

A nouveau le fonctionnement des copropriétés est perturbé, les mandats des syndics pourraient être en péril.

Toutefois, depuis le premier confinement de nombreux textes ont été publiés pour faire face à la situation, d'autres sont attendus.

Comment les assemblées générales se tiennent pendant le “reconfinement” ?

A nouveau, les assemblées générales ne peuvent se tenir avec une présence physique.

En effet, le décret du 29 octobre 2020 qui interdit les déplacements ne prévoit pas de dérogation pour assister à une assemblée générale.

Néanmoins, l'ordonnance du 20 mai 2020 complétée par le décret du 2 juillet 2020 permettent d'organiser une assemblée générale de manière dématérialisée.

Jusqu'au 31 janvier 2021, le syndic bénéficie de prérogatives, il peut discrétionnairement décider que l'assemblée générale se tiendra par visioconférence ou par correspondance.

- Par visioconférence et/ou par correspondance

Dans le cadre d'un vote par visioconférence ou autre moyens de communication électronique équivalent, le syndic n'a pas à obtenir d'autorisation préalable d'une assemblée générale déterminant son coût, modalités techniques ou garanties d'authentification.

Le GRECCO recommande d'exclure l'utilisation de moyens d'audio ou visioconférences non sécurisés (tels « Skype », « Facetime » ou « WhatsApp » ... en l'état actuel de ces applications), ne présentant pas de garanties suffisantes d'identification du copropriétaire (GRECCO, proposition n° 3 relative aux modalités de participation des copropriétaires aux assemblées générales par visioconférence ou audioconférence).

Par ailleurs, les copropriétaires qui n'ont pas accès à la visioconférence pourront voter par correspondance via un formulaire de vote (comme dans le cadre de l'élection américaine).

- Par correspondance uniquement

Dans cette hypothèse, la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que 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.

Le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale.

Le conseil syndical sera désigné par un appel à candidature en amont ou proposition de reconduction des membres du précédent conseil syndical

Comment tenir une assemblée générale qui doit se tenir dans les 15 prochains jours ?

Un dispositif a été prévu à l'article 13 de l'ordonnance du 20 mai 2020 qui permet de "convertir" une assemblée générale qui devait se tenir en présentiel en assemblée générale à distance selon les modalités indiquées ci-dessus.

A ce titre, il convient d'informer les copropriétaires en les informant au moins 15 jours avant la tenue de l'assemblées générales prévue par courrier recommandé.

En revanche, si l'assemblée générale devait se tenir dans une durée inférieure à 15 jours, il convient de reconvoquer une nouvelle assemblée générale et de dresser un procès-verbal de carence pour l'assemblée générale qui n'a pu se tenir en indiquant que le rassemblement

était impossible.

Les représentants des syndics dans ce [communiqué](#) “s’inquiètent également de la capacité à adapter, dans un cadre juridique sécurisé, l’organisation des assemblées générales d’ores et déjà convoquées dans les 15 jours à venir”

Les mandats de syndics sont-ils prorogés ou sont-ils menacés ?

A ce stade, il n’est pas prévu de proroger les mandats de syndics car les assemblées générales peuvent se tenir à distance.

Toutefois, les mandats des syndics sont en péril si les copropriétaires ne complètent pas les formulaires, ou s’ils n’obtiennent pas en première lecture le tiers des voix de tous les copropriétaires. En effet, l’ordonnance du 30 octobre 2020 a supprimé le bénéfice d’une convocation en urgence dans le délai de 8 jours lorsqu’on est en dessous du tiers des voix.

Modèle de courriers de :

- conversion de l’assemblée générale

Courrier avec LRAR

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous avez reçu une convocation pour une assemblée générale qui devait se tenir en date du XXX (dans plus de 15 jours)

En raison du contexte sanitaire, les assemblées générales qui devaient se tenir physiquement peuvent se tenir uniquement à distance en complétant le formulaire de votre par correspondance. (article 13 de l’ordonnance du 20 mai 2020).

En conséquence, il est important de compléter intégralement le formulaire, ci-joint, afin de permettre le bon fonctionnement de votre immeuble et notamment désignation du syndic, l'approbation des comptes et le vote des travaux nécessaires etc.

A défaut, vous risquez notamment de vous trouver sans syndic et dans l'obligation coûteuse de désigner un administrateur provisoire dans cette attente.

Je vous rappelle que les gestionnaire se tiennent à votre entière disposition dans cette période difficile.

- convocation d'une assemblée générale à distance

Chère Madame, Cher Monsieur,

Votre convocation à la prochaine assemblée générale aura lieu le XXX sans présence physique

En raison du contexte sanitaire, les assemblées générales ne peuvent se tenir physiquement, dès lors l'assemblée générale se tiendra uniquement à distance en complétant le formulaire de vote par correspondance ci-joint. (article 13 de l'ordonnance du 20 mai 2020).

En conséquence, il est important de compléter intégralement ce formulaire afin de permettre le bon fonctionnement de votre immeuble et notamment la désignation du syndic, l'approbation des comptes et le vote des travaux nécessaires etc.

A défaut, vous risquez notamment de vous trouver sans syndic et dans l'obligation coûteuse de désigner un administrateur provisoire dans cette attente.

Je vous rappelle que les gestionnaires se tiennent à votre entière disposition dans cette période difficile.

Recommandations du cabinet BJA :

En l'absence d'assemblée générale physique faire preuve de pédagogie auprès des copropriétaires pour détailler le fonctionnement du [formulaire de vote](#).

Il convient notamment de veiller à ce qu'un syndic soit désigné à défaut le syndic risquerait de se trouver en situation de vacance, sans représentant légal.