



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

www.rompteaux-cogefo.com

LETTRE
D'INFO

ÉDITO

L'Assemblée Générale à distance devient une réalité

Dès novembre 2018, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) avait énoncé le principe d'une participation à l'assemblée générale des copropriétaires par visioconférence et d'une possibilité de voter par correspondance. Puis des textes d'application en avaient défini les modalités.

Et pourtant ces mesures, qui faisaient partie des plus innovantes de la loi ELAN, n'étaient pas encore entrées en vigueur. Le vote par correspondance restait en attente du formulaire type pour être appliqué. La visioconférence demandait la mise au point de moyens technologiques sécurisés et performants ainsi que la décision des copropriétaires pour y recourir.

Aujourd'hui la situation exceptionnelle créée par la crise sanitaire favorise leur mise en place.

Dans ce contexte, notre Cabinet s'est fortement mobilisé pour mettre en place le vote par correspondance et ainsi, relever le défi de pouvoir participer aux assemblées générales à distance.

COMMENT VOTER ET PARTICIPER DEPUIS CHEZ VOUS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOTRE COPROPRIÉTÉ ?

La volonté de moderniser le fonctionnement de la copropriété et de simplifier les processus de décision s'illustre particulièrement dans la possibilité de tenir des assemblées générales à distance.

Cependant des règles très précises sont à respecter afin que l'assemblée générale et les décisions qui y sont prises ne soient pas invalidées. L'identification des copropriétaires et la transmission de leur voix doivent être sécurisées. Pour les visioconférences, la retransmission des délibérations doit se faire de manière continue et en simultanée.

Comment voter par correspondance ?

Depuis le 1^{er} juin 2020, le vote par correspondance aurait dû être possible mais ce n'est finalement que depuis le 3 juillet 2020, date de publication de l'arrêté fixant le modèle du formulaire de vote, que cette nouvelle procédure est devenue applicable.

Désormais, vous recevez le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation à l'assemblée générale. Il se présente sous la forme d'un tableau où chaque question inscrite à l'ordre du jour de l'AG doit y figurer. Les espaces sont prévus afin de permettre au copropriétaire de voter.

Le formulaire doit être retourné par le copropriétaire au syndic au plus tard 3 jours francs avant la date de l'AG. Même si le courrier recommandé est à privilégier, le formulaire peut aussi être

adressé par un simple courriel au syndic. Il sera alors considéré comme reçu à la date de l'envoi du courriel.

La feuille de présence de l'assemblée devra mentionner l'identité et l'adresse des copropriétaires ayant voté par correspondance ainsi que la date de réception du formulaire par le syndic.

Le procès-verbal, à l'endroit où il précise sous l'intitulé de chaque question, le résultat du vote, devra préciser l'identité, l'adresse et le nombre de voix des votants par correspondance. Si une résolution fait l'objet d'un amendement en cours d'AG, les votants par correspondance devront être comptés parmi les « défailants » afin qu'ils puissent éventuellement contester la décision prise.

Comment participer aux assemblées générales par visioconférence ?

Le décret du 27 juin 2019 a précisé, aux copropriétaires, les modalités d'application pour tenir une assemblée générale par « visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification ».

En voici les principales conditions :

■ le syndicat des copropriétaires doit fixer en AG les modalités techniques choisies pour permettre de participer en

>>>

>>>

visioconférence aux prochaines AG. Il doit en supporter le coût ;

- le système retenu devra, a minima, transmettre les voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations tout en garantissant l'identité des utilisateurs ;
- le copropriétaire qui souhaite profiter de ces modalités devra en informer le syndic trois jours avant l'assemblée ;
- si des difficultés techniques apparaissent, celles-ci devront être mentionnées dans le procès-verbal.

A noter que, dans le cadre de la crise sanitaire, l'ordonnance du 20 mai 2020 permet aux syndics, par dérogation jusqu'au 31 janvier 2021, de prévoir des assemblées générales sans présence physique des copropriétaires :

■ soit uniquement avec des votes par correspondance lorsque le recours à la visioconférence n'est pas possible,

■ soit par visioconférence sans qu'il y ait eu une résolution préalablement votée en assemblée générale. Le syndic peut alors décider, par dérogation, des moyens techniques permettant la tenue de l'AG, dans le respect des normes dictées dans le décret du 27 juin 2019.

— LA MÉDIATION : UN RECOURS PRÉALABLE — AUX MODES DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Afin de désengorger les tribunaux, la loi du 23 mars 2019 a mis en place certaines nouvelles règles et c'est ainsi que depuis le 1^{er} janvier 2020, il est désormais obligatoire d'avoir recours à la médiation ou à la conciliation dans certains contentieux, avant de pouvoir engager une procédure.

A défaut d'avoir eu recours à ce type de résolution amiable, l'action engagée pourrait être déclarée irrecevable.

Ce dispositif qui demeure confidentiel, repose sur le principe du gagnant-gagnant, maintient et/ou rétablit des relations entre les parties et préserve un climat harmonieux au sein d'une copropriété ou entre voisins, et s'avère en principe plus rapide et moins coûteux qu'une procédure.

RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES, VOTRE GESTIONNAIRE S'EN OCCUPE

Même si, dans un premier temps, les charges sont payées à partir du compte du bailleur, les dépenses liées à l'occupation du logement sont à la charge du locataire.

Chaque mois le locataire verse une provision

La provision est calculée sur la dépense de l'année précédente. Puis les charges locatives font l'objet d'une régularisation annuelle sur la base des montants réels et à l'appui de tous les justificatifs. Votre gestionnaire procède alors à un décompte précis des charges de l'année et rembourse le trop perçu si la provision est supérieure aux charges réelles. Il réclame le complément et réajuste la provision pour l'année suivante si elle était insuffisante.

En cas de départ du locataire

La loi permet de conserver jusqu'à 25 % du dépôt de garantie et de restituer le solde après la régularisation annuelle des charges locatives. Par exemple votre locataire est parti en avril 2020. Si le bien est situé dans un immeuble et que le syndic arrête les comptes au 31 décembre, votre gestionnaire n'aura pas le relevé de comptes annuel de la copropriété qu'au cours de l'année 2021. Il ne peut donc pas régulariser les charges du locataire au moment de son départ.

La régularisation annuelle est une obligation

Votre gestionnaire veille à exécuter la régularisation chaque année. Il est important de lui transmettre dès réception le relevé de charge adressé par votre syndic. Vous devez également lui communiquer l'avis d'imposition des taxes foncières pour qu'il puisse récupérer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

La jurisprudence confirme le principe d'une régularisation annuelle au nom de la loyauté contractuelle car une régularisation sur plusieurs années reviendrait à réclamer au locataire des sommes importantes dont il n'a pas été informé au préalable.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux – Cogefo :

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel :

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. : 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS :

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. : 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET :

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. : 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux – Cogefo / RUEIL :

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. : 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60