

PRÉSENTIEL, VOTE PAR CORRESPONDANCE, VISIOCONFÉRENCE : OÙ EN SOMMES-NOUS ?

## Tenue des assemblées générales : le point

Pour les convocations d'assemblées générales de copropriété, après une année pour le moins chaotique en raison de la pandémie, des périodes de confinement, d'une réforme en profondeur du statut de la copropriété et d'une série d'ordonnances et de décrets d'adaptation à la pandémie, il peut paraître utile de faire un point en ce début d'année 2021.

### PEUT-ON TENIR UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN PRÉSENTIEL ?

Les mesures de confinement mises en place à compter du 30 octobre ont été allégées le 28 novembre puis ont été levées le mardi 15 décembre et ensuite remplacées par un couvre-feu à 20h qui est désormais à 18h. Les ERP type L (salles de réunion) et type W (administrations-banques-bureaux dont font partie les cabinets de syndic) permettent de recevoir les copropriétaires en assemblée générale sous réserve de respecter les mesures sanitaires notamment citées par l'article 27 du décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 modifié par le décret n° 2020-1643 du 22 décembre 2020. A ce jour, il semble qu'il n'y ait plus de limitation quant au nombre de copropriétaires, le décret ne faisant référence à aucune limitation.

Toutefois,

- Sur le site de l'UNIS, mis à jour le 3 décembre 2020 (donc avant déconfinement complet), il est précisé : « Ainsi, après échanges avec les services du ministère du logement (DHUP), il semblerait que l'on puisse considérer que les assemblées générales avec présence physique des copropriétaires puissent se tenir au cabinet du syndic à la condition de respecter la jauge de 4 m<sup>2</sup> par personne et dans la limite de 6 personnes. ».
- Le risque de reconfinement ou de conditions contraignantes supplémentaires étant importants, en plus du risque de mise en responsabilité en cas de contamination, il paraît évident que la tenue d'une assemblée en présentiel n'est à envisager que dans des situations exceptionnelles où le vote par correspondance et la participation en visio ou audioconférence ne sont pas adaptés, comme des choix complexes et multiples à réaliser pour d'importants travaux ne pouvant être reportés. Dans tous les autres cas, il convient raisonnablement de se tourner vers les solutions dérogatoires désormais offertes.

**Un contrôle auprès de la préfecture s'impose donc avant toute convocation.**

Nota : jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021 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 (le seuil passera à 10% à la fin de la période dérogatoire).

### QUELLES SONT LES SOLUTIONS AUTRES QUE LE PRÉSENTIEL ?

En dehors des dispositions pérennes prévues notamment par l'ordonnance du 30 octobre 2019, le décret et l'arrêté du 2 juillet permettant à des copropriétaires de participer aux assemblées générales sans se déplacer, un certain nombre de règles provisoires viennent compléter le dispositif afin de permettre le fonctionnement des copropriétés malgré la pandémie. Depuis l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020, la période autorisant des **règles dérogatoires pour la tenue des assemblées générales est prolongée jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021** (la période s'arrêtait initialement le 31 janvier 2021).

Sur cette période, le syndic peut décider unilatéralement que les **copropriétaires ne participeront pas physiquement à l'assemblée générale** et qu'ils ne pourront s'exprimer que sous la forme d'une participation en visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique ou encore l'utilisation d'un formulaire de vote par correspondance.

Le syndic a aussi la possibilité d'imposer que les décisions du syndicat des copropriétaires soient **prises au seul moyen du vote par correspondance**. Cette possibilité a été étendue aux assemblées générales déjà convoquées si le syndic est en mesure d'informer les copropriétaires par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de

cette information, au moins quinze jours avant la date de cette assemblée.

La convocation à l'assemblée générale sans présence physique n'indique pas de lieu de réunion mais précise les modes de participation possibles :

- o Visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique et vote par correspondance
- o Ou seulement vote par correspondance.

Le vote par correspondance doit se faire au moyen du formulaire conforme à l'arrêté du 2 juillet 2020 obligatoirement joint à la convocation, formulaire qui devra être retourné au minimum 3 jours francs avant l'assemblée générale. Si la participation à distance (visioconférence ou autre) est prévue, les copropriétaires devront signaler au moins 3 jours francs à l'avance leur souhait d'utiliser ce moyen.

A l'issue de l'assemblée générale, le président de séance certifie exacte la feuille de présence qui précise le mode de participation de chacun 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. Sont mentionnés dans le procès-verbal les éventuels incidents techniques ayant empêché un copropriétaire qui a eu recours à la visioconférence (et autres moyens) de faire connaître son vote.

## SPÉCIFICITÉS POUR LE VOTE PAR CORRESPONDANCE LORSQU'IL EST L'UNIQUE MOYEN PROPOSÉ

Dans ce cas, il n'y a **pas lieu de joindre un pouvoir à la convocation** ; le vote par correspondance étant personnel, un copropriétaire ne peut mandater quelqu'un pour le représenter.

Le syndic tient seul l'assemblée générale avec tous ses formulaires de vote. Les missions « résiduelles » du président de séance, en particulier la signature de la feuille de présence et du procès-verbal dans un délai de huit jours, 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.

Pour la nomination du conseil syndical, un appel à candidature doit être envoyé préalablement à la convocation afin de permettre d'inscrire à l'ordre du jour les noms des nouveaux candidats et ceux des membres sortants candidats à leur réélection.

Les articles 25-1 et 26-1 devant s'appliquer chaque fois que les conditions de majorité prévues sont atteintes, la doctrine considère que pour chaque résolution à la majorité de l'article 25 et 26, la seconde lecture doit être prévue et apparaître sur le formulaire pour le cas, bien que peu probable, d'un vote différent en première et seconde lecture [cf notre dossier sur les recommandations du GRECCO en pages 16-20, NDLR].

Actuellement, la quasi-totalité des assemblées générales se font en mode vote exclusivement par correspondance. C'est une solution raisonnable pour des assemblées à l'ordre du jour simple mais qui trouve rapidement ses limites, avec l'impossibilité du moindre échange de points de vue, d'amendement et de votes un peu complexes avec des « aiguillages » (si cette solution est retenue, alors... sinon...). Le taux de retour des formulaires est parfois très bas ce qui pose problème pour la représentativité.

## LES SPÉCIFICITÉS POUR LES VISIOCONFÉRENCES ET AUTRES MOYENS DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE JUSQU'AU 1ER AVRIL 2021

Durant la période dérogatoire, **le syndic peut 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. A l'issue de la période dérogatoire, l'assemblée générale des copropriétaires sera de nouveau décisionnaire pour ce point.

Ce choix de l'outil n'est pas anodin car il doit répondre à l'obligation de certifier que c'est bien le copropriétaire ou son mandataire qui est en ligne et qu'il n'est pas déconnecté au moment du vote.

Répondre à ces conditions, permettre à chacun de s'exprimer et enregistrer les votes nécessitent des outils spécifiquement développés, en interface avec le logiciel du syndic. Ils sont en cours de développement, encore très récemment ils n'étaient pas complètement opérationnels et certains parmi les premiers arrivés sont relativement onéreux (tout du moins s'ils sont comparés à certains outils de visioconférence gratuits mais ne répondant pas aux conditions de la loi... )

A cela s'ajoutent l'hétérogénéité des équipements des copropriétaires, les problèmes de connexion dans certaines zones mal desservies, la récurrence des problèmes de son, qui rendent difficile la tenue sereine d'assemblées générales et qui rendent pour le moment impossible la tenue d'assemblées générales de grandes copropriétés en visio ou audio conférence.

*Fiche pratique rédigée par Mathieu Gilbert, formateur en immobilier*