

PPE ET CORONAVIRUS

QUELLE LEÇON EN TIRER

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA ET
CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION) AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

Sommaire

1. INTRODUCTION	2
2. UNE ANNEE PANDEMIQUE	3
2.1. AU DEBUT	3
2.2. LA SUITE	3
2.2.1. <i>La solution la plus simple</i>	3
2.2.2. <i>La solution la plus complexe</i>	3
2.2.3. <i>La vraie solution</i>	3
2.2.4. <i>Les zig-zags de l'automne</i>	4
2.2.5. <i>Le renouveau au printemps 2021</i>	4
2.2.6. <i>La fin de l'été 2021</i>	4
2.2.7. <i>L'automne 2021</i>	5
2.2.8. <i>Aujourd'hui</i>	5
3. DES SOLUTIONS POUR L'AVENIR	5
4. LE VOTE PAR CORRESPONDANCE	6
5. LA LIMITATION DE L'EXIGENCE DE L'UNANIMITE	6
6. CONCLUSIONS	7

1. INTRODUCTION

Qui aurait pu imaginer un 16 mars 2021, où sur le coup des 15h00, notre Conseil fédéral annonçait la fermeture des restaurants et l'interdiction de rassemblement.

Le 11 septembre 2001 et le 16 mars 2021 ont ceci en commun que nous nous rappelons tous ce que nous faisons ce jour-là.

Pour ma part, je préparais le déroulement d'une assemblée générale de PPE dont la tenue était programmée au mardi 17 mars à 17h00 dans une salle d'un hôtel lausannois. Vers 14h00, je me rappelle avoir eu un copropriétaire au téléphone qui me demandait si l'assemblée de demain avait bien lieu. Avec beaucoup de certitude, je lui confirmais qu'il n'y avait pas de raison que nous ne tenions pas cette assemblée, d'ailleurs la responsable de l'hôtel avec qui j'avais eu l'occasion de parler quelques minutes auparavant m'avait confirmé que la salle nous était bien réservée et que l'hôtel était prêt à nous recevoir.

Sur le coup des 16h00, après avoir digéré les dernières nouvelles de nos gouvernements Fédéral et Cantonal et après avoir eu à nouveau la responsable de l'hôtel au téléphone qui m'indiquait qu'elle ne pourrait pas nous recevoir le lendemain, il a bien fallu admettre avec dépit que cette assemblée ne pourrait pas se tenir et se résoudre à envoyer un courrier prioritaire à nos copropriétaires pour les informer de l'annulation de cette réunion.

Lors de cette assemblée générale nous devions prendre une décision primordiale pour la PPE, à savoir l'assainissement de l'installation de chauffage à mazout qui était en fin de vie. Nous avons prévu 3 variantes (conserver une chaudière à mazout, procéder à un raccordement au gaz ou se raccorder au réseau de chauffage à distance) et il nous paraissait indispensable d'en débattre avec nos copropriétaires avant de prendre une décision.

Le black-out nous a contraint à procéder à notre première prise de décision par écrit. Sur les 19 copropriétaires à qui nous avons envoyé un bulletin de vote, seuls 8 nous ont retourné leur bulletin avec un oui pour le chauffage à distance dont le budget était supérieur de Fr. 20'000.00 aux autres variantes.

Nous avons établi un procès-verbal de décision en indiquant que nous considérons que le choix, ainsi que le budget de Fr. 65'000.00 était validé et que les travaux seraient programmés durant l'été.

Que dirait le professeur Wermelinger de cette façon de faire ?

Ho l'administrateur, réveille toi, ce n'était qu'un cauchemar.....

2. UNE ANNEE PANDEMIQUE

2.1. AU DEBUT

Une société qui a pour but l'administration de PPE programme toute ses assemblées à l'avance. La première semaine de ce black-out a été utilisée pour annuler les assemblées programmées, en précisant aux copropriétaires que nous refixerions une réunion en présentiel dès que la situation sanitaire aura été stabilisée, et pour convoquer de nouvelles assemblées « **A une date restant à déterminer** » pour transmettre à nos copropriétaires les informations auxquelles ils avaient droit (comptes 2019, rapport de gestion, budget 2020, etc.).

2.2. LA SUITE

Il a bien fallu après quelques semaines se résoudre à trouver des solutions devant la durée de cette pandémie.

2.2.1. La solution la plus simple

Après s'être rendu compte que les assemblées non tenues en mars, avril et mai ne pourraient pas intégrer le planning de l'automne, nous avons décidé de reporter, pour les PPE sans décisions importantes à prendre, la date de leur assemblée en mars, avril, mai 2021, en précisant aux copropriétaires que nous leur ferions valider les comptes 2019 en même temps que ceux de l'année 2020 et que pour le budget 2020, nous ferions avec les mêmes montants que les années passées.

2.2.2. La solution la plus complexe

Devant la volonté de certaines copropriétés à vouloir échanger avant de prendre des décisions pour des travaux jugés utiles, nous nous sommes résolus à convoquer des assemblées par vidéoconférences.

Nous nous sommes vite aperçus que si de telles assemblées avec 4 à 6 copropriétaires étaient tout à fait aisées, il n'en était pas de même lorsque le nombre de participants était supérieur.

2.2.3. La vraie solution

Pour effectuer le travail au plus près de notre conscience, nous nous sommes vite rendus compte que la tenue d'une assemblée par écrit était la solution la plus pragmatique.

Cependant, cette solution nécessitait le développement précis et écrit des sujets que nous ne pouvions débattre. Les copropriétaires ont bien joué le jeu en nous retournant leur bulletin de vote dans les délais prescrits, permettant ainsi l'obtention du quorum, à savoir le retour de la moitié des bulletins de vote, totalisant au moins la moitié des millièmes.

2.2.4. Les zig-zags de l'automne

Chaque mercredi, l'administrateur attendait impatiemment les décisions d'Alain Berset devant son poste de radio ou de télé. Il y avait aussi celles des Conseils d'état qui venaient ajouter un peu de piment dans les organisations.

En décembre 2020, les manifestations privées étaient limitées à 10 personnes dans le Canton de Vaud. Dans le Canton de Fribourg ce nombre était limité à 15.

Plusieurs petites assemblées vaudoises ont ainsi pu être tenues en présentiel sur Fribourg.

2.2.5. Le renouveau au printemps 2021

La tenue des assemblées de PPE en présentiel a été interdite du 11 décembre 2020 jusqu'au 15 avril 2021. La tenue de celles du printemps 2020 que nous avons reportées au printemps 2021 n'étaient donc pas possible. Il a fallu se résoudre à les faire par écrit, sans oublier de demander aux copropriétaires de valider les comptes 2019 et 2020 et un budget 2021.

2.2.6. La fin de l'été 2021

Youpi, nous avons pu tenir nos assemblées jusqu'au 8 septembre 2021 sans encombre.

Le 9 septembre, nos associations professionnelles nous ont informés que nous pouvions continuer à tenir nos assemblées en présentiel pour autant que nous ne dépassions pas le nombre de participants fixés à 30 personnes, dans une salle qui ne devait être utilisé qu'au 2/3 de sa capacité, moyennant le port du masque par tous et l'interdiction de service de boissons.

Le problème s'est alors posé avec les réservations de salles dans les restaurants et les hôtels. Certains nous disaient ne pas exiger le Certificat Covid pour l'accès à leurs salles du moment que le nombre de participant n'était pas supérieur à 30. D'autres nous disaient que le Certificat Covid était obligatoire pour l'accès à leurs salles quelque soit le nombre de participants.

Nous menions notre bonhomme de chemin en n'utilisant que les hôtels ou restaurants qui faisaient preuve d'une interprétation plus permissive. Pour les plus grandes assemblées nous maintenions les prises de décisions par écrit.

Le 13 octobre 2021 nos instances immobilières chargées de traduire les paroles fédérales, nous ont confirmés avoir eu une mauvaise lecture de la situation et que nous ne pouvions plus faire d'assemblée générale en présentiel sans exiger le Certificat Covid et que cette manière de faire était fortement déconseillée puisqu'un copropriétaire pourrait demander l'annulation des décisions si nous l'empêchions de participer à l'assemblée générale.

Cessez ce va et vient ridicule.

2.2.7. L'automne 2021

Aujourd'hui, nous ne pouvons plus convoquer d'assemblée générale en présentiel à l'exception d'exiger des participants la présentation d'un Certificat Covid.

Alors que faire.....

2.2.8. Aujourd'hui

L'administrateur dispose aujourd'hui de deux alternatives :

a. Demander à ses copropriétaires une détermination écrite sur l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Cela se passe très bien lorsque qu'il n'y a pas de sujet compliqué à l'ordre du jour.

b. Faire ses assemblées générales en présentiel en exigeant le CertificatCovid

Il faut calculer le risque d'une requête en demande d'annulation d'une décision. Pour rappel, ce n'est pas l'assemblée qui peut être annulée, mais la ou les décisions prises.

Il faut donc qu'une décision soit prise et que cette décision indispose un propriétaire d'étages qui pourrait justifier que son absence lors de l'assemblée a fait pencher la balance du mauvais côté et influencer la prise de décision. De plus, le contestataire devra faire une avance de frais de plusieurs milliers de francs pour ouvrir une telle procédure. Cela limite malgré tout le risque qu'une demande d'annulation ne soit déposée que pour chicaner.

Notre décision est prise, dès ce jour et jusqu'à la prochaine annonce, nous décidons de faire nos assemblées avec l'obligation de présentation d'un Certificat Covid ou par écrit si aucune décision fondamentale n'est nécessaire.

3. DES SOLUTIONS POUR L'AVENIR

Quelles leçons tirer de cet épisode pandémique ?

- Le vote par correspondance a fait ses preuves et nous pensons que cette piste devrait être examinée par les juristes pour maintenir une telle possibilité.
- La limitation de l'exigence de l'unanimité à des éléments essentiels et fondamentaux nous paraît nécessaire.
- D'autres suggestions à discuter.

4. LE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Ce dispositif rendrait bien des services et permettrait une prise de décision rapide et simplifiée dans certains cas.

Il faudrait bien entendu disposer d'un cadre légal qui pourrait prendre en compte les principes suivants :

- ✓ L'utilisation de ce dispositif limité à une prise de décision pour l'organisation de travaux nécessaires ou utiles sur les parties communes.
- ✓ La convocation des copropriétaires devrait respecter le principe instauré dans le RAU.
- ✓ Le bulletin de vote devrait indiquer clairement la nature des travaux à réaliser, le budget nécessaire, le financement et la date du dépouillement du vote.
- ✓ Un procès-verbal devrait être établi pour valider le vote et informer du résultat du vote.
- ✓ Un délai de recours pourrait être formulé dans le délai d'un mois auprès de l'assemblée générale à l'adresse de l'administrateur. Si un recours était formulé par un copropriétaire, la décision serait suspendue et devrait figurer à l'ordre du jour de la prochaine assemblée en présentiel et être confirmée pour être valable.

Ce dispositif permettrait de valider des travaux sans attendre la prochaine assemblée générale et éviterait d'avoir à obtenir l'accord unanime des copropriétaires pour être validé.

NB : le système actuel nécessitant l'unanimité **ne devrait protéger que le propriétaire d'étage qui s'oppose à la réalisation de travaux ou à une décision** sans avoir pu en débattre au préalable.

Aujourd'hui, cette unanimité n'est bien souvent pas obtenue parce que les propriétaires d'étages négligent le retour des accords signés et des procurations. Ce n'était certainement pas le but du législateur de protéger cette catégorie de personnes.

5. LA LIMITATION DE L'EXIGENCE DE L'UNANIMITE

Lorsque l'unanimité est nécessaire dans la prise de décisions, bon nombre d'administrateurs savent déjà que dans certaines grandes PPE, la mission sera impossible à réaliser.

Sur le même principe que la décision par écrit, le risque réside dans la négligence de certains propriétaires d'étage à retourner leur bulletin ou leur procuration.

La modification du tracé d'une servitude de passage, la cession de quelques mètres carrés de terrain à la Commune pour la réalisation d'un trottoir, etc., nécessitent une décision unanime impossible à prendre, non pas parce que des propriétaires d'étages sont opposés, mais parce qu'ils sont négligents ou absent ou injoignables.

L'instauration d'une majorité des 2/3 ou des 3/4 permettrait d'assouplir cette règle et de valider des décisions importantes pour l'avenir de l'immeuble, tout en laissant au propriétaire

d'étages qui se sent lésé par une décision, la possibilité de demander l'annulation de celle-ci auprès du juge dans le délai d'un mois dès la connaissance de la prise de décision.

6. CONCLUSIONS

Cette pandémie a mis à mal toutes nos certitudes et nos assurances. Elle nous a dans tous les cas confirmé combien le dialogue et la discussion en présentiel était indispensable aux échanges entre humains. Il est vrai que nous avons tous en tête certains moments forts d'une assemblée générale ou un copropriétaire minoritaire au départ arrive à convaincre ses pairs de la nécessité de réaliser ou non un projet.

Nous avons été chahutés pendant de nombreux mois, mais nous avons pu effectuer notre travail, tous les jours, en respectant des directives qui nous étaient imposées.

La réflexion sur le vote par correspondance doit être faite, même si rien ne remplacera jamais une assemblée en présentiel.

Nous devons remercier au passage la forte majorité de nos copropriétaires qui ont fait preuve de compréhension et de bienveillance à l'égard de leur administrateur.