

Confinement et vote par correspondance : quels risques pour les copro ?

DESCRIPTION : Voter par correspondance en AG paraît intéressant lorsque les regroupements sont interdits. En fait, le vote par correspondance peut représenter un risque, une perte de chance pour les copropriétés

Le vote par correspondance a fait son entrée dans les copropriétés au printemps 2020 avec l'interdiction des regroupements. Une ordonnance(1) du 18 novembre prolonge la possibilité de tenir les AG à distance jusqu'au 1^{er} avril 2021. Mais les AG par correspondance mettent parfois en jeu la sécurité des copropriétés... Notamment quand des travaux s'imposent et que les copropriétaires bottent en touche.

Des travaux urgents mis entre parenthèses

« Aujourd'hui la crise sanitaire relaye au second degré des problématiques qui étaient hier importantes dans les copropriétés, confie Fabrice Lesur, syndic de plusieurs copropriétés en région parisienne. Souvent, lors des AG par correspondance, les copropriétaires votent simplement contre les résolutions appelant aux travaux. Et cela quelle que soit leur urgence. »

Et les exemples de problèmes urgents ne manquent pas. Le défaut typique des résidences des années 70, ce sont les morceaux de ciment qui se détachent inexorablement des bâtiments. Conséquence : multiplication des infiltrations, dégradation du bâti. Refaire la façade est une des solutions. Encore faut-il que les copropriétaires aient pu se faire une idée du projet, débattre ensemble, échanger leurs points de vue avec l'éclairage du conseil syndical et du syndic en cours de séance.

Mais le vote par correspondance ne permet pas de telles interactions. Déjà, pendant le premier confinement la plupart des copropriétés ont repoussé toute décision. Qu'advient-il en 2021 ? Nul ne le sait, mais tous les professionnels sont d'accord. Il n'est pas concevable de reporter toujours plus loin des décisions parfois majeures pour la vie de la copropriété.

Voilà pourquoi Fabrice Lesur est amené à proposer en amont de ces AG des espaces de discussion entre copropriétaires, conseil syndical et syndic. L'intérêt ? Il fait intervenir des

professionnels sur des problématiques précises. « La semaine dernière nous avons fait appel à un architecte. Ce soir c'est un cabinet spécialisé en rénovation énergétique qui répond aux interrogations des habitants sur l'intérêt de tels travaux, leur coût, les aides financières ». Histoire de permettre aux copropriétaires d'être correctement informés avant de voter.

Travaux de rénovation énergétique en stand by

« Nous entrons dans une spirale d'immeubles qui se dégradent, énonce F. Lesur. On va arriver dans certains cas à 2 années sans travaux. Poser un diagnostic énergétique sur l'état d'un bâtiment, son devenir, envisager les différents scénarii pour permettre à tous les copropriétaires de profiter d'une température égale tout au long de l'année est essentielle ». D'autant que le plan de relance et les subventions mises en œuvre par les pouvoirs publics ne dureront pas éternellement. Et de nombreuses copropriétés « vont passer » à côté d'une source de financement de leurs travaux.

AG par correspondance = pas de vote important = perte de chance pour la copro

C'est l'humain qui est au cœur d'une AG en présentiel. On peut échanger avec son voisin sur une problématique, essayer d'influencer les copropriétaires avec pouvoirs pour « faire avancer » un projet. Par correspondance, on vote sans se voir, sans information complète ni débat. Chacun se replie sur soi et refuse de voter POUR des travaux essentiels. Sans parler des erreurs de cochage qui invalident un choix. Du coup les quorums ne sont pas atteints pour ces décisions importantes.

A savoir : qui dit report des travaux essentiels sous-entend futurs travaux plus importants en volume et plus coûteux. Ne jamais oublier que si l'on ne fait pas des travaux en façade, par exemple, on a un risque que l'eau entre. Un report des travaux à plus tard signifie des infiltrations, des sinistres. Et donc une augmentation de la cotisation d'assurance. Tout le monde est perdant !

Syndic, informateur et apporteur de solutions

Risque d'affaissement de l'immeuble, humidité résiduelle des sous-sols et fermeture des caves, de nombreux syndics constatent de telles situations mais n'ont pas la main pour agir.

« Les conseils syndicaux attendent beaucoup du syndic sur la problématique des travaux. Mais je ne suis ni architecte, ni maçon, ni spécialiste du BTP, rappelle Fabrice Lesur. Mon rôle est d'informer et de communiquer avec les conseils syndicaux sur les problématiques rencontrées dans les immeubles. De proposer d'améliorer la qualité du bâti avec un diagnostic énergétique par exemple... Puis de faire appel à des bureaux d'étude, des architectes pour réfléchir aux meilleures solutions possibles. De demander des devis, de mettre en concurrence les prestataires ».

Les leaders du secteur estiment notamment que les conseils syndicaux pourraient, via les outils digitaux, discuter entre eux et avec les équipes techniques et financières afin d'avancer sur les projets... notamment de rénovation énergétique. Ile-de-France Energies conseille même au conseil syndical de préparer le dossier de présentation de tels travaux et le choix des entreprises. A eux ensuite de relayer la « bonne parole » auprès des copropriétaires.

Un rappel : les 7 millions de copropriétaires en France n'ont pas tous la même capacité à prendre en main et maîtriser les outils numériques. D'où les AG par correspondance plutôt qu'à distance via le numérique.

(1) Ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux copropriétés

© Lesur Immobilier, Sylvie Peylaboud décembre 2020.