

Assemblées générales après le déconfinement

Au moment de la rédaction de cette fiche, le Président Emmanuel Macron vient d'annoncer qu'un déconfinement progressif serait envisageable à compter du 11 mai... Que cette date soit tenue ou qu'un report soit imposé, le déconfinement tant attendu doit être préparé par tous les professionnels et notamment les syndics.

Quelles sont les priorités pour retrouver un fonctionnement le plus proche possible de la normale malgré un déconfinement progressif? Faire face au défi de gérer les copropriétés en situation exceptionnelle avec des équipes généralement incomplètes pour encore un certain temps ne serait-ce qu'en raison de la réouverture échelonnée des écoles et de certains transports.

L'une des premières urgences qui vont monopoliser l'activité de sortie de confinement sera de relancer les assemblées générales de copropriété, notamment pour assurer les renouvellements de mandats.

Voici la réponse à quelques questions que l'on peut légitimement se poser sur la tenue de ces assemblées générales en cette période si particulière :

QUE DIT L'ORDONNANCE RELATIVE À LA PROROGATION DES MANDATS DE SYNDICS ?

L'ordonnance 2020-304 du 23 mars 2020 permet d'éviter l'absence de syndic pour les copropriétés dont le mandat syndical expire en période de pandémie rendant impossible toute tenue d'assemblée générale.

Le contrat de syndic qui expire ou a expiré pendant la période d'urgence sanitaire (25 mars – 25 mai) plus un mois, soit jusqu'au 25 juin 2020, est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Cette prise d'effet intervient, au plus tard six mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire soit à ce jour le 25 novembre 2020. Le ministre Julien Denormandie a annoncé lors d'une conférence de l'UNIS le 31 mars 2020 que la période ouvrant un renouvellement de mandat serait prorogée de manière à intégrer le 30 juin, date correspondant à la fin d'un très grand nombre de mandats de syndic. Cette adaptation permettra d'échapper à la convocation dans la précipitation de tous les syndicats dont le mandat du syndic arrive à échéance à cette date et d'étaler sur le second semestre la tenue de ces assemblées qu'il aurait été impossible de toute convoquer dans les délais.

À noter que rien n'a été prévu pour les conseillers syndicaux qui sont en fin de mandat. Une approche pragmatique et constructive de chacun devrait permettre d'accepter que le mandat des membres du conseil syndical soit prolongé jusqu'à la prochaine assemblée générale.

DANS QUELLES CONDITIONS POURRONT ÊTRE TENUES LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ?

Pour le mandat de syndic, pour le renouvellement du conseil syndical, mais aussi pour tous les autres points nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété, **les assemblées déjà retardées doivent se tenir au plus vite dès que les interdictions de réunions seront levées.**



Certaines assemblées générales avaient été convoquées, mais n'ont pu être tenues. Dans ce cas, un constat de carence, terme plus adapté que procès-verbal de carence, doit être établi et diffusé en simple (par définition pas de notification imposée par la loi et le recommandé avec accusé de réception est à éviter en ce moment). Ce constat sera inséré dans le registre des procès-verbaux pour acter que l'assemblée générale n'a pu se tenir.

ATTENTION, la nouvelle convocation à venir ne sera pas une seconde lecture, la première n'ayant pas eu lieu. Cela induit qu'il n'y aura donc pas de délai de convocation réduit, ni exonération de la rediffusion des annexes de la convocation. Le syndic sera libre de faire évoluer l'ordre du jour et les copropriétaires pourront demander que soient ajoutés des points d'ordre du jour complémentaires sous réserve de respecter les délais légaux.

POUR CONVOQUER OU RECONVOQUER : QUELLES CONTRAINTES À PRENDRE EN COMPTE ?

Le syndic doit intégrer dans son organisation son **obligation de moyen pour la sécurité des copropriétaires et collaborateurs**.

Il est très probable que le déconfinement progressif va imposer le report après l'été de la tenue des assemblées générales rassemblant plus de 50 personnes (ou tout autre seuil qui pourrait être retenu). La priorité semble donc de convoquer les assemblées générales des petites copropriétés et de les tenir dans des salles qui en temps normal auraient paru surdimensionnées pour permettre de respecter la distanciation sociale. L'organisation des signatures des feuilles de présence devra aussi intégrer les règles de sécurité, avec un respect strict des distances, présence de gel hydroalcoolique, invitation à utiliser un stylo personnel pour la signature et bien entendu le port de masque généralisé. Pour ce dernier point, pour les assemblées un peu importantes, il sera nécessaire de s'équiper d'un microphone et d'un amplificateur, car le masque étouffe la voix de l'orateur.

La réservation des grandes salles avant le 25 novembre risque d'être très tendue, la capacité d'anticipation et de planification fera la différence.

PEUT-ON TENIR UNE ASSEMBLÉE PAR VISIOCONFÉRENCE OU AUTORISER LE VOTE À DISTANCE ?

La participation à une assemblée générale de copropriété par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique est autorisée depuis la loi ELAN et le décret du 27 juin 2019. **L'outil ou la plateforme permettant la visioconférence doivent avoir été choisis lors d'une précédente assemblée** sur devis proposés par le syndic ou le conseil syndical, le coût de la prestation étant à la charge du syndicat. Faute d'outils spécialisés disponibles sur le marché et surtout une grande partie des assemblées générales 2019 ayant été tenues avant la publication du décret, très peu de copropriétés sont en mesure de tenir de telles assemblées. Par ailleurs, il semble incontournable qu'à minima le secrétaire et le président de séance soient physiquement présents pour signature du procès-verbal et de la feuille de présence, le président devant authentifier la « *présence virtuelle* » des copropriétaires participant à distance.

Quant au vote à distance, nous sommes dans l'attente de la publication d'un arrêté pour détailler les modalités de mise en œuvre, notamment le formulaire de vote. À ce jour le vote par correspondance n'est donc pas applicable. Tant pour la participation à distance que pour le vote à distance, les ordonnances n'ont prévu aucun assouplissement pour compenser les difficultés générées par la pandémie actuelle.

Il est probable que sauf urgence, ce ne sera pas l'année des décisions essentielles et des grands travaux, mais plus celle de reports de travaux, de recherche de sécurisation dans la gestion des parties communes et de recherches d'économies pour prendre en compte la situation financière difficile de certains copropriétaires.

Fiche pratique rédigée par Mathieu Gilbert, Formateur en immobilier