



Déconfinement...

Quels *impacts* sur votre
assemblée générale
de copropriété ?

Pendant la période de confinement, de nombreuses assemblées générales ont été suspendues. Les professionnels de la copropriété (UNIS, FNAIM....) ont travaillé avec le gouvernement pour que des mesures soient prises afin de garantir la continuité de la gestion courante des copropriétés et d'éviter que les immeubles concernés ne se retrouvent sans syndic.

Voici les 3 principales dispositions prises par le gouvernement :

- **Disposition n°1 :**

- Les contrats de syndics, prenant fin entre le 12 mars et le 23 juillet 2020 (fin de la période d'état d'urgence sanitaire), sont prolongés jusqu'à la prochaine assemblée générale.

- **Disposition n°2 :**

- Les mandats des membres du conseil syndical prenant fin entre le 12 mars et le 23 juillet 2020 sont aussi prolongés jusqu'à la prochaine assemblée générale.

- **Disposition n°3 :**

- Pour les copropriétés concernées par la suspension, les assemblées générales annuelles doivent être convoquées par le syndic avant le 31 janvier 2021.

Pour plus d'information, consultez les ordonnances concernées :

[Ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020](#)

[Ordonnance n°2020-460 du 22 avril 2020](#)

[Ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020](#)

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE A DISTANCE AUTORISÉE !

Le gouvernement autorise, officiellement, les assemblées générales de copropriété à distance et/ou par correspondance depuis le 01 juin 2020. Malheureusement, le décret précisant les modalités juridiques de ce type d'assemblée n'a pas encore été publié à l'heure où nous rédigeons cet article (10 juin).

Article 17-1 A

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. Sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'Etat.

01 | Comment va se passer en pratique les votes par correspondance et l'assemblée générale par visioconférence ?

• Les votes par correspondance :

Les copropriétaires reçoivent un formulaire de vote avec la convocation à leur assemblée générale. Ils doivent le compléter, le signer et le renvoyer au syndic avant l'assemblée générale.

Sachez qu'un décret gouvernemental doit là encore venir préciser la forme et le contenu du formulaire de vote par correspondance.

Avec Syndic One c'est encore plus simple car vous votez directement depuis votre espace client en utilisant notre outil d'assemblée générale en ligne.

Les votes des copropriétaires par correspondance sont alors enregistrés et additionnés automatiquement à ceux exprimés par les copropriétaires présents en assemblée générale. Ils doivent parvenir au syndic au plus tard 3 jours avant l'assemblée générale.

• Les votes par visioconférence :

Les copropriétaires peuvent utiliser un dispositif de visioconférence et doivent exprimer leurs votes au cours de l'assemblée générale. L'assemblée générale doit se prononcer sur les modalités de la visioconférence. Le syndic peut vous conseiller ou décider du dispositif à utiliser. Le système doit pouvoir permettre d'identifier les copropriétaires participant à l'assemblée générale en visioconférence et les reporter sur la feuille de présence. Il doit être également indiqué quel copropriétaire à distance n'a pas participé à un vote d'une résolution donnée, si pour une raison ou une autre, il a fait une pause ou a été empêché de voter.

Avec Syndic One c'est encore, là aussi, plus simple. Vous pouvez assister à votre assemblée par visioconférence et utiliser notre outil d'assemblée générale en ligne pour voter, puis signer électroniquement le procès verbal. Syndic One pourra alors directement commencer à mettre en place vos décisions.

Pour en savoir plus ou demander une démonstration de notre outil d'assemblée générale en ligne, contactez notre service commercial.

02 | Quelles sont les conditions pour tenir une assemblée générale à distance ?

L'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 (article 13) précise les conditions d'organisation des assemblées générales à distance

• AVANT l'assemblée générale :

La convocation d'AG n'indique pas de lieu de tenue de l'AG

Cette évolution de la loi permet de tenir des assemblées générales sous différentes formes. Voici les 3 principales dispositions prises par le gouvernement :

• Assemblée générale par visioconférence :

- Dans la convocation, une mention indique que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée générale que par visioconférence avec la possibilité de voter par correspondance.

• Assemblée générale par correspondance :

- Dans la convocation, une mention indique que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance.
- Pour les AG qui ont déjà été convoquées : le syndic peut informer par tous moyens les copropriétaires 15 jours avant l'assemblée qu'elle se fera à distance (à charge pour lui de prouver que les copropriétaires ont bien été prévenus).

• Assemblée générale par multicanal :

- Dans la convocation, une mention indique que les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par visioconférence, par correspondance et en physique.
- Pour les AG qui ont déjà été convoquées : le syndic peut informer par tous moyens les copropriétaires 15 jours avant l'assemblée qu'elle se fera à distance (à charge pour lui de prouver que les copropriétaires ont bien été prévenus).

- **PENDANT l'assemblée générale :**

- **Assemblée générale par visioconférence :**

- Le président de séance signe la feuille de présence

- **Assemblée générale par correspondance :**

- Le président du conseil syndical ou l'un des membres du CS ou encore, par défaut, un copropriétaire signe la feuille de présence.

- **Assemblée générale par multicanal :**

- Le président du conseil syndical ou l'un des membres du CS signe la feuille de présence.

03 | Comment gérer les pouvoirs ?

Selon les nouvelles dispositions, un copropriétaire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose n'excède pas 15 % des voix de la copropriété.

- **APRÈS l'assemblée générale :**

Le président de séance et, le cas échéant, le scrutateur, signent le procès verbal dans les 8 jours suivant l'assemblée générale par correspondance et visioconférence. A ce moment, le syndic peut commencer à appliquer les décisions prises en assemblée.

BON A SAVOIR

Le syndic dont le contrat a été prolongé par les ordonnances, bénéficie d'une rémunération complémentaire basée sur :

- Le forfait de base de ses honoraires.
- La durée de l'extension de son contrat.

Consultez votre contrat de syndic pour plus d'information et pour calculer la rémunération complémentaire appliquée par votre syndic au prorata temporis.

Quand pourront reprendre les assemblées générales physiques ?

L'état d'urgence sanitaire prend fin (sauf prolongation par le gouvernement) le 23 juillet 2020, et même s'il limite considérablement la possibilité d'organiser des assemblées générales physiques, les rassemblements de moins de 10 personnes restent autorisés en respectant les gestes barrières.

Vous pouvez donc tout à fait demander à reporter votre assemblée générale de juin à une date ultérieure proche (à partir du 11 juillet 2020). Pour cela, le syndic doit envoyer une nouvelle convocation et respecter le délai légal de 21 jours entre la convocation et la date reprogrammée de votre assemblée.

Envie de changer de syndic ?

Demandez simplement au syndic d'ajouter une nouvelle résolution à l'ordre du jour avant qu'il n'envoie les convocations en joignant le nouveau contrat de syndic.

Comment tenir notre assemblée générale au plus vite dans ce contexte d'état d'urgence sanitaire ?

Les assemblées générales **physiques** peuvent reprendre, dès maintenant, si vous êtes moins de 10 personnes en respectant les gestes barrières. Au delà de 10 personnes, il faudra attendre la levée de l'état d'urgence sanitaire le 23 juillet à moins qu'une nouvelle disposition gouvernementale soit prise avant.

LES 3 ETAPES **POUR CHANGER DE SYNDIC**

La mise en concurrence étant obligatoire, obtenez votre devis Syndic one afin de le proposer aux copropriétaires.

Étape 1 : Assurez-vous de l'accord des copropriétaires

Réunissez-vous pour comparer notre contrat avec celui de votre syndic actuel

Étape 2 : Inscrivez à l'ordre du jour de votre prochaine assemblée générale notre contrat de syndic

Envoyer par LRAR notre contrat ainsi que le courrier d'inscription à l'ordre du jour à votre syndic actuel qu'il puisse l'inscrire à l'ordre à jour de votre prochaine assemblée générale. Attention ce courrier doit être envoyé avant l'édition des convocations que votre syndic puisse en tenir compte.

Vous recevez vos convocations minimum 21 jours avant votre prochaine assemblée générale.

Étape 3 : Adoptez notre contrat le jour de votre assemblée générale

Le jour J, votez pour notre contrat à la majorité de l'article 25-1

**DÉMARREZ UNE NOUVELLE AVENTURE
AVEC SYNDIC ONE !**