Modernisation et simplification des assemblées générales de copropriété

Publié le 22/10/2019

Dans un souci de moderniser le fonctionnement de la copropriété et de la rendre plus efficace, le décret d'application du 27 juin 2019 (n° 2019-650) est venu préciser certaines des mesures introduites par la loi ELAN.

Dans un souci de moderniser le fonctionnement de la copropriété et de la rendre plus efficace, le décret d'application du 27 juin 2019 (n° 2019-650) est venu préciser certaines des mesures introduites par la loi ELAN.

Ouverture des assemblées générales aux copropriétaires absents physiquement

Afin de lutter contre l'absentéisme aux assemblées générales, la loi ELAN prévoit désormais la possibilité pour les copropriétaires de « participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification » (art. 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965).
Le décret précise que c'est à l'assemblée générale de décider « des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant (…) ».

Du côté des copropriétaires, celui « qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale ».

Précisions sur la distribution des pouvoirs en blanc

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété prévoit que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire. Cependant, il arrive que le pouvoir ne désigne aucun mandataire en particulier. On parle alors de pouvoir en blanc.

La loi ELAN est venue préciser que « Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux

mandataires qu'il choisit » (art. 22 de la loi du 10 juillet 1965). Il doit remettre ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote.

Amélioration de l’information des copropriétaires et des locataires

Le syndic doit désormais informer les copropriétaires de la prochaine date d’AG, par voie d’affichage, et ce, dans un délai raisonnable afin que les copropriétaires puissent demander l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour.

Cette nouvelle mesure devrait également permettre aux locataires de transmettre d’éventuelles questions à leur bailleur.

Bon à savoir : l’absence d’affichage ne rend pas la convocation irrégulière.

La loi ELAN prévoit également la possibilité pour les copropriétaires de consulter les pièces justificatives de charges pendant le délai s’écoulant entre la convocation à l’assemblée générale et la tenue de celle-ci. Il peut se faire assister dans cette démarche par un membre du conseil syndical et, depuis le 29 juin 2019, par son locataire.