Image not found or type unknown

La prise de décision en Assemblée Générale depuis la Loi ELAN

Actualité législative publié le **19/01/2020**, vu **3897 fois**, Auteur : Cabinet d'Avocat SAGAND

La loi ELAN modernise les règles et techniques de participation en AG. Ces nouvelles règles sont d'ordre public, et prévalent ainsi sur toutes dispositions contraires qui seraient inscrites dans le règlement de copropriété de l'immeuble.

I – La représentation en AG favorisé

L'article 22 de la loi est modifiée de sorte que la loi renforce la protection du pouvoir décisionnaire du SDC (syndicat des copropriétaires).

Tout d'abord, le seuil de délégation de vote est augmenté. Le nombre de délégation de vote demeure de 3 par mandataire, sauf si le total des voix dont dispose le mandataire n'excéde pas 10 % (au lieu de 5 % auparavant).

Par ailleurs, chacun des époux copropriétaires en biens communs ou indivis peut recevoir personnellement des délégations de pouvoir.

Ensuite, la subdélégation de vote est officialisée, après la pratique jurisprudentielle. Ainsi tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, si le mandat ne l'interdit pas expressément.

Enfin, en cas de démembrement du droit de propriété, les règles de représentation sont distinctes selon qu'il s'agisse d'une indivision ou d'une nue propriété et usufruit.

En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun en revanche dans le cas de l'usufruit, les nouvelles dispositions indiquent qu'en cas de désaccord, c'est le nue propriétaire qui jouera le rôle de mandataire.

Denier point, ne peuvent ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire ni présider l'AG les personnes suivantes :

- Le syndic, son conjoint ou partenaire pacsé ou concubin,
- Les ascendants et descendants du syndic et leur conjoint ou partenaire pacsé ou concubin,
- Les préposés du syndic et leur conjoint ou partenaire pacsé ou concubin,
- Les ascendants et descendants des préposés et leur conjoint ou partenaire pacsé ou concubin,

Le Le sort des pouvoirs en blanc est également modifié par le Décret d'application du 27.06.2019. Il est désormais interdit pour les syndics de distribuer les pouvoirs en blanc. L'article 15-1 du Décret du 17.03.1967 modifié énonce ainsi que les délégations de vote sans mandataire doivent être remises en début d'AG, au Président du Conseil syndical ou à défaut du Président de séance.

II – L'AG par visioconférence ou par correspondance

Un nouvel article 17-1-A de la loi de 1965 modifiée dispose que les copropriétaires peuvent participer à l'AG par présence physique ou tout moyen de communication électronique tels que la visioconférence ou encore par correspondance par formulaire avant la tenue de l'AG.

L'organisation d'une AG par visioconférence est fixée par l'article 6 et l'article 13-1 du Décret du 27.06.2019, lequel impose un mécanisme d'organisation en 2 temps :

L'AG devra dans un 1e temps décider des moyens techniques propres à participer à la visioconférence et le copropriétaire intéressé devra se signaler au syndic à l'avance.

Il sera nécessaire de déterminer en AG préalable par un vote à la majorité de l'article 24, le moyen technique qui sera mis en œuvre. Le choix devra se faire sur la base de devis joints à la convocation à l'initiative du syndic ou du conseil syndical.

Les copropriétaires souhaitant participer par visioconférence devront informer le syndic 3 jours francs avant la tenue de l'AG par tous moyens. De plus ils ne pourront participer qu'après s'être identifiés au moyen d'un code qui leur sera fourni par le Syndicat.

Il faut noter qu'en cas de dysfonctionnements techniques empêchant le copropriétaire de voter, le PV d'AG devra le mentionner.

En ce qui concerne le vote par correspondance, bien que très attendu le dispositif n'est pas encore applicable car un décret d'application est attendu lequel devra fixer à quel moment le syndic devra avoir connaissance des votes déposés sur le formulaire, le vote se fera t il sur l'espace extranet sécurisé des syndics …. ?

Nous actualiserons les dispositions sur ce vote par correspondance dés que le décret sera publié.

Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat à la Cour

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés