

La crise du Covid-19 a légalisé la tenue à distance des assemblées générales des copropriétaires

Leur organisation pratique sera bientôt mise à l'étude.

AU SORTIR DU PREMIER confinement, défenseurs des syndic et des copropriétaires s'étaient quelque peu frités sur la tenue des assemblées générales (AG). Les premiers, parmi lesquels les Wallons de Federia, proposaient de les reporter automatiquement d'un an, notamment pour des questions pratiques d'organisation (respect des distanciations sociales, fermeture des salles de conférences, salles de restaurants ou d'hôtels...); les seconds, pour l'essentiel le Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC), n'acceptaient le report que jusqu'au moment où les réunions pouvaient à nouveau se tenir. Parce que certaines décisions ne peuvent souffrir de si longs délais : travaux, contrat entre syndic et association des copropriétaires, etc.

Et c'est, en pratique, ce qui s'est fait, bon nombre de syndic ayant réussi, entre le 1er juillet et le 31 octobre, à rattraper les assemblées non tenues depuis le 10 mars.

Il faut dire que les AG par vidéoconférence n'étaient pas légalement autorisées. Et que l'organisation d'une AG par écrit est lourde, la loi exigeant, dans ce cas, une majorité pure et dure, tant en présence (100 % des quotités) que dans les décisions (unanimité).

La vidéoconférence désormais légale

L'annonce d'un deuxième confinement a toutefois incité le législateur à adapter ses exigences aux règles liées à la crise sanitaire.

Tel est l'objet de la loi du 20 décembre 2020 dont cinq articles concernent les assemblées générales des copropriétaires. Certaines dispositions sont temporaires, d'autres structurelles.

"On peut en retenir que si les AG ne peuvent se tenir dans les délais, elles ne sont pas automatiquement reportées d'un an", détaille Olivier Hamal, président du SNPC. *"Elles ne sont interdites que jusqu'au 9 mars 2021, pour des raisons sanitaires. Dès qu'elles peuvent se tenir, elles doivent l'être."* Ceci sachant qu'en fonction des nécessités ou à la demande des copropriétaires (20 % des quotités), les syndicats peuvent quand même provoquer une AG.

D'autant que leur organisation a été assouplie. La loi de décembre note en effet que les assemblées au temps du Covid-19 peuvent désormais se tenir par écrit avec le même quorum et les mêmes majorités qu'une AG en présentiel (50 % des copropriétaires représentant 50 % des quotités ; des décisions à 50, 67 ou 75 % des quotités selon les points à l'ordre du jour) ou à distance (vidéoconférence...). *"Cette dernière autorisation ayant nécessité de modifier un article du Code civil",* précise Yves Van Ermen, membre du conseil d'administration de Federia, *"cette pratique est désormais entérinée, même après le Covid."*

Pour l'heure, c'est le format hybride qui semble avoir la cote, suggéré tant par le SNPC que par Federia. À savoir une mise en route par écrit, une vidéoconférence informelle pour discuter et un vote par écrit.

Pas encore de modalités pratiques

Les trois plus grandes décisions de la loi - pouvoir postposer les AG, être autorisé à les tenir à distance et avoir un garde-fou avec 20 % des quotités - conviennent à toutes les parties. *"La loi a apporté un nouvel arsenal qui permet, a priori, de tenir une AG d'une manière ou d'une autre si c'est nécessaire",* poursuit Yves Van Ermen. Mais elle n'a encore pris aucune décision ferme quant aux modalités pratiques de l'organisation d'une AG à distance. *"Celle-ci pose pas mal de questions. Comment identifier un copropriétaire ? Quel système de vote ? Quel système pour communiquer le PV à la fin de la séance ? Etc.",* liste Yves Van Ermen. Car certaines copropriétés comptent plusieurs centaines de lots. *"Et on ne sait pas quelle est l'ampleur de la fracture numérique au sein des copropriétaires",* ajoute Olivier Hamal.

À la demande de tous les intervenants, un groupe de travail (le même que celui qui a œuvré sur la nouvelle loi sur la copropriété de 2010) se penchera sur le sujet, pour voir ce qui est ou non praticable à distance. *"L'organisation ne soulève pas que des questions techniques (outils) ou professionnelles"*

(manière dont une AG s'organise)", poursuit-il, "mais doit aussi intégrer le mental des copropriétaires."

Charlotte Mikolajczak