

L'ASSEMBLEE GENERALE EN 2022



www.arcna.fr

Dispositions dérogatoires jusqu'au 31 juillet 2022

- Tenue physique non interdite, mais si impossibilité:

Privilégiée la tenue de manière dématérialisée

Vote par correspondance uniquement que si la tenue de manière dématérialisée pas possible pour des:

- Raisons techniques (débit internet limité)
- Raisons matérielles (trop grand nombre de propriétaires)

Et dans ces cas :

- Avis préalable du CS (Avis de celui-ci mentionné dans la convocation et le PV de l'AG)
- Les prestations liées à la gestion des formulaires sont comprises dans le forfait de base

L'assemblée a été convoquée et le syndic décide de tenir cette assemblée en utilisant les mesures dérogatoires.

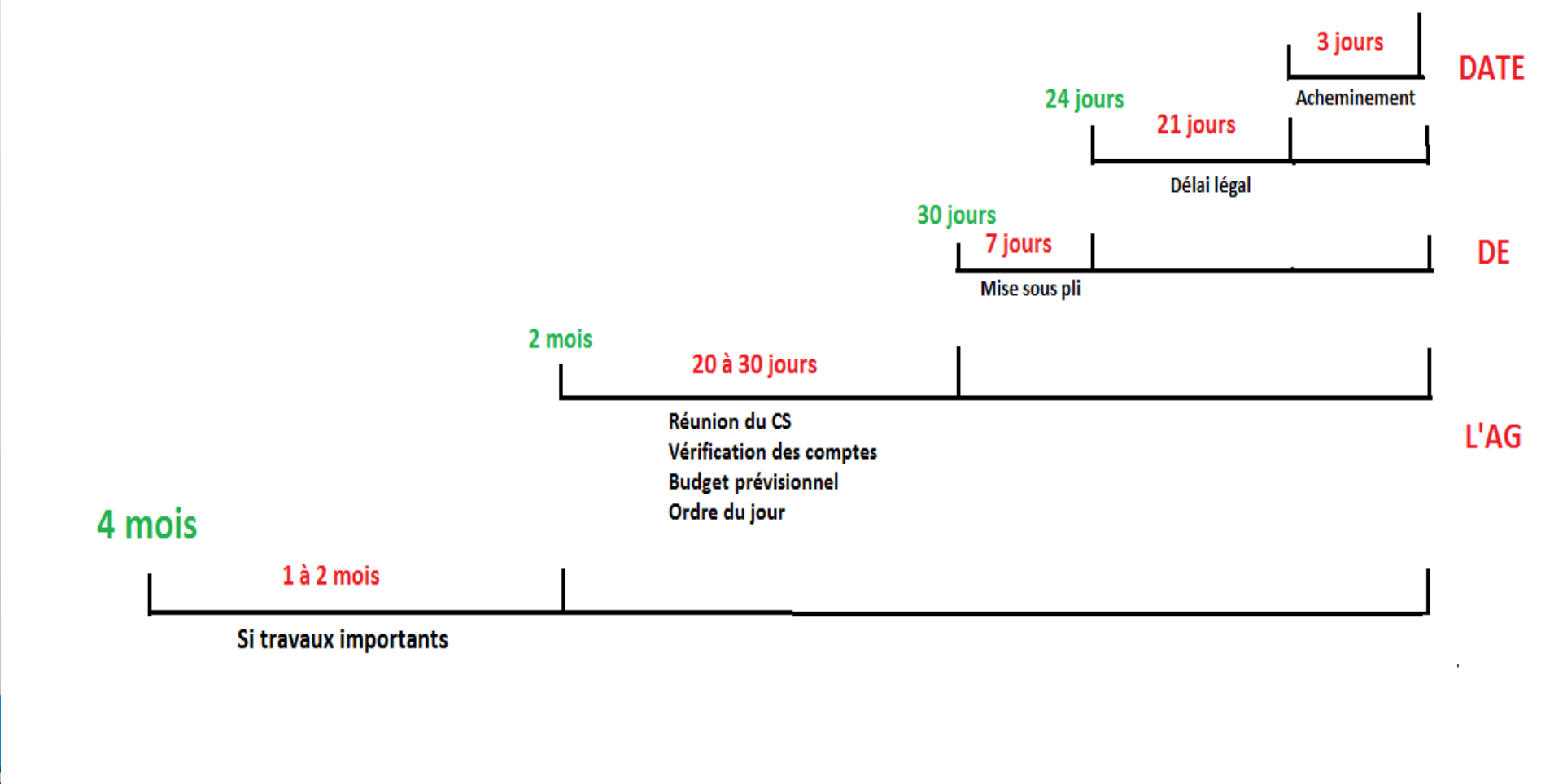
- Dans la mesure où l'AG a été convoquée jusqu'au jour de sa tenue le syndic peut la reporter et informer les copropriétaires.
- En cas de report celle-ci devra se tenir dans les 15 jours de la date initialement prévue et Il n'est pas nécessaire de reconvoquer, il doit seulement en informer les propriétaires
- Il ne s'agit pas d'une assemblée supplémentaire entraînant une facturation complémentaire

Pour les mandataires détenant 3 pouvoirs ou plus évolution de 10 à 15% du nombre de voix

Ordonnance 2019-1011 du 30/10/2019
Décret 2020-834 du 02/07/2020
Ordonnance 2020-866 du 15/07/2020

- La préparation de l'assemblée générale
- La convocation
- Le mandat
- Le vote par correspondance
- La visio conférence
- Le bureau de séance
- La feuille de présence
- Les différentes majorités
- Les passerelles
- Le procès-verbal
- Les contestations

Préparation de l'assemblée générale annuelle



La préparation de l'AG

Affichage de la date de l'AG

- Sollicitation de questions à l'ordre du jour
- Sollicitation de candidature au poste de CS

La réunion du CS

- Contrôle annuel des comptes
- Les conditions dans lesquelles sont passés les marchés et contrats
- L'exécution des marchés et contrats
- Elaboration du budget prévisionnel
- La rédaction de l'ordre du jour.

La convocation

Qui convoque ?

- Le Syndic
- Le Conseil syndical
- Le Président du tribunal judiciaire

Qui peut demander la convocation d'une AG ?

- Le conseil syndical
- Plusieurs propriétaires représentant au moins le $\frac{1}{4}$ des voix
- Un ou plusieurs propriétaires sur des questions ne concernant que ses droits ou obligations

Que comporte la convocation ?

- La liste des documents est précisé dans l'Art.14 du décret du 02/07/2020

Les différents modes de convocation

- La remise en main propre
- LRAR
- LR électronique

LE MANDAT

- Nombre de mandats par mandataire: 3 ou plus si total des voix (les siennes comprises) < 10% des voix de la copropriété
- N'importe qui peut recevoir un pouvoir, sauf:
 - Le syndic, son conjoint, le partenaire lié par un pacte civil, ses ascendants, ses descendants ainsi que ceux de son conjoint
 - Les préposés du syndic, conjoints compris et concubins !!!!

Les cas particuliers

Indivision

Usufruit

Mandats en blanc → Remis au Pdt du CS → Membre du CS →
→ Président de séance

Vote par correspondance et mandat : il faut choisir

Un mandataire ne peut voter par correspondance

Le vote par correspondance

Article 17-1-A

- Tout copropriétaire peut voter par correspondance
- Le formulaire doit être conforme au modèle fixé par l'arrêté du 02/07/2020
- Le formulaire de vote doit être obligatoirement joint à la convocation
- Le formulaire doit être reçu par le syndic 3 jours francs avant l'AG
- Le formulaire doit être paraphé à chaque page, signé en dernière et non raturé

Les problèmes liés au vote par correspondance

Le syndic les dépouille seul

Tous les bulletins ont-ils été comptabilisés ?

Le résultat du vote a-t-il été bien retranscrit ?

La rédaction de certaines résolutions ne permettent pas de choix

Chaque résolution ne peut avoir qu'un seul objet

Si la résolution est amendée tout vote favorable sera considéré comme défailant

Application des passerelles 25.1 et 26.1

Le vote par correspondance

Article 17-1-A

Les solutions pour éviter les problèmes du vote par correspondance

- L'ordre du jour est établi en concertation avec le CS
- Rédaction la plus claire possible, dénué de toute ambiguïté
- L'élection du syndic doit indiquer la durée du mandat dans une seconde résolution
- Les noms des candidats au poste de CS doivent figurer dans les projets de resolution
- Le CS doit joindre une note précisant ses choix
- Chaque résolution ne peut avoir qu'un seul est unique objet, en cas de travaux importants des sous résolutions doivent être prévues:
 - Vote du principe
 - Choix des devis et de l'entreprise
 - Honoraires du maitre d'œuvre
 - Honoraires du syndic
 - Assurance DO
 - Calendrier des appels de fonds
- L'application des passerelles 25.1 et 26.1 doivent être anticipée sur le formulaire
- Les bulletins de vote sont dépouillés par le bureau de séance

Si vous ne pouvez participer à l'AG il est préférable de donner son bulletin au voisin ou à un membre du CS.



La Visio conférence

La visio n'est pas si simple: il existe certaines règles

L'AG doit valider le principe et le système

Les conditions

- ✓ Le système doit permettre l'identification certaines des participants
- ✓ Retransmission en simultanée
- ✓ Retransmission continue

La majorité: Art.24

Quel système ?

Qui paie ?

La visio n'est pas une obligation

Le propriétaire doit informer le syndic qu'il souhaite participer à l'AG

Les textes réglementant la visio: Art.11 de la loi du 23/11/2018 et l'Art.6 du décret du 27/06/2019

Le bureau de séance

- La constitution du bureau est obligatoire
- L'AG ne peut valablement délibérer qu'après la constitution du bureau
- Un vote distinct pour l'élection des différents membres
- Le PV doit mentionner les conditions du vote

Un Président

Pas d'AG sans Président

Un ou plusieurs scrutateurs

Non obligatoire

Un secrétaire

Généralement assuré par le Syndic

Le bureau de séance

Le Président

- Sont exclus: même liste que pour les mandats, les mandataires
- Seul un propriétaire peut être élu
- Son rôle
 - Il vérifie la régularité des convocations à l'AG : délai, liste des copropriétaires pièces annexes
 - Il contrôle la validité des pouvoirs
 - Il répartit les mandats en blanc
 - Il certifie exacte la feuille de présence
 - Il ouvre la séance et lit chacune des résolutions en rappelant les majorités requises
 - Il anime les débats et fait voter, une par une, chaque résolution
 - Il comptabilise les votes et proclame les résultats
 - Il s'assure que le secrétaire de séance rédige le procès verbal en conformité avec les résolutions votées
 - Il certifie exact le procès verbal
 - Il n'a pas l'obligation de respecter l'ordre du jour sauf pour les questions imbriquées
 - Le Président de séance ne peut pas faire office de secrétaire.

Le Bureau de séance



SCRUTATEURS

Désignation d'au moins 1 scrutateurs sauf stipulation contraire dans le règlement de copro.
Le nombre est variable en fonction de la taille de la copro.



SECRETAIRE

Le syndic est de droit le secrétaire de séance.
L'AG peut désigner un autre secrétaire à la majorité de l'Art.24.
Attention: en cas de changement prévu de syndic prévoir la continuité du secrétariat, en élisant un copropriétaire.

La feuille de présence

La feuille de présence doit indiquer:

- Nom et domicile de chaque propriétaire, présent ou représenté
- Le nombre de voix dont il dispose
- Participant à l'AG par visio ou tout autre moyen électronique
- Ayant voté par correspondance avec date de réception
- Le nombre de voix de chaque propriétaire

Pour les propriétaires représentés:

- Le nom et le domicile du mandataire

Elle est émargée par chaque propriétaire ou mandataire

Elle est certifiée exacte par le Président et les assesseurs

Elle peut être tenue sous forme électronique

Les Majorités

Les différentes modifications

Majorité de l'Art. 25 Art.24

- La suppression des vide ordures pour des impératifs d'hygiène
- L'autorisation accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Majorité de l'Art.25

- Lorsque la délégation de pouvoir donnée au CS concerne une dépense, elle doit fixer le montant maximum des sommes allouées à ce titre
- Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles
- La délégation de pouvoir au Pdt du CS d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

Majorité de l'Art.26

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition.
- La modification du règlement de copropriété
- La suppression du poste de concierge ou gardien et l'aliénation du logement affecté à ce poste.

La passerelle de l'art. 26 l'art. 26.1

Exemple:

- 12 copropriétaires ensemble 1000 millièmes
- Soit majorité en membres = 7
- Deux tiers des voix = 667/1000
- Un tiers des voix = 334/1000

Lors de l'AG:

9 présents et représentés représentant 750/1000

3 absents représentant 250/1000

Résolution à la majorité de l'Art.26

1^{er} cas

Pour 7 : 525/1000

Abt: 2 : 225/1000

Possibilité de vote à la majorité de l'Art.25

Car majorité de propriétaires :7 Et plus des 1/3 des voix

Si lors du 2eme vote:

Pour 8 : 625/1000

Abt 1 : 125/1000

Adoptée car majorité supérieure à 501/1000

Si lors du 2eme vote:

Pour 6: 450/1000

Abt 3 : 300/1000

Rejetée car majorité inférieure à 501/1000

2eme cas

Pour 5: 400/1000

Abt 2 : 225/1000

Contre 2 : 125/1000

Pas de possibilité d'un vote à la majorité de l'Art.25 car pas le nombre des copropriétaires est inférieur à la majorité < 7

Le Procès Verbal

Il est établi un procès-verbal des différentes décisions prises lors de l'AG.

Il est signé à la fin de la séance ou dans les 8 jours suivants par le Président, par le secrétaire et le ou les scrutateurs.

Il précise par qui ont été distribués les mandats conformément aux dispositions de l'Art.15.1.

Il comporte pour chaque question de l'ordre du jour, les noms et le nombre de voix des copropriétaires qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant.

Il mentionne les réserves formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité du vote.

Il indique les incidents techniques ayant empêché un copropriétaire de faire connaître son vote lorsque l'AG a recours à la visio conférence.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Les procès-verbaux sont inscrits sur un registre à la suite des uns des autres spécialement ouvert à cet effet.

La notification du PV doit comporter la retranscription du texte du deuxième alinéa de l'Art. 42.

Les contestations

- Notification du PV: **1 mois** après l'Assemblée
- Contestation: **2 mois** après notification du PV

Les principales causes de contestation:

Convocation omise ou irrégulière

Délai de convocation

Contenu de la convocation

Forme de la convocation

Election du Président

Procuration de vote

Règles de majorité

Illégalité

Atteinte aux droits fondamentaux des copropriétaires.