

## DOSSIER

# Réussir son assemblée générale

Cette réunion annuelle est l'affaire de tous !  
Ne ratez pas les sujets phares de 2019. Nos conseils  
pour que votre vote compte.

PAR MARIANNE BERTRAND ET LUDOVIC CLÉRIMA

**L'**arrivée du printemps marque le retour des assemblées générales. Le lieu où se prennent les engagements importants pour la vie d'un immeuble. Une réunion pourtant boudée de manière récurrente par nombre de copropriétaires, découragés par le tour que prennent trop souvent les débats. Afin de lutter contre cet absentéisme et simplifier le processus de décision, la loi Élan a apporté quelques retouches à la loi de 1965, notamment en modernisant les techniques de vote. Un vote qui peut aujourd'hui se faire par correspondance, à condition d'avoir au préalable eu connaissance des enjeux. C'est l'objectif

**40**

points à l'ordre du jour ? Si vous atteignez ce seuil, même dans une grosse copropriété, c'est que l'AG n'a pas été assez préparée. Elle n'a aucune chance d'être productive !

de ce dossier. Il s'adresse aux copropriétaires qui s'impliquent déjà ou qui entendent le faire davantage, au sein du conseil syndical de leur immeuble. C'est le moment pour eux de s'informer sur les sujets qui seront, cette année, à l'ordre du jour. Qu'ils soient calés sur le rythme propre de la copropriété – renouvellement du syndic, travaux – ou liés à de nouvelles obligations légales et réglementaires. Il s'agit aussi de garder le contrôle, face à un syndic qui peut être trop envahissant ou, à l'inverse, absent. Cela afin d'avoir toutes les cartes en main le jour J, lorsqu'il faudra passer au vote. Car, plus que jamais, un copropriétaire bien informé en vaut deux. ■ **M. B.**

ILLUSTRATIONS EMMANUEL KERNEUR POUR LPI



## LISTEZ LES SUJETS DE L'ANNÉE

**L**a préparation ! C'est le maître mot pour réussir son assemblée générale (AG). Surtout cette année, où la loi Élan apporte des nouveautés à l'ordre du jour. Premier point : les colonnes montantes électriques. Mises en service avant le 24 septembre 2018, celles-ci appartiennent désormais, de principe, au réseau public de distribution d'électricité. Une disposition qui entrera en vigueur à l'issue d'un délai de 2 ans, soit le 22 novembre 2020. Ce transfert de propriété est automatique et gratuit. La copropriété

### RÉFÉRENCES

- (1) Article L. 346-2 du code de l'Énergie.  
(2) Art. L. 241-9, al. 4 du même code.

n'a qu'à, dans ce délai, « notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification »<sup>(1)</sup>. Reste que la loi ne dit pas précisément comment « notifier » ce transfert de propriété. « On peut adopter la décision d'accepter ce transfert par un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en AG », affirme Catherine Blanc-Tardy, avocate présidente de Syndec, un syndicat de défense des...

## AVANT ET APRÈS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, LE PLANNING À RESPECTER

Des travaux sont prévus ?  
Le conseil syndical s'occupe des devis.

**J-180**

C'est le moment d'envoyer au syndic les questions à inscrire à l'ordre du jour.

**J-60**

Les copropriétaires reçoivent la convocation.

**J-21<sup>(1)</sup>**

Dès réception du procès-verbal d'assemblée générale tout copropriétaire opposant ou absent et non représenté peut contester une décision votée<sup>(3)</sup>.

**entre J-21 et jour J**

**J+60**

Il est temps pour le conseil syndical de contrôler les comptes du syndic.

**J-90**

L'ordre du jour est défini par le syndic avec le conseil syndical.

**J-50**

Tout copropriétaire peut consulter les pièces comptables dans les conditions fixées par le syndic<sup>(2)</sup>.

(1) Au minimum (art. 9 al. 2 du décret du 17.3.67), en comptant les jours d'envoi de la convocation et de tenue de l'AG. (2) Art. 9-1 al. 1 du décret précité. (3) Art. 42 al. 2 de la loi du 10.7.65.

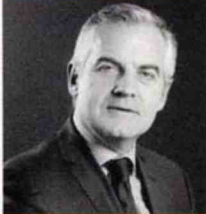
... propriétaires et copropriétaires siégeant à Marseille. Cette question doit donc être inscrite à l'ordre du jour.

C'est également le cas pour la pose de répartiteurs de chaleur dans les copropriétés qui ne l'auraient pas encore fait. Leur installation peut être écartée si elle n'est ni rentable ni techniquement possible. D'autres méthodes, rentables celles-ci, permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local privatif pourront être utilisées<sup>(2)</sup>. Reste que l'on attend encore le décret qui devrait préciser ces méthodes. L'AG doit anticiper en votant la réalisation d'un audit énergétique pour déterminer si l'installation de répartiteurs est ou non pertinente.

## VEILLER AUX OUBLIS DU SYNDIC

Autre point important, celui de l'immatriculation de la copropriété. Les immeubles de moins de 50 lots avaient jusqu'au 31 décembre 2018 pour s'immatriculer. Une procédure capitale : « Sans immatriculation, il est aujourd'hui impossible de procéder à la vente d'un lot dans la copropriété, et l'immeuble

### RÉPONSE D'EXPERT



**JEAN-FRANÇOIS ÉON**, directeur du courtier en syndic Syneval

### Résolutions 2019

Du fait de la mise en place du prélèvement à la source, l'année 2018 a été très calme sur le front des travaux, notamment pour les bailleurs. Il faut mettre à profit l'année 2019 pour voter des travaux à réaliser sur l'exercice comptable 2019 et 2020. Et remettre à jour les projets non votés en 2017.

n'est plus éligible aux aides à la rénovation énergétique de l'État », précise Cyril Sabatié, avocat spécialisé en immobilier. Il est donc urgent de faire remonter l'information à son syndic si l'immatriculation n'est toujours pas réalisée, en portant la question à l'ordre du jour. « S'il ne s'exécute pas, la copropriété peut le mettre en demeure pour inaction. Après un mois suivant la mise en demeure par LRAR, il se verra infliger une pénalité de 20 €/semaine/lot jusqu'à la complète transmission et actualisation des données », ajoute l'avocat. Sans oublier qu'une fois immatriculé, il sera bon de vérifier que les informations communiquées sont justes.

Une vigilance nécessaire, car les cas où le syndic se montre approximatif sont nombreux. « Prenez le fonds de travaux, ajoute Cyril Sabatié, trop souvent, on voit des syndics mettre à l'ordre du jour le vote d'un fonds de travaux, mais ce n'est pas du tout ce que dit la loi. Ce qui doit être soumis au vote, c'est le pourcentage de la cotisation à ce fonds, qui ne peut être inférieur à 5 % du budget de la copropriété. Si le syndic s'est trompé, n'a pas constitué ce fonds obligatoire et ouvert le compte bancaire correspondant, cela peut remettre en question son mandat. »

Le syndic doit aussi faire voter par l'AG la souscription d'un contrat d'assurance de responsabilité civile pour la copropriété, désormais obligatoire. Veillez-y.

## PENSER À LA MISE EN CONCURRENCE

Enfin, le conseil syndical doit également rappeler au syndic de mettre en concurrence les différents contrats de l'immeuble, notamment ceux relatifs à la fourniture d'énergie. Il sera possible de les renouveler à moindre coût, à condition d'inscrire la question à l'ordre du jour et de produire un ou plusieurs devis. Et cela vaut également pour le contrat du syndic ! L. C. ■

## UN SYNDIC ABSENT

**P**réparer l'assemblée générale et la convoquer fait partie des missions de base du syndic. S'il fait défaut, le syndicat peut prendre les rênes en le mettant en demeure d'y procéder sous 8 jours. Le plus souvent, c'est le conseil syndical qui donne l'impulsion, mais un ou plusieurs copropriétaires peuvent le faire s'ils représentent au moins 1/4 des voix. De même qu'un copropriétaire seul, en l'absence de conseil syndical<sup>(1)</sup>. Faute de réaction de la part du syndic, le président du conseil syndical convoque l'AG. Un pouvoir étendu en cas d'empêchement du syndic (perte de garantie financière, liquidation judiciaire...)<sup>(2)</sup>. Si l'immeuble se retrouve sans gestionnaire, tout copropriétaire peut convoquer l'AG aux fins de lui nommer un successeur<sup>(3)</sup>. ■ M. B.

(1) Art. 8 du décret du 17.3.67. (2) Art. 18 V de la loi du 10.7.65.  
(3) Art. 17 al. 3 de la loi du 10.7.65.



## CINQ POINTS SENSIBLES

Installation de la fibre optique, diagnostic technique global, dispense d'extranet...  
Certaines questions vont solliciter une attention particulière. Nos explications  
pour voter avec discernement. PAR LUDOVIC CLÉRIMA

### Ouverture du compte séparé

Dans les copropriétés de moins de 15 lots, le syndicat peut dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé à son nom, par un vote de l'AG à la majorité de l'article 25, et pour une durée déterminée à préciser dans la résolution (art. 29-1 du décret du 1.3.67), faute de quoi elle sera d'un an. Sachez que le syndic ne peut vous proposer une réduction d'honoraires si vous acceptez de renoncer au compte séparé, ce qui influencerait votre vote. Si vous lui accordez cette dispense, rappelez-lui la loi : le compte unique devra faire apparaître dans les écritures de la banque un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements de votre syndicat (art. 18 II de la loi du 10.7.65).

### Fonds travaux

Ce fonds n'est pas obligatoire dans les copropriétés de moins de 10 lots. Mais pour s'en dispenser, les copropriétaires doivent le voter en AG à l'unanimité. Dans les autres copropriétés, le fonds travaux est obligatoire. Sauf si un diagnostic technique global a conclu que le bâtiment n'avait pas besoin de travaux avant au moins 10 ans (art. 14-2 de la loi du 6.7.65).

### Renoncement à l'extranet

L'AG peut dispenser le syndic de mettre en place un extranet (ou « accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés », art. 18 al. 10 de la loi de 1965). Elle doit prendre cette décision à la majorité de l'article 25. Le syndic doit alors réduire ses honoraires forfaitaires annuels d'une somme à fixer d'un commun accord : à négocier au moment de signer ou renouveler son contrat. Avant de décider si vous voulez ou non profiter de ce service – et le payer –, renseignez-vous sur ce que le syndic compte faire figurer sur l'extranet. En attendant qu'un décret vienne préciser la « liste minimale des documents devant être accessibles en ligne », il n'a pas, en effet, de contenu obligatoire. Si bien qu'il suffit de mettre en ligne un procès-verbal d'AG pour déclarer qu'un extranet est créé !

### Installation de la fibre optique

Les opérateurs de communications électroniques, encouragés par les pouvoirs publics, poussent à l'installation de lignes à très haut débit en fibre optique dans les immeubles qui n'en sont pas encore équipés. Le syndic, lorsqu'il reçoit une telle proposition, doit l'inscrire d'office à l'ordre du jour de la prochaine AG. Mais depuis la loi Élan, les copropriétaires ont une date butoir : ils devront se prononcer, à la majorité de l'article 24, dans les 12 mois de la réception de la proposition de l'opérateur par le syndic. Cela ne veut pas dire qu'ils doivent l'accepter ! Mais qu'ils vont être obligés de voter pour ou contre dans ce délai (art. 24-2 de la loi du 10.7.65).

### Partie commune à jouissance exclusive

Un copropriétaire possède la jouissance exclusive d'une partie commune, une cour par exemple ? S'il s'agit d'une situation de fait, il va falloir la régulariser. La loi Élan a en effet donné un statut officiel aux parties communes à jouissance privative. Mais elle subordonne aussi leur existence à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. Ce qui implique une mise en conformité du règlement. La question peut venir assez rapidement devant l'AG (Art. 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965). Pensez-y.

## GARDEZ LA MAIN

Le syndic ne doit évidemment pas être seul aux commandes pour préparer l'assemblée générale (AG). Le conseil syndical a un véritable rôle de force de proposition. Il a notamment son mot à dire sur les sujets prioritaires pour la copropriété, en particulier les travaux. De même sur certaines questions stratégiques, comme le changement du syndic en place ou encore le choix d'une autre banque que celle du syndic pour l'ouverture d'un compte séparé au nom du syndicat. Cette mission est trop souvent négligée dans les faits. « *Il ne faut pas céder à la pression de gestionnaires qui invitent les membres du conseil à se prononcer sur le budget prévisionnel et sur un ordre du jour élaboré par leurs soins, arguant du fait qu'ils doivent convoquer rapidement l'assemblée pour être dans les temps* », martèle Émile Hagège, directeur général de l'Association des responsables de copropriété (ARC). La parade ? Programmer une réunion préparatoire avec le syndic, selon les modalités négociées dans son contrat (une prestation qu'il faut veiller à faire entrer dans le forfait de base)<sup>(1)</sup>. Pour les membres du conseil syndical, cela signifie



se concerter en amont sur l'estimation – et l'ajustement – du budget prévisionnel. Idem pour le contenu de l'ordre du jour. Ce n'est pas non plus le domaine réservé du syndic. S'il incombe au gestionnaire de l'immeuble de l'établir, sa fixation se fait « en concertation avec le conseil syndical »<sup>(2)</sup>. La vigilance est de mise d'autant que l'absence de consultation de ce dernier n'est pas une cause d'annulation de l'AG<sup>(3)</sup>.

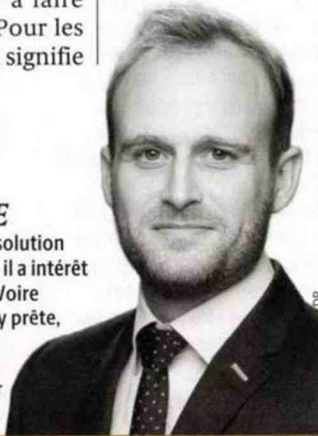
## UN ORDRE DU JOUR, ÇA SE DISCUTE

Contrairement à une idée encore répandue, il n'est pas indispensable de passer par le conseil syndical pour demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour. Tout copropriétaire peut le faire en s'adressant directement au syndic<sup>(4)</sup>, y compris l'indivisaire d'un lot ou l'associé d'une société civile immobilière (SCI) concerné par une délibération. Une faculté surtout exercée pour mener à bien un projet personnel de travaux touchant aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble. Que ce droit soit exercé collectivement par le conseil syndical ou à titre individuel, il faut respecter un certain formalisme. La demande doit être envoyée par lettre recommandée papier ou électronique<sup>(5)</sup>. Mais le plus important est d'être dans les délais de convocation de ...

### L'AVIS DE L'EXPERT

#### UN TRAVAIL DE PÉDAGOGIE SALUTAIRE

Si un propriétaire tient à faire passer une résolution importante à l'ordre du jour de l'assemblée, il a intérêt à mener en amont un travail de pédagogie. Voire de porte à porte, si la taille de l'immeuble s'y prête, pour convaincre chacun de son bien-fondé. L'expérience montre qu'il suffit de deux ou trois personnes, pas ou mal informées, pour retourner une assemblée générale d'un bloc.



ÉDOUARD-JEAN CLOUET président de Meilleurecopro



## UNE CONVOCATION EN RÈGLE

Vous venez de recevoir votre convocation à l'assemblée. C'est le moment de vérifier qu'elle répond bien à son objectif : vous informer, suffisamment et dans les temps, pour vous permettre de prendre des décisions éclairées. Dernière ligne droite avant l'AG ! **PAR MARIANNE BERTRAND**

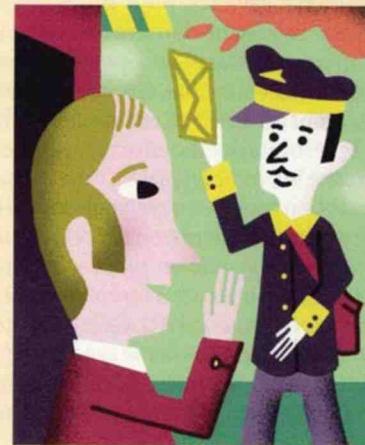
### Vérifiez que tous les documents nécessaires sont joints à la convocation

Certains conditionnent la validité de l'AG :

- ▶ les projets de contrats et devis pour les travaux à voter ;
- ▶ le contrat de syndic en cas de mise en concurrence ;
- ▶ l'état financier du syndicat de copropriété ;
- ▶ le projet de budget avec les comparatifs de l'exercice N-1.

D'autres sont nécessaires à l'information des copropriétaires :

- ▶ les annexes du budget prévisionnel ;
- ▶ le détail des honoraires du syndic pour exécuter sa mission ;
- ▶ le projet d'état individuel de répartition des comptes ;
- ▶ l'avis du conseil syndical si sa consultation est obligatoire et le compte rendu de l'exécution de sa mission.



### Réclamez des justificatifs

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'AG statuant sur les comptes et sa tenue, le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges, classées par catégories, à la disposition des copropriétaires, pour une durée ne pouvant pas être inférieure à un jour ouvré, et appropriée à la dimension de la copropriété (voir LPI n° 359, p. 28).

Si nécessaire, le syndic doit mettre à la disposition des copropriétaires, outre les factures :

- ▶ une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs ;
- ▶ les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges.

Le refus du syndic peut entraîner l'annulation de l'approbation des comptes et de l'éventuel quitus.

### Avez-vous été convoqué à temps ?

La convocation doit, sauf urgence, être adressée à chaque copropriétaire au moins 21 jours avant la tenue de l'AG, par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR), ou électronique (LRE) si le copropriétaire a donné son accord. Elle peut aussi être remise en mains propres contre émargement ou récépissé. Le règlement de copropriété a la faculté de prévoir un délai plus long.

Ce délai court le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. Pour la notification par voie électronique, il court à partir du lendemain de l'envoi au destinataire et pour la remise en main propre le jour de la remise.

... l'AG. Celle-ci, contenant l'ordre du jour, doit être entre les mains des copropriétaires au moins 21 jours avant sa tenue (voir p. 15). Sinon, la demande d'inscription peut se faire à tout moment (sauf si les convocations sont déjà sous plis). Mieux vaut cependant s'y prendre bien à l'avance, pour éviter que le syndic ne se retranche derrière une date de réception trop tardive et ne reporte la question à l'assemblée suivante, faculté qui lui est expressément ouverte<sup>(6)</sup>. C'est tentant, a fortiori si la résolution en question remet en concurrence le syndic en place... Dans ce cas, le choix du bon moment n'est pas facile. « Si le conseil syndical s'y prend trop tôt, cela risque de démotiver le syndic en place », estime Émile Hagège. « Il n'y a pas de crainte à anticiper de 6 mois la tenue de l'AG. C'est même un très bon service pour booster le syndic élu ! », considère, pour sa part, Édouard-Jean Clouet, président de Meilleurecopro. Une stratégie qui s'apprécie au cas par cas.

## LE SYNDIC N'A PAS SON MOT À DIRE

En tout état de cause, le syndic n'est pas juge de l'opportunité ou de la validité de la demande d'inscription à l'ordre du jour<sup>(6)</sup>. « Encore faut-il qu'il s'agisse d'une vraie question, non pas d'une simple remarque ou de doléances », pointe David Rodrigues, de l'association Consommation Logement et Cadre de vie (CLCV). Le libellé de la question, a fortiori si elle est lourde de conséquences financières pour la copropriété (aggravation des charges, honoraires supplémentaires du syndic...), doit être clair et précis. Informer efficacement les copropriétaires sur les décisions à prendre, c'est accroître les chances de voir la résolution adoptée. « 80 % du vote relève de la qualité rédactionnelle », estime Loïc Cantin, président adjoint de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Qui plus est, une

## S'INFORMER EN CONTINU

**L**e conseil syndical peut accéder à et demander copie de tout document se rapportant à la gestion du syndic et susceptible d'intéresser le syndic (art. 21 al. 6 de la loi du 10.7.65). Cela tout au long de l'année. Une faculté qu'il doit mettre à profit pour se présenter bien informé à la réunion préparatoire de l'AG avec le syndic. Dans les faits, les syndicats entraînent parfois les pieds pour communiquer les pièces qui leur sont réclamées. Ils ont désormais un mois pour s'exécuter, sous peine de pénalités

pour chaque jour de retard, imputées sur leurs honoraires de base. Le montant minimal de ces pénalités reste à fixer par décret, imminent. La mise en ligne obligatoire de certaines pièces dans l'espace sécurisé du conseil syndical, sur l'extranet de la copropriété, devrait aussi faciliter l'information. Un décret doit encore définir ces pièces. Selon le projet dont nous avons eu connaissance, le grand livre des comptes sur l'exercice en cours et les deux précédents devraient ainsi être rendus accessibles. ■ M. B.

question mal rédigée ouvre la porte à une éventuelle action en justice émanant d'un copropriétaire opposant, ou absent et non représenté. Même si, comme le souligne Loïc Cantin, c'est le syndic qui, finalement, met en musique le projet de résolution, mieux vaut lui soumettre un texte clair, précis, accompagné le cas échéant des documents ou justificatifs adéquats.

Chaque question doit aussi pouvoir faire l'objet d'un vote distinct. À bannir, le projet de résolution gigogne, un grand classique quand il s'agit de travaux... Mais multiplier le nombre de points à débattre n'est pas non plus une bonne idée. « C'est mathématique : 20 points, à raison de 10 minutes de délibération chacun, cela fait déjà 3 heures et demie d'AG ! Si de gros travaux sont à prévoir dans l'immeuble, il est plus efficace, afin de ne pas polluer les débats avec d'autres sujets, de prévoir une seconde assemblée spécifique dans l'année », conseille Jean-François Éon, directeur du courtier en syndic Syneval. Un coût supplémentaire, mais faible au regard des montants des travaux à engager. ■ M. B.

### RÉFÉRENCES

(1) Art. 7.1.3 du décret n° 2015-342 du 26.3.15. (2) Art. 26 al. 5 du décret n° 67-223 du 17.3.67. (3) Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, du 1.12.16, n° 15-26559. (4) Art. 10 al. 1 du décret du 17.3.67. (5) Art. 64 du décret du 17.3.67. (6) Art. 10 al. 1 du décret du 17.3.67.

## VISEZ L'EFFICACITÉ

**O**rgane d'expression du syndicat des copropriétaires, l'AG est l'occasion de faire le point sur l'année passée et de se prononcer sur les projets engageant l'immeuble. Autant avoir toutes les cartes en main pour que le jour J soit constructif.

### Jour J - 21

Une fois convoqué, vous avez 3 semaines pour vous préparer. Prenez connaissance de l'ordre du jour et... comptez ! « *Il est toujours utile de connaître à l'avance le nombre de voix dont on dispose et à quel seuil se dégage la majorité applicable* », poursuit Stéphane Bandini, juriste à l'Association française des copropriétaires (AFcopro). C'est le moment, pour le conseil syndical, de lancer une campagne d'information. Facile, dans une petite copropriété privilégiant le contact de proximité. Dans une plus importante, une lettre circulaire faisant état des décisions à prendre fera l'affaire. Une piqûre de rappel indispensable, selon Francis Bourriaud, gérant de la société ADB Conseils.

### Le bureau adapté

Le jour J, l'élection d'un bon président de séance est primordiale. C'est loin d'être un titre honorifique : il est chargé de veiller au bon déroulement de l'AG, d'animer les débats et de faire procéder aux votes. Ce qui implique de maîtriser à minima la prise de parole en public et de savoir faire preuve d'autorité. Une grosse résidence francilienne désigne ainsi régulièrement comme président de séance un ancien préfet de région. Un profil particulier, qu'il peut être utile de pressentir en amont, d'autant qu'il ne peut s'agir que d'un copropriétaire de



### À SAVOIR

Les frais de préparation de l'AG engagés par le conseil syndical sont des dépenses courantes remboursables sur justificatifs par le syndic (art. 27 al. 3 du décret du 17.3.67). L'AG peut aussi lui consentir à l'avance une enveloppe spécifique.

l'immeuble. Le syndic est exclu, pour éviter toute influence sur les votes, de même que ses proches et préposés<sup>(1)</sup>. Le président du conseil syndical peut, en revanche, remplir ce rôle. Le secrétariat de la séance est généralement pris en charge par le syndic, mais il vaut mieux l'éviter s'il est en conflit avec le syndic. « *Une AG en terrain hostile se prépare bien sûr différemment, avec un bureau virtuel préconstitué, prêt à convaincre le syndicat de prendre les commandes le jour J en vue d'obtenir le changement de syndic* », explique Francis Bourriaud.

### Un bon stratège

Le pouvoir de décider de l'ordre de discussion des questions à débattre revient au président de l'assemblée. Cet ordre peut toujours être modifié, sous réserve que le vote d'un point n'en conditionne pas un autre. Attention, le syndic peut s'abriter derrière son logiciel calé au moment de l'envoi des convocations pour repousser une demande de permutation. Insistez. A fortiori si la question de son remplacement est posée. Au président de veiller à ce que le professionnel ne fasse pas passer le point relatif à sa reconduction avant...



... celui de l'élection d'un concurrent. « Si l'ordre du jour comporte des points portant sur des travaux et un contentieux en cours, il est cependant plus efficace de ne changer de syndic qu'à la fin. Cette solution permet de signer la première partie du procès-verbal avec celui encore en place », conseille Jean-François Éon, directeur du courtier en syndic Syneval. Quant aux questions diverses, le président doit leur attribuer la place qu'elles méritent. « Si c'est l'occasion de faire des remarques importantes sur la vie de l'immeuble, il peut être opportun de mettre ce point en préliminaire, quand l'attention des copropriétaires est encore intacte », conseille David Rodrigues, juriste à la CLCV.

## Retouche possible

Le syndicat dispose encore, pendant la séance, d'un pouvoir d'amendement de l'ordre du jour, par l'intermédiaire du président de séance. La rédaction d'un projet de résolution n'a pas, en effet, à être strictement identique à celle du texte définitivement adopté<sup>(2)</sup>. « Cette faculté de reformulation peut faire gagner du temps et de l'argent au syndicat, qui évitera ainsi d'avoir à reporter l'examen d'un point pas assez clair ou incomplet, portant sur des travaux par exemple, à l'assemblée suivante », fait valoir Émile Hagège, directeur général de l'ARC. Attention, il ne s'agit pas de dénaturer la question en modifiant son contenu, ni d'en ajouter une.

## Bien représenté

Plutôt que de venir grossir les rangs des irréductibles absents, il est plus responsable de se faire représenter<sup>(3)</sup>. Quelques subtilités à maîtriser auparavant. Choisir une personne hors du cercle du syndicat, son locataire ou un proche, par exemple, est

## DISTANT MAIS IMPLIQUÉ

**V**oter par visioconférence, depuis son écran d'ordinateur ou son smartphone, et même par correspondance, avant la tenue de l'AG, ce sera bientôt une réalité\*. Moderniser la tenue de l'AG est sans doute un excellent moyen de lutter contre le fléau de l'absentéisme. Le vote par visioconférence devrait ainsi faciliter la tenue des AG dans les copropriétés composées de résidences secondaires ou locatives dont les propriétaires sont distants géographiquement.

Encore faut-il que cela soit au point. « Même lorsque ces nouvelles modalités seront effectives, il faudra un temps d'adaptation pour purger les aléas techniques », estime Loïc Cantin, président adjoint de la Fnaim. Quant au vote par correspondance avant l'AG, il aura lieu par le biais d'un formulaire. Le hic ? Le vote portant sur une résolution qui, à l'issue des débats, a évolué de manière substantielle, sera considéré comme défavorable. ■ **M. B.**

\*Article 17-1-A de la loi du 10.7.65

possible. Il est interdit bien sûr de donner procuration au syndic ou à un membre de sa famille – la liste de ces interdictions vient de s'allonger<sup>(4)</sup> –, de même qu'à ses préposés. Évitez aussi le gardien de l'immeuble. Le plus simple est de remplir le modèle de pouvoir joint à la convocation en indiquant le nom du mandataire. Il faut penser à le signer, sous peine d'irrégularité<sup>(5)</sup>. « Évitez de donner un pouvoir en blanc, même si le syndic n'a plus la possibilité de les distribuer aux copropriétaires présents qu'il choisit »<sup>(6)</sup>, conseille Stéphane Bandin. Désignez des remplaçants en cas d'absence de votre mandataire, ou opposez-vous par avance à ce que son pouvoir passe entre les mains d'une autre personne, sinon la subdélégation sera autorisée. La vigilance s'impose d'autant plus que les règles de cumul des mandats se sont assouplies. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut désormais recevoir personnellement des pouvoirs, dont le seuil de détention a été porté à 10 % des voix du syndicat<sup>(7)</sup>. Risqué... ■ **M. B.**

### RÉFÉRENCES

- (1) Art. 22-I al. 4 de la loi du 10.7.65.  
(2) Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, du 15.4.15, n° 14-13255.  
(3) Art. 22-I al. 3 de la loi du 10.7.65. (4) Art. 22-I al. 4 de la loi du 10.7.65. (5) Cass. civ. 3<sup>e</sup> du 13.9.18, n° 17-23292. (6)(7) Art. 22-I al. 3 de la loi du 6.7.65.