

L'assemblée générale post-crise sanitaire

La pandémie de COVID-19 a imposé de surseoir aux convocations des assemblées générales pendant plus de deux mois, une période de l'année pourtant habituellement très chargée.

Le 25 mars 2020 le gouvernement a publié pendant le confinement une ordonnance pour renouveler automatiquement les contrats de syndic se terminant durant la période d'urgence sanitaire et un peu au-delà afin d'assurer une continuité de gestion. Cette ordonnance a été modifiée le 22 avril pour prolonger la période permettant le renouvellement automatique des contrats afin d'intégrer la très grande majorité des mandats, ceux qui se terminent au 30 juin et pour assurer le renouvellement des mandats des membres du conseil syndical initialement oubliés. Ces ordonnances permettaient d'éviter le défaut de mandat et de reporter la tenue des assemblées générales de plusieurs mois. Solution de sauvegarde mais qui n'offre pas d'outils pour la tenue d'assemblées générales en période de déconfinement progressif.

L'ordonnance du 20 mai 2020 ouvre la voie à la prise de décision en assouplissant certaines règles de convocation et de tenue d'assemblées générales durant une période limitée (jusqu'au 31 janvier 2021). L'objectif est de limiter le report des assemblées en fin d'année, retardant d'autant les travaux et autres décisions nécessaires au bon fonctionnement des copropriétés. Cette ordonnance est entrée en application le 1^{er} juin 2020 tout comme l'ordonnance du 30 octobre 2019 prévue par la loi ELAN.

La présente fiche pratique vise à détailler le contenu de l'article 13 de l'ordonnance du 20 mai, mais aussi à expliquer comment le régime d'exception prévu va s'articuler avec l'ordonnance du 30 octobre et le décret 2019-650 du 30 juin 2019 qui font tous les deux l'objet de mesures relatives aux assemblées générales.

RENOUVELLEMENT DES CONTRATS DE SYNDIC

La période durant laquelle les contrats de syndic sont automatiquement renouvelés est désormais calée sur des dates fixes (du 12 mars au 23 juillet 2020 inclus) ce qui est plus clair et surtout plus pérenne que la référence aux dates de l'état d'urgence sanitaire initialement prévue qui étaient susceptibles d'évoluer. De même, **le contrat automatiquement renouvelé se terminera à l'assemblée générale de nomination du syndic au plus tard le 31 janvier 2021.**

RELANCER LA MACHINE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.

Le flou juridique et les multiples contraintes ont poussé, à juste titre, les syndicats à attendre des jours meilleurs pour convoquer. L'ordonnance du 20 mai tente de lever certains verrous.

Visio conférence, ou audio, ou autres solutions :

La loi ELAN et le décret du 30 juin 2019 autorisent la participation à distance à une assemblée qui se tient en présentiel sous réserve que l'assemblée générale ait statué sur le moyen (l'outil) permettant aux copropriétaires distants de suivre les délibérations en direct. Cette solution qui vise à élargir la participation aux assemblées générales sans pour autant supprimer la participation physique n'est pas adaptée à la période actuelle, d'autant plus que le choix de l'outil n'a pas été fait sur l'immense majorité des copropriétés.

L'ordonnance du 20 mai 2020 permet, jusqu'au 31 janvier 2021, au syndic de se passer de la décision de l'assemblée générale pour le choix de l'outil en l'autorisant à retenir le « moyen » de son choix (sans remettre en cause l'affectation du coût au syndicat). Cette solution permet une mise en place immédiate, bien que cela ne soit pas simple.

En effet, les outils spécialisés et adaptés arrivent à peine sur le marché. L'utilisation d'outils non spécialisés, comme Zoom ou Gotomeeting, est possible mais sans fonction de vote à distance, de gestion de pouvoirs et de suivi de connexion, et d'interfaçage avec le logiciel métier ; ils seront donc réservés pour des petites copropriétés. Il faut quand même choisir un outil permettant d'établir un compte rendu des connexions qui est à intégrer dans le procès-verbal. Quoiqu'il en soit, le syndic ne fera probablement pas d'investissements importants puisqu'à compter du 31/01/2021 l'assemblée générale sera de nouveau souveraine pour le choix du moyen de communication.

Assemblée sans présence physique

L'ordonnance permet aussi au syndic d'imposer la tenue d'une assemblée générale sans présence physique. Cela réduit les conséquences de l'interdiction de réunir plus de 10 personnes sur la voie publique et les lieux ouverts au public. Toutefois, depuis le décret 2020-663 du 31 mai 2020, cette mesure ne concerne plus les ERP autorisés à rouvrir, notamment en zone verte pour les ERP type L (sauf interdiction du Préfet) et de respecter les mesures de distanciation sociale et de sécurité (gel, masques, etc...)

Ainsi le syndic peut imposer une assemblée totalement dématérialisée, uniquement en visioconférence, audioconférence ou autre moyen de participation à distance et même éventuellement en ne permettant que le vote par correspondance. Une révolution dont on peut vraiment se poser la question de l'opportunité tant cela est en contradiction au principe fondamental du débat en assemblée générale. L'ordonnance prévoit la possibilité pour le syndic d'imposer cette solution après convocation **sous réserve d'informer 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.

Toutefois à ce jour, le vote par correspondance n'est en réalité pas encore possible car l'arrêté qui doit fournir le modèle de formulaire de vote par correspondance et les modalités pratiques n'est toujours pas paru... Le vote par correspondance étant prévu depuis la loi ELAN, avec des conditions modifiées par l'ordonnance du 30 octobre, repris avec des conditions dérogatoires dans l'ordonnance du 20 mai 2020, on peut vraiment s'étonner que l'arrêté n'ait pas été publié au 1^{er} juin comme attendu, ni même au 15 juin, date de rédaction de la présente fiche. D'aucuns soupçonnent que les rédacteurs prennent conscience que ce mode de vote aurait plus d'inconvénients que d'avantages...

D'un point de vue pratique, l'ordonnance mentionne que la convocation, sans indication de lieu, doit préciser la façon dont les copropriétaires peuvent voter, à distance par visio ou audio conférence et par correspondance ou éventuellement uniquement par correspondance si les autres solutions ne sont pas possibles. *« 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 ; 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... »*

ASSOUPLISSEMENT POUR LA GESTION DES POUVOIRS

Enfin, toujours jusqu'au 31 janvier 2021, afin de permettre la tenue d'assemblées en présentiel avec un minimum de participants, 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.

Rien ne semble s'opposer à ce que le mandataire participe en visio ou audio conférence à l'assemblée générale.

Fiche pratique rédigée par Mathieu Gilbert, Formateur en immobilier