sans objet ».

5.2 : La désignation des membres du conseil syndical.

La mention habituelle dans la convocation « désignation du Conseil syndical » est bien évidemment insuffisante car elle ne permet pas aux copropriétaires d'exprimer leur vote pour les candidats à titre individuel (ce qui est exigé par la jurisprudence).

L'idéal serait de faire un appel à candidature avant la diffusion des convocations afin d'en informer les copropriétaires et ainsi leur permettre de voter en toute connaissance de cause.

A minima, il est conseillé rappeler la liste des membres actuels du Conseil syndical et que le formulaire adressé aux copropriétaires permette un vote par membre.

5.3 : Le vote des travaux.

Si des travaux, notamment importants, sont soumis à l'ordre du jour, il est conseillé de :

- Joindre à la convocation une note du conseil syndical prenant expressément position sur ces travaux et conseillant le choix d'une des entreprises qui a répondu à l'appel d'offre.
- Organiser une réunion en visio-conférence entre la réception de la convocation et l'envoi des formulaires de vote par les copropriétaires afin d'exposer le projet et pouvoir répondre à leurs questions (on peut même imaginer un Webinaire pour les grosses copropriété).
- Permettre un vote détaillé dans les questionnaires, et notamment permettre aux copropriétaires de s'exprimer sur le choix des prestataires (entreprise, Maître d'œuvre, Assistant à Maître d'ouvrage, Bureau d'étude, ...) qui doivent être retenus pour réaliser les travaux.

5.4 : Le vote des résolutions en seconde lecture.

Les votes relevant de la majorité des articles 25 et 26 peuvent faire l'objet d'un second vote immédiat à une majorité inférieure selon les articles 25-1 et 26-1 qui indiquent dans leur rédaction actuelle que dans ce cas « *la même assemblée se prononce à la majorité ...* ».

Avant le 1^{er} juin 2020, l'article 25-1 disposait que : « *la même assemblée peut décider ...* ».

Dès lors, depuis cette date ce second vote est automatique et ne nécessite donc pas de mentions particulières dans les questionnaires de vote par correspondance.

Si les conditions d'un second vote sont réunies, le Procès-verbal l'indique et le résultat de ce second vote mentionné.

II- Perspectives d'évolution et conseils

En outre, il convient de souligner que

- Si l'Assemblée, initialement prévue en présentiel, est annulée au dernier moment la charge financière d'une nouvelle convocation repose juridiquement sur le syndic s'il s'agit de l'Assemblée générale annuelle ordinaire (c'est-à-dire même en cas de force majeure).
- Il apparaît cependant possible d'apporter quelques ajustements aux Assemblées déjà convoquées pour modifier l'heure (et non la date) et le lieu de la réunion si les copropriétaires en sont notifiés par lettre RAR au moins quelques jours à l'avance.

Il faut donc clairement privilégier les Assemblées générales en distanciel (c'est-à-dire avec des votes par correspondance).

Document réalisé dans le cadre du programme RECIF, porté par Ile-de-France Energies et financé dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie.

