

**L'assemblée générale 100%
par correspondance**

- A l'origine,
- La crise sanitaire,
- Depuis le 2 juillet 2020,
- Retour des 9 mois écoulés,
- Des conséquences certaines pour les copropriétés,
- Comment bien préparer l'assemblée générale par correspondance.



A l'origine...

- La famille Cro-Magnon, copropriétaire d'une grotte privative en Finlande, s'intéressait déjà à l'ELAN
- C'est cette même loi ELAN, réformée par l'ordonnance « copropriété » du 30 octobre 2019 qui a introduit le vote par correspondance.

La crise sanitaire

- L'ordonnance du 26 mars 2020 permet aux syndicats de copropriété d'organiser des assemblées générales dématérialisées puis les votes par correspondance depuis le 2 juillet 2020.
- L'ordonnance du 10 février 2021 proroge quant à elle la possibilité de tenir des assemblées générales dématérialisées jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence.
- De manière dérogatoire, le syndic peut donc décider d'imposer une assemblée générale uniquement par correspondance.

Depuis le 2 juillet 2020

- Ce qui avait été imaginé par le législateur comme une mesure complémentaire à la tenue physique des AG, afin d'y limiter l'absentéisme, s'est rapidement imposé comme une norme.
- En raison de la crise sanitaire, une large majorité des syndics de copropriété a opté pour l'annulation des assemblées générales en présentiel et l'organisation d'un vote des copropriétaires 100% par correspondance en utilisant le décret 2020-834.

Retour sur les 9 mois écoulés :

- Les syndicats disent avoir manqué de temps pour s'approprier les solutions dématérialisées.
- La pédagogie autour de ces nouveaux dispositifs et l'information auprès des copropriétaires ont été insuffisantes.
- Trop peu de syndicats ont eu recours à la visioconférence ou à l'audioconférence.
- Certains syndicats se seraient passés du conseil syndical pour élaborer l'ordre du jour.
- D'autres ont considéré que le dépouillement des votes justifiait une rémunération complémentaire.
- Certains ont également tardé à convoquer, se trouvant alors hors délais.

Des conséquences certaines pour les copropriétés :

- Dans beaucoup de copropriétés, le taux de participation des copropriétaires n'a pas dépassé les 30%, aboutissant à une majorité insuffisante pour adopter en première ou seconde lecture certaines résolutions essentielles, comme l'élection du syndic, du conseil syndical, voire l'adoption de travaux collectifs.

Comment bien préparer l'AG par correspondance :

1 La réunion préparatoire avec le syndic :

- Préparer la réunion en détail,
- Ne pas accorder de délégation de pouvoir étendu,
- S'il est prévu une réélection du syndic, privilégiez comme toujours un contrat d'un an,
- Limiter les résolutions au strict minimum,
- Demander au syndic d'organiser une visio (informelle) entre l'envoi des convocations et l'assemblée générale,
- Prévoir des candidatures nominatives aux postes de président et scrutateurs de séance.

2 -Comment entrer au conseil syndical ?

La seule option est de présenter sa candidature au syndic en LRAR avant l'envoi des convocations.

3-Le formulaire de vote par correspondance

Le formulaire du vote par correspondance doit rappeler **l'adresse de la copropriété, la date, et l'heure de l'assemblée générale.**

- Il doit également préciser à qui doit être retourné le formulaire du vote.
- Doit être mentionnée **la date limite de réception dudit formulaire.**
- Le syndic doit remplir le tableau de « l'ordre du jour » de la convocation.

- Comment doivent être « gérées » les passerelles de vote 25-1 et 26-1 ?
 - Le formulaire de vote par correspondance doit proposer les mêmes opportunités en matière de majorité et de passerelles de majorité qu'une AG en présentiel.
 - Il ne peut pas y avoir de copié/collé automatique du 1^{er} vers le second vote. La passerelle de majorité doit être matérialisée par une seconde ligne dans le formulaire.

4- La réception des formulaires par le syndic

- Renvoyer le formulaire de vote par correspondance en LRAR sans quoi il n'est pas possible de prouver la date de réception. En faire une copie auparavant
- Le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.
- Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

5- La validité des bulletins de votes

Les bulletins de vote doivent :

- Etre lisibles et non raturés
- Etre paraphés sur chaque page,
- Etre signés en fin de document.

6 - Le dépouillement des formulaires :

- Négocier qu'un membre du conseil syndical soit présent au moment du dépouillement,
- Demander que les enveloppes restent closes jusqu'au dépouillement.
- Une fois l'ensemble des votes dépouillés l'AG est considérée tenue.

Précision du GRECCO : Le syndic n'a pas à se faire juge de la régularité des formulaires reçus. Seul le président de séance pourrait prendre cette responsabilité ou les scrutateurs (hors crise sanitaire)

Quizz élection du Président de séance

- Le formulaire de vote, envoyé par le syndic, ne précise aucun nom de candidat pour le poste de président de séance. A réception de la convocation, 3 candidats se portent volontaires en adressant une LRAR au syndic. Qui est nommé président de séance ?
- Le premier des 3
- Le président du Conseil Syndical
- Un copropriétaire, non défaillant, choisi par le Syndic
- Réponse :
- Aucun des 3, le président du CS sauf s'il a exprimé son opposition, dans ce cas le syndic choisit un copropriétaire

Quizz majorité art. 25 et passerelle 25-1

- Sur une copro de 900 tantièmes, 301 ont renvoyé leur vote et la candidature du syndic recueille 300 voix POUR et 1 abstention
- Est-il élu ?
- Doit-on utiliser la passerelle 25-1 ?
- Quel nb de voix doit-il obtenir pour être élu lors du second vote ?
- Réponse :
- Le 1/3 des voix étant atteint au 1^{er} tour, le syndic peut être élu avec 151/301 voix au second tour, encore faut-il que le second vote soit prévu sur le formulaire !

Quizz 3 jours francs

- L'AG est prévue le lundi 17 mai 2021. Quelle est la date limite de réception des formulaires de vote par correspondance ?
- Le vendredi 14
- Le jeudi 13 (férié)
- Le mercredi 12
- 2 Réponses :
- L'Ascension n'interdit pas d'envoyer un email au syndic
- La Poste sera fermée le 13, seuls les AR signés le 12 voteront

Vous avez la parole

- Place aux questions mais ...
- uniquement par correspondance !

L'AG 100% par correspondance

A l'origine

Diap 4 C'est La loi ELAN, réformée par l'ordonnance « copropriété » du 30 octobre 2019 qui a introduit le vote par correspondance.

C'est dans la volonté d'augmenter la participation des assemblées générales que le législateur a mis en place ce nouveau mode de participation.

Depuis le 02 juillet dernier le vote par correspondance est effectif.

L'article 9 du décret du 17 mars 1967 dispose que le formulaire de vote doit être joint à la convocation, sous peine d'irrégularité de l'assemblée générale.

La crise sanitaire

Diap 5 L'ordonnance du 26 mars 2020 permet aux syndicats de copropriété d'organiser des assemblées générales dématérialisées ainsi que des votes par correspondance.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance.

L'ordonnance du 10 février 2021 proroge quant à elle la possibilité de tenir des assemblées générales

dématérialisées jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence.

Depuis le 2 juillet 2020

Diap 6 En raison de la crise sanitaire, une large majorité des syndicats de copropriété a opté pour l'annulation des assemblées générales en présentiel et l'organisation d'un vote des copropriétaires par correspondance.

Ce qui avait été imaginé par le législateur comme une mesure complémentaire à la tenue physique des AG, afin d'y limiter l'absentéisme, s'est rapidement imposé comme une norme.

De manière dérogatoire, le syndic peut donc décider d'imposer une assemblée générale uniquement par correspondance.

Théoriquement votre syndic devrait essayer de chercher d'autres moyens de tenir l'assemblée générale avant de se résoudre à ne convoquer que par correspondance.

Retour sur les 9 mois écoulés

Diap 7 Les syndicats ont manqué de temps pour s'approprier les solutions dématérialisées.

Le vote par correspondance est un vecteur de prises de décisions nouveau, qui s'est imposé par la force des choses. Les syndicats n'ont donc certainement pas eu le temps d'apprentissage nécessaire.

La pédagogie autour de ces nouveaux dispositifs et l'information auprès des copropriétaires ont été insuffisantes. Manque de compréhension du bulletin de vote

par correspondance, délais de retour 3 jour francs avant l'AG
...

Trop peu de syndics ont eu recours à la visioconférence ou à l'audioconférence

Alors même que les textes prévoient que les assemblées générales doivent se tenir en priorité en visioconférence ou audioconférence. L'automatisme de ce recours au vote par correspondance a ainsi totalement cristallisé les débats, puisque les copropriétaires se voient présenter les résolutions soumises au vote sur le formulaire adossé à leur convocation, mais sans pouvoir les amender ou les débattre. Ces résolutions sont figées, permettant uniquement aux copropriétaires de voter "pour", "contre" ou "abstention".

Certains syndics se seraient passés du conseil syndical pour élaborer l'ordre du jour et en auraient profité pour y introduire des clauses abusives. "Certains syndics professionnels ont demandé plus de 50% d'augmentation de leurs honoraires de gestion courante, d'autres ont passé en force un mandat de trois ans, d'autres encore ont imposé leurs filiales pour la souscription de contrats essentiels comme celui de l'assurance multirisques immeuble",

D'autres ont considéré que le dépouillement des votes justifiait une rémunération complémentaire, alors même qu'il n'a pas déduit de ses honoraires l'absence de tenue d'une assemblée générale en présentiel.

Certains ont également tardé à convoquer, se trouvant alors hors délais.

Il faut savoir qu'une AG n'est pas nulle de plein droit parce qu'elle n'a pas respecté les textes. Si les conditions de convocation ou de tenu d'AG ne sont pas conforme, l'AG est contestable. Vous pouvez aller devant le tribunal pour la contester. Mais le juge est souverain. Si au cours de cette AG irrégulièrement convoquée pour des raisons de délais, le syndic a été largement réélu, le juge peut tout à fait vous débouter et considérer l'élection valable

Des conséquences certaines pour les copropriétés

Diap 8 Dans beaucoup de copropriétés, le taux de participation des copropriétaires n'a pas dépassé les 30%, aboutissant à une majorité insuffisante pour adopter en première ou seconde lecture certaines résolutions essentielles, comme l'élection du syndic, du conseil syndical, voire l'adoption de travaux collectifs.

Comment bien préparer l'AG par correspondance

1- La réunion préparatoire avec le syndic

Diap 10 Préparer la réunion en détails,
Ne pas accorder de délégation de pouvoir étendu,
Si réélection du syndic prévoir comme toujours un contrat d'un an,
Limiter les résolutions au strict minimum,
Ce n'est pas le moment de voter des travaux dont on sait qu'ils vont donner lieu à de multiples débats.
Demander au syndic d'organiser une visio (informelle) entre l'envoi des convocations et l'ag afin qu'il y ait une

présentation des résolutions, une explication précise sur le formulaire de vote par correspondance et un échange entre les copropriétaires. Cela ne peut que clarifier les choses et permettre ainsi aux copropriétaires de voter en connaissance de cause.

Diap 11 2 -Comment entrer au conseil syndical

Il faut envoyer sa candidature préalablement au syndic. Celle-ci doit lui parvenir avant l'envoi de la convocation c'est-à-dire environ un mois avant la date de l'assemblée générale.

2- Le formulaire de vote par correspondance

Diap 13 Le formulaire du vote par correspondance doit rappeler **l'adresse de la copropriété; la date, le lieu et l'heure de l'assemblée générale.**

Il doit également préciser à qui doit être retourné le formulaire du vote c'est-à-dire à **l'organisateur de l'assemblée générale** (syndic ou président du conseil syndical si c'est lui qui a convoqué l'assemblée générale conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967), ainsi que **l'adresse postale et électronique** à laquelle le copropriétaire doit renvoyer le formulaire (offrant ainsi une possibilité pour le copropriétaire d'envoyer son formulaire par voie postale ou électronique). **Surtout doit être mentionnée la date limite de réception dudit formulaire.**

Tous ces éléments doivent être complétés par l'organisateur de l'assemblée générale.

De surcroît, l'organisateur de l'assemblée générale, qui sera généralement le syndic doit remplir le tableau de « l'ordre du jour » de la convocation.

Diap 14 Comment doivent être « gérées » les passerelles de vote ?

Un vote par correspondance doit respecter la législation. Le formulaire de vote par correspondance doit proposer les mêmes opportunités en matière de majorité et de passerelle de majorité qu'une ag en présentiel. Pour cela il faut que le syndic ait correctement construit le formulaire de vote. Il ne peut pas y avoir de passage automatique en passerelle de majorité sans que cela soit matérialisé par une seconde ligne dans le formulaire.

Pour le GRECCO, il est abusif de considérer qu'il n'est pas nécessaire de mentionner la passerelle dans le formulaire.

4- La réception des formulaires par le syndic

Diap 15 Le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Un jour franc est défini comme un jour entier (00:00 à 24:00), ne sont pas compté les jours d'envoi et de réception.

Jour limite de réception des votes par correspondance	Jour de l'assemblée générale
Jeudi	Lundi
Vendredi	Mardi

Samedi	Mercredi
Lundi	Vendredi

Envoyer le formulaire de vote par correspondance en RAR sans quoi il n'est pas possible de prouver la date de réception. En faire une copie auparavant.

Diap 16 5- La validité des bulletins de votes

Les bulletins de vote doivent être non seulement arrivés trois jours francs avant la date de l'AG mais il doivent également :

- Etre lisibles,
- Etre paraphés sur chaque page,
- Etre signés en fin de document.

Diap17 6-Le dépouillement

Exiger qu'un membre du conseil syndical soit présent au moment du dépouillement, demander que les enveloppes restent closes jusqu'au dépouillement,

Le président de séance devra vérifier avec attention que les formulaires correspondent bien aux votes consignés par le syndic dans le PV d'assemblée générale.

Une fois l'ensemble des votes dépouillés l'AG est considérée tenue. Le président de séance se déplace alors au bureau du syndic pour signer le PV d'AG. Le président de séance est soit le président du conseil syndical ou à défaut un membre du conseil syndical ou à défaut un copropriétaire.

Diap 18 Précision du GRECCO : Le syndic n'a pas à se faire juge de la régularité des formulaires reçus. Seul le président de séance pourrait prendre cette responsabilité ou les scrutateurs (hors crise sanitaire)