

# COPROPRIÉTÉS Les AG deviennent aussi numériques

L'organisation des Assemblées générales des copropriétaires est devenue un casse-tête en période de pandémie. Le ministre de la Justice s'attaque au dossier et autorise notamment la tenue d'AG numériques. Une mini-révolution... qui ne fait pas que des heureux.

PAOLO LEONARDI

Organiser une assemblée générale statutaire des copropriétaires – et c'est pareil pour une AG extraordinaire – est rarement une partie de plaisir. Sauf qu'en cette année 2020 chamboulée à plus d'un titre, la notion de (dé)plaisir n'a plus sa place. On doit plutôt parler de casse-tête, auquel s'ajoute une énorme part d'inquiétude liée à la situation sanitaire.

Chaque syndic d'immeuble, on le sait, doit définir une quinzaine par an pour la tenue d'une AG statutaire. Elles ont lieu tout au long de l'année et peuvent réunir un nombre variable de copropriétaires, qui peut grimper jusqu'à... plusieurs centaines de personnes en fonction de la taille de l'immeuble.

Tout allait pour le mieux dans le meilleur des mondes des syndics jusqu'à l'apparition de la pandémie en février-mars. Quand le pays a été placé en confinement généralisé, les AG n'ont plus pu avoir lieu. Koen Geens, le ministre de la Justice en charge de la loi sur la copropriété, émit un arrêté royal interdisant la tenue d'AG à partir du 10 mars jusqu'à la fin juin. A partir de cette date, le ministre demandait que les AG puissent se tenir dans les cinq mois suivants, donc jusqu'à fin novembre.

Du côté de Federia, principale organisation francophone qui regroupe les courtiers, les syndics et les régisseurs de biens, on avait demandé le report pur et simple de toutes les AG à 2021, chose qui n'avait donc pas été retenue mais qui n'était d'ailleurs pas partagée par tous les syndics, notamment ceux de petite taille qui souhaitent continuer leur travail (lire par ailleurs). « A partir de juillet, les syndics ont commencé à courir dans tous les sens, sans oublier les vacances qui ont encore un peu plus compliqué la situation », explique Yves Van Hermen, le président de Federia-syndic.

Les mesures édictées par le gouvernement pour lutter contre la propagation du virus ont été une autre tuile. Les AG de copropriétés ont souvent lieu dans des arrière-salles de cafés ou de restaurants, lesquels sont aujourd'hui fermés ce qui complique encore un peu plus le schmilblick, ou dans des salles d'hôtels à condition qu'elles soient suffisamment grandes. Car le respect de la distanciation sociale oblige évidemment à louer des salles plus vastes. « A cela, il faut ajouter une nouvelle donne : la deuxième vague de contaminations à laquelle nous sommes aujourd'hui confrontés, sans parler d'un nouveau confinement total qui semble de plus en plus inévitable », intervient Yves Van Hermen. « Cela crée un sentiment anxieux chez les copropriétaires, surtout les plus âgés, qui ne veulent prendre aucun risque pour leur santé. Sans parler des nombreux syndics, ou de leurs proches collaborateurs, qui sont eux-mêmes atteints du covid ou placés en quarantaine. »

Conscient de l'urgence de la situation, Vincent Van Quickenborne, le nouveau ministre de la Justice nommé dans la foulée de la formation du nouveau gouvernement, a fait une communication le 21 octobre via l'IPI (l'Institut des professionnels de l'immobilier) qui l'a relayée à ses membres.

Elle comprend trois points. Primo, les AG prévues entre le 1<sup>er</sup> octobre 2020 et le 31 mars 2021 peuvent être reportées



Les Assemblées générales peuvent réunir plusieurs centaines de copropriétaires. Le confinement du printemps a rendu la vie des syndics d'immeubles infernale...

© PIERRE-YVES THIENPONT.

d'un an. « Mais si un cinquième des copropriétaires demande la tenue d'une AG, le syndic est tenu de l'organiser », précise Yves Van Hermen. « Le ministre a voulu permettre à certains de continuer à exercer leur métier. »

Deuxième point : l'exigence d'unanimité dans la prise de décision par écrit est temporairement réduite. Jusqu'au 31 mars 2021, une décision peut être prise par écrit à une majorité des 4/5<sup>e</sup> des copropriétaires. On notera ici que la communication du ministre doit encore être traduite dans un projet de loi qui devra être soumis au gouvernement et au parlement. « Difficile de dire combien de temps cela prendra, mais les choses doivent aller très vite, peut-être endéans les 15 jours », avance Yves Van Hermen.

## Des AG hybrides

Enfin, le troisième point concerne la tenue des AG de manière numérique. Et là, nul ne sait quel est le laps de temps qui sera nécessaire pour voir la mesure entrer en vigueur. Interdites à ce jour, ce qui pouvait paraître anachronique dans un monde où la vidéoconférence s'est imposée dans le travail quotidien de beaucoup de Belges, le ministre Van Quickenborne les autorise désormais, ce qui est une mini-révolution. Au bas de la note envoyée à l'IPI, on peut même lire que le ministre marque sa préférence pour la tenue d'assemblées générales numériques. Les personnes qui ne peuvent pas participer « numériquement » à ces AG peuvent donner une procuration ou y prendre part physiquement pour autant que les règles de sécurité soient respectées. Le ministre précise encore que si la réunion ne peut malgré tout pas avoir lieu, elle peut être reportée.

Organiser des AG « hybrides » pourrait donc paraître comme une excellente nouvelle pour les syndics comme pour les copropriétaires. « Sauf qu'on n'organise pas une AG de copropriétaires comme on le fait avec une réunion Zoom ou Teams », tempère-t-on du côté de Federia. « Il faut des programmes informatiques spécifiques qui permettent notamment l'identification des copropriétaires et le passage à un vote effectué en toute légalité. Et que fait-on dans le cas où la séance est interrompue par un problème technique comme une déconnexion momentanée du système ? On doit blinder le système avant de pouvoir l'adopter. »

Apparemment, les outils ne seraient pas compliqués à mettre en œuvre... puisqu'ils existent déjà. « Les AG à distance sont autorisées en France et au Québec. Ce n'est donc pas un problème... », explique Yves Van Hermen.

A propos du passage à l'outil informatique, le plus dur sera sans doute de convaincre certains copropriétaires. Les plus âgés (mais ils ne sont plus les seuls) sont déjà réfractaires de nature à l'idée d'utiliser l'ordinateur pour les tâches les plus courantes et banales. Imaginez alors leur état d'esprit quand il est question d'accepter ou refuser de remplacer un ascenseur, refaire un toit ou ravalier la façade d'un immeuble de 150 appartements...

## Poursuivre l'activité

Gérante de l'agence Haston Consult à Bruxelles, Michèle Debroux n'a jamais arrêté son activité, à part bien sûr pendant les deux mois de confinement au printemps. Mais c'est parce que, comme elle le dit elle-même, elle gère des immeubles qui comptent entre 30 et 50 lots, pas plus. Les assemblées générales sont plus faciles à organiser. « Depuis la reprise des activités, j'ai pu tenir toutes celles qui étaient au programme avec zéro défection au compteur, à l'exception d'une dame, plutôt âgée, qui a donné une procuration », dit-elle fièrement.

Le report des AG préconisé par certains ? Très peu pour elle. « En ce mois d'octobre, j'organise une AG par jour. Je téléphone à tout le monde pour avoir le quorum requis, j'informe les clients afin d'obtenir le nombre suffisant de procurations pour que l'AG puisse se tenir, je veille à ce qu'une seule personne par lot soit présente, les salles sont à chaque fois désinfectées, du gel hydroalcoolique est disponible et les gens apportent leur propre bic et masque : tout est fait pour respecter les consignes de sécurité. Alors pourquoi reporter ? Cela ne ferait que créer un engorgement à la reprise. Sans parler du secteur de la construction qui se trouverait fortement pénalisé à cause du report des rénovations. »

Michèle Debroux veut garder le moral. Aujourd'hui, son seul regret est de ne pas pouvoir aller manger un bout quand elle sort d'une AG à 23 heures. « Les restos sont fermés », regrette-t-elle en souriant. « Mais si, d'aventure, un reconfinement doit se reproduire un jour, je ne sauterai pas de joie mais je m'adapterai. Je ne vais pas baisser les bras pour ça... » PAL

## syndic « Il était préférable de reporter les AG à 2021 »

PAL

Philippe Thyoux est administrateur au sein du groupe Trevi où il assume par ailleurs la fonction de directeur du département consacré aux syndics pour la Wallonie.

Les assemblées générales, il est plongé dedans du matin au soir. On n'ira pas jusqu'à écrire qu'il en rêve la nuit, mais presque. Alors, forcément, il a un avis, plutôt tranché, sur la situation actuelle. « Depuis fin août, les syndics d'immeubles travaillent d'arrache-pied, sans arrêt, et deux fois plus qu'avant », commence-t-il par expliquer. « Et la situation sanitaire actuelle empire les choses. Chez Trevi, nous sommes entre 45 et 50 personnes à nous occuper de ce secteur. Aujourd'hui, nous avons une vingtaine de collaborateurs qui sont à la maison soit parce qu'ils ont attrapé le covid, soit parce qu'ils sont en quarantaine... »

Du coup, organiser une AG est devenu encore plus compliqué. « Oui, parce que les propriétaires ne veulent rien savoir de la situation dans laquelle nous sommes, ils veulent que l'on continue à tenir les AG comme si de rien n'était », poursuit Philippe Thyoux.

Selon lui, la communication du ministre Van Quickenborne a été très mal faite. Il s'explique : « On nous dit que le syndic peut reporter une AG, mais il doit quand même tout faire pour qu'elle se fasse en vidéoconférence. Or le distanciel peut fonctionner quand on a affaire à une assemblée qui ne dépasse pas 10 ou 14 personnes. Au-delà, c'est un cauchemar car la très grande majorité des syndics ne sont pas équipés pour cela. Parfois, les salles où l'on tient des AG n'ont même pas le wifi ! Et je ne vous parle pas de la difficulté à trouver des salles appropriées. A cause de la fermeture des cafés et des restaurants, on se rabat sur des endroits qui, de surcroît,

doivent être plus vastes pour respecter la distance. Conséquence : quand on trouve une salle, on est parfois cinq confrères à devoir se la partager. Du coup, on est obligés de programmer des AG dès 10 heures du matin... »

## Une situation d'urgence

Faisant partie d'un groupe immobilier important, Philippe Thyoux gère des assemblées générales qui peuvent réunir un très grand nombre de copropriétaires. « Il aurait été préférable de reporter les AG à 2021 et de les organiser, dans la mesure du possible, dans le cas où nous recevions une demande écrite d'au moins 20 % des copropriétaires », dit-il. « Nous n'avons pas été entendus et je le regrette profondément car cela fait des mois que nous enfonçons le clou auprès du ministre compétent en lui disant qu'on va droit dans le mur. Beaucoup de syndics sont à bout car nous sommes aujourd'hui dans une situation d'urgence. Nous sommes pareils à des couteaux suisses, obligés de remplir plusieurs tâches à la fois. Et quand il y a un nouveau problème qui surgit, c'est un mail de plus qui nous arrive parmi la centaine qu'on reçoit déjà tous les jours... »

En conclusion, Philippe Thyoux demande au gouvernement de clarifier sa position « le plus rapidement possible » pour protéger les clients, les conseils de propriété et les syndics. « Il faudrait que le ministre se base sur un principe simple : le syndic est le chef d'orchestre dans la gestion d'un immeuble. Sans lui, rien ne tourne. Il doit avoir les pleins pouvoirs mais on doit aussi lui fournir tous les outils nécessaires pour pouvoir le faire en toute sérénité. Pour cela, il doit être protégé par la loi pour éviter qu'en cas de problème un petit malin ne se retourne contre lui chez le juge de paix... »



Rarement, comme aujourd'hui, le syndic d'immeuble ne s'est senti aussi seul dans sa mission... © PIERRE-YVES THIENPONT.