

Rappel des règles actuellement applicables en matière de tenue d'AG

A ce jour coexistent deux réglementations en matière de tenue des AG :

- **D'une part, les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application qui ont été modifiées notamment par l'ordonnance du 30 octobre 2019 sur la copropriété.** Deux nouveaux dispositifs ont été ajoutés : la possibilité d'assister aux AG par visioconférence, audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification et le vote par correspondance ([article 17-1 A de la loi de 1965](#)). Ces deux éléments sont donc désormais inscrits dans la loi de manière pérenne.
- **D'autre part, les dispositions de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance du 20 mai 2020 puis par l'ordonnance du 18 novembre 2020 prises pour faire face à la pandémie de COVID-19.** Ces dispositions permettent au syndic de décider unilatéralement de réunir des AG uniquement à distance soit par visio/audioconférence soit par vote par correspondance. Cette possibilité est temporaire (jusqu'au 1^{er} avril 2021).

Le syndic peut donc choisir de réunir l'AG en présentiel (attention sauf période de confinement voir ci-dessous) ou uniquement en distanciel.

Si l'AG se tient en présentiel

- Pour permettre aux copropriétaires qui le souhaitent d'y assister **en visioconférence ou audioconférence**, il faut préalablement réunir une AG qui se prononce favorablement à la majorité simple :
 - pour le recours à ce dispositif ainsi sur les garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant ([art. 13-1 D. 1967](#)) ;
 - et sur le prestataire choisi en fonction des devis présentés.Ainsi ce dispositif ne pourra être utilisé qu'une fois que l'AG aura voté pour sa mise en place.
Le copropriétaire souhaitant participer à l'AG par visioconférence doit en informer le syndic 3 jours francs au plus tard avant la réunion.
- Concernant le **vote par correspondance**, celui-ci est désormais **obligatoire** pour toutes les AG. Ainsi le syndic doit envoyer, avec la convocation et l'ordre du jour, le formulaire de vote par correspondance. Chaque copropriétaire doit avoir la possibilité de l'utiliser.
Nous reviendrons dans la deuxième partie de la fiche pratique sur le vote par correspondance, ses modalités d'application et les problèmes pratiques que cela engendre.
- Actuellement, **il est impossible de tenir une AG en présentiel au vu des dernières dispositions relatives au confinement** (décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020).



Si l'AG se tient uniquement en distanciel

Jusqu'au 1^{er} avril 2021, le syndic peut donc décider de sa propre initiative de tenir les AG uniquement à distance

- Soit au moyen d'un dispositif de visioconférence ou audioconférence ; dans ce cas, le syndic est le seul juge de la qualité des moyens techniques d'identification des personnes.
- Soit, à défaut de pouvoir mettre en place un tel système de façon fiable, au moyen de votes par correspondance.

La convocation n'a pas à mentionner de lieu de réunion MAIS doit mentionner que les copropriétaires ne peuvent participer à l'AG que par visioconférence, sans préjudice de la possibilité de voter par correspondance.

Lorsque le recours à la visioconférence ou audioconférence n'est pas possible, la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance.

Le président de séance et les scrutateurs ont 8 jours pour signer le procès-verbal.

Si le syndic décide que le vote ne se fera que par correspondance, le président du conseil syndical ou, à défaut, l'un de ses membres ou à défaut, un copropriétaire votant, assure les fonctions de président de séance.

Lorsque le syndic décide de ne faire que du distanciel et qu'une AG a déjà été convoquée en présentiel, il en informe 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, pour les AG convoquées pour une date entre le 29 octobre 2020 et le 4 décembre 2020, le syndic peut, à tout moment, informer les copropriétaires que les décisions du syndicat sont prises au seul moyen du vote par correspondance. Dans ce cas, le courrier d'information fixe 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 est joint au courrier d'information. Les décisions du syndicat de copropriétaires sont prises au plus tard le 31 janvier 2021.

Un mandataire peut détenir plus de 3 pouvoirs si ses voix ajoutées à celles de ses mandants ne dépassent pas 15% des voix du SDC (contre 10% en temps normal).

Point spécifique sur le vote par correspondance

La possibilité de voter par correspondance qui a été intégrée dans la loi de 1965 a de nombreuses répercussions pratiques et vient bouleverser la manière même dont le syndic doit préparer son ordre du jour et son assemblée.

En effet, en partant du principe que le formulaire de vote par correspondance doit être joint à la convocation (art. 9 al. 2 D. 1967), il est désormais nécessaire que l'ordre du jour et les résolutions soient complets dès l'envoi de la convocation. D'un point de vue pratique, cela soulève plusieurs difficultés.

Questions pratiques et préconisations

Devant la nouveauté des textes et le peu de recul que nous avons pour leur application, les préconisations ne sont données qu'à titre indicatif et sous réserve de l'appréciation souveraine des juges.

- **En pratique, les copropriétaires qui font acte de candidature pour être membres du conseil syndical se manifestent généralement lors de l'AG. Est-ce toujours possible depuis la mise en place du vote par correspondance ?**

Désormais, il faut connaître dès l'envoi de la convocation, et donc du formulaire de vote par correspondance, quels sont les copropriétaires qui souhaitent se présenter au conseil syndical. Par conséquent, nous préconisons de demander à l'ensemble des copropriétaires (par mail, courrier, voie d'affichage ...) s'ils posent leur candidature en leur indiquant un délai de réponse limite.

- **Sur le même principe, comment fait-on pour le président de séance ?**

L'article 15 du décret de 1967 prévoit qu'« au début de chaque réunion, l'AG désigne [...] son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs ». Dans ce cas, contrairement à l'élection des membres du conseil syndical, celle du président de séance a lieu obligatoirement en début de séance et le nom du président ne pourra pas être prévu sur le formulaire de vote par correspondance.

En outre et comme cela a été dit précédemment, 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.

- **Comment désigner des scrutateurs pour une AG entièrement par vote par correspondance ?**

Rien n'a été prévu dans le texte de l'ordonnance du 25 mars 2020.

Deux cas peuvent se présenter :

- Soit le règlement de copropriété ne prévoit rien en matière de désignation de scrutateur ; dans ce cas, il est à noter que la jurisprudence ne considère pas l'absence de désignation de scrutateurs comme une formalité substantielle entraînant la nullité de l'AG.
- Soit le règlement de copropriété prévoit l'élection de scrutateurs voire un nombre précis ; dans ce cas, l'absence de désignation pourrait entraîner la nullité de l'AG.

Ainsi, pour votre AG faite uniquement au moyen de vote par correspondance :

- Dans le 1^{er} cas, vous pouvez « faire l’impasse » sur la désignation de scrutateurs, le risque d’obtenir la nullité de l’AG étant minime au vu des jurisprudences antérieures.
- Dans le 2^{ème} cas, en l’absence de précisions règlementaires, nous vous conseillons d’obtenir l’accord de membres du conseil syndical ou, le cas échéant, de copropriétaires pour être scrutateurs et de mettre au vote leur désignation dans le formulaire.

▪ **Comment désigner le secrétaire de séance pour une AG entièrement par vote par correspondance ?**

Le syndic est de droit secrétaire de séance.

Si une contestation sur ce point naît en amont de l’envoi du formulaire (demande de plusieurs copropriétaires ou du conseil syndical par exemple) ou si le mandat du syndic n’est plus en cours au moment de l’AG, il conviendra, comme pour l’élection du conseil syndical, de demander aux copropriétaires de faire part de leurs candidatures et de les soumettre au vote sur le formulaire.

▪ **Quand l’assemblée doit se prononcer sur la question de travaux et qu’à cet effet, plusieurs devis d’entreprise sont présentés, faut-il inscrire une entreprise et donc un devis par ligne sur le formulaire de vote par correspondance ?**

Oui, le modèle de formulaire ([arrêté du 2 juillet 2020](#)) prévoit que l’on peut mettre plusieurs questions pour « un objet ». Il faut alors prévoir autant de questions que de devis proposés.

▪ **Est-ce que les textes prévoient la possibilité de compléter le formulaire de vote sur l’extranet ?**

Rien n’est prévu dans les textes. Il n’est évoqué que l’envoi par courrier et par mail.

▪ **L’article 9 bis alinéa 2 du décret de 1967 prévoit que pour être pris en compte, le formulaire par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard 3 jours francs avant la date de la réunion. Comment se calcule ce délai ?**

Ce délai de 3 jours francs signifie que 3 jours entiers (de 0h à 24h) doivent s’écouler entre la réception et la date de l’assemblée. Ainsi, si la date de l’assemblée est prévue pour le 16 novembre, le syndic prendra en compte les formulaires reçus jusqu’au 12 novembre minuit.

Pour rappel, la feuille de présence doit mentionner la date de réception du formulaire par le syndic. Les formulaires reçus par courrier électronique, à l’adresse indiquée par le syndic, sont présumés réceptionnés à la date de l’envoi.

▪ **Le syndic doit-il accepter un formulaire qui sera arrivé hors délai ou dont le copropriétaire n’aurait pas signé toutes les pages ?**

Conformément à l’article 9 bis du décret de 1967, le formulaire qui serait réceptionné hors délai ne doit pas être pris en compte.

Le paraphe de chaque page et la signature du formulaire par le copropriétaire sont prévus par le modèle fixé dans l’arrêté du 2 juillet 2020. Par conséquent, selon nous, le syndic serait en droit d’écarter la ou les pages non paraphées ou signées.

▪ **Quelle est la qualité d’un copropriétaire qui, sur le formulaire de vote, n’a rien coché sur une ligne de question (ni pour ni contre ni abstention) ?**

En l’état actuel de la législation, nous n’avons pas de solution tranchée.

Selon nous, deux solutions pourraient être retenues par le juge en cas de contentieux :

- Soit on le considère comme absent de l’AG au moment du vote. On applique ici la même logique juridique que le cas d’un copropriétaire qui, dans une AG en présentiel, part puis revient en le signalant expressément au secrétaire de séance. Il est défaillant et, dans ce cas, il conservera sa faculté de contester la décision.

- Soit on le considère comme n'ayant pas pris part au vote. Dans ce cas, il est assimilé à un abstentionniste et la faculté de contester la décision lui est retirée.

Attention selon le choix retenu, le calcul des tantièmes ne sera pas le même.

En l'absence de solution tranchée, la première serait à privilégier car le copropriétaire conserve sa faculté de contestation.

▪ **Si le copropriétaire vote « pour » dans le formulaire mais y inscrit des conditions ou des réserves, comment doit-on considérer son vote ?**

La Cour de cassation dans un arrêt de la 3ème chambre civile du 30 mars 2005, a indiqué que « n'est pas considéré comme opposant le copropriétaire ayant voté une résolution sous condition ». Il faudra donc le considérer comme ayant voté « pour ». Cette solution qui a été dégagée par la jurisprudence pour une AG en présentiel pourrait, selon nous, recevoir application dans le cas d'un vote par correspondance.

Il sera par contre préconisé aux adhérents de joindre un message explicatif à l'attention des copropriétaires afin de leur indiquer que le formulaire doit être rempli sans commentaire, sans rature pour être le plus clair possible.

▪ **Le syndic peut-il facturer le temps passé à « dépouiller » les votes par correspondance ?**

Selon nous, le temps de saisine des formulaires devrait pouvoir rentrer dans le temps de présence aux AG prévu au contrat et donc si le syndic le dépasse, une facturation devrait être possible et donc défendable en cas de contentieux. Attention, nous vous rappelons que les facturations d'heures de dépassement sur les AG annuelles peuvent être sanctionnées par la DGCCRF quand celles-ci se déroulent en dehors des heures prévues au contrat.

De manière générale, comme nous l'avons vu, le vote par correspondance change la donne des relations entre le syndic, secrétaire de séance de droit de l'assemblée, et les copropriétaires prenant part au vote. Si, souvent, en pratique, les discussions et échanges qui ont lieu pendant l'assemblée permettent au syndic d'expliquer, d'éclairer sur les conséquences d'une prise de décision, il en va autrement avec le vote par correspondance. Le copropriétaire est seul face à ses choix.

C'est dans ce contexte qu'il est important pour le syndic de préparer en amont son ordre du jour pour éviter de se retrouver avec des décisions qui n'auraient « aucun sens » : par exemple, l'accord pour des travaux et le refus des honoraires pour travaux.

Il est essentiel désormais de travailler de manière approfondie avec le conseil syndical en amont pour chaque décision et d'avoir un avis de ce dernier sur chaque point (ou tout du moins les plus importants). Ces avis pourront être transmis au moment de l'envoi de l'ordre du jour et du formulaire afin d'éclairer au mieux le copropriétaire.