

REVUE DE PRESSE

FEVRIER 2021

Le Revenu Placements - Février 2021

lerevenu.com

IMMOBILIER ENQUÊTE



L'assemblée générale par correspondance ou visioconférence est obligatoire jusqu'au 1^{er} avril 2021 au moins. Explications.

Situation exceptionnelle oblige, les assemblées générales (AG) de copropriétaires ne peuvent pas se dérouler en présentiel. L'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 impose jusqu'au 1^{er} avril 2021 leur tenue à distance par correspondance ou visioconférence.

1

La convocation

Le syndic convoque tout le monde soit à huis clos soit en visioconférence, soit les deux. Dans le cas du **huis clos**, le

syndic convoque l'assemblée générale à une date donnée et recourt uniquement aux votes par correspondance. Covid ou pas Covid, le formulaire de vote par correspondance est désormais obligatoirement joint à la convocation. Le syndic peut aussi opter pour une réunion par écran interposé et pour cela il fournit un lien, des identifiants, mentionne une date et une heure de réunion. Par visioconférence, la question de l'identification des participants est primordiale. Le syndic peut par exemple améliorer et sécuriser le vote via l'extranet de la copropriété ou recourir à un prestataire extérieur qui fournit un service d'AG connectée. « Cette solution est plus adaptée aux petites copropriétés », note Olivier Safar, président adjoint de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Il est plus difficile de savoir qui est qui dans les grandes copropriétés. » Pour la connexion sécurisée d'une copropriété de

taille moyenne, envisagez un budget de 600 à 800 euros plus 3 à 6 euros par copropriétaire selon le mode de reconnaissance choisi.

2

L'organisation de l'assemblée

La réunion à huis clos est fixée à une date donnée. Elle se tient sans aucun représentant de la copropriété. Il n'y a donc aucune discussion puisque tout se fait par courrier. Pour que votre décision soit prise en compte le jour de l'assemblée générale le formulaire de vote par correspondance doit impérativement parvenir au syndic trois jours francs avant la date de la réunion. Il doit être daté, signé et chaque page paraphée, le tout envoyé en recommandé (c'est préférable). Le jour de l'assemblée générale, le syndic

est tout seul. Il assure le rôle de secrétaire de séance, mais désigne, tout de même, un président (un membre du conseil syndical).

Le déroulé est plus aisé lorsque la réunion se déroule en visioconférence. L'émargement peut se faire grâce à un code, la désignation du bureau (président, secrétaire, scrutateur) se fait par un vote à main levée ou par reconnaissance si votre système le permet. Exceptionnellement un assouplissement aux règles de cumul des procurations a été annoncé. Chaque copropriétaire a la possibilité de recevoir plus de trois délégations si le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 15% du total des voix.

Chaque résolution est présentée, mais leur discussion peut être moins aisée. « Il est préférable de ne mettre à l'ordre du jour que des résolutions classiques comme l'approbation des comptes, le vote

du budget, la désignation du conseil syndical. Et d'éviter les sujets qui fâchent comme la vente de parties communes ou le vote de gros travaux qui nécessitent d'être discutés», conseille Hélène Bouvignies, consultante juridique et fiscale à la Chambre des propriétaires du Grand Paris Unpi.

3

Le vote des résolutions

Pour chaque résolution, les votes par correspondance sont pointés «pour», «contre», «absent» ou «défaillant». Votre vote est défaillant lorsqu'une case n'est pas cochée ou lorsque la résolution est modifiée durant l'AG.

Par visioconférence, le vote est enregistré par le biais d'un

4

Les recours possibles

Pour l'instant, la pratique des assemblées générales à distance en est à ses débuts. Les prochains mois vont révéler des questions, des problèmes inédits qui seront réglés devant la justice. Pour éviter les contestations, nous vous recommandons de prendre quelques précautions. Pensez à **bien cocher la case de votre choix pour chaque résolution**, essayez d'écrire avec le même stylo sur tout le document. Pensez à ajouter votre nom, date et paraphe sur chaque feuille. Conservez une copie de votre vote par correspondance. D'une manière générale, allégez autant que faire se peut le contenu des assemblées générales en **remettant si possible les décisions importantes à l'année prochaine**. Dans l'immédiat, si vous constatez un dysfonctionnement, prévenez le conseil syndical et le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception. Contactez un avocat en cas de besoin.

code par exemple. S'il y a un problème de connexion, les votes seront comptés comme défaillants. «Il est recommandé de faire des essais techniques

avant la réunion afin d'éviter tous soucis comme des décalages de retransmission lorsque l'on passe par l'extranet, conseille Olivier Safar de

l'Unis. Pour chaque vote, il y a un temps imparti, et si en raison d'un problème technique ce laps de temps est réduit pour certains cela va poser des problèmes.»

Une fois la séance finie, le syndic envoie le procès-verbal au président par mail, qui a huit jours pour le renvoyer. Le document est ensuite diffusé aux copropriétaires dans un délai d'un mois à compter de la date de la réunion.

Pour une assemblée générale à distance réussie, le rôle du conseil syndical est essentiel. Avant l'AG, il doit mener une vraie campagne de communication en interne auprès des copropriétaires afin d'expliquer le déroulé de l'assemblée et les spécificités, forcément déroutantes, du vote à distance.

MYRIAM SIMON

L'actualité de tous les placements

lerevenu.com



Sur votre ordinateur, votre tablette
ou votre smartphone

Assurance vie, Bourse,
Banque, Immobilier,
Fiscalité...

Le Revenu