



## [AG mixte présentiel/visio] Est-ce possible ?

-----  
Par forseti

Bonjour,

J'ai cru comprendre que le Syndicat des Copropriétaires pouvait décider de tenir l'AG en physique ou en visio/téléphone pour les personnes qui ne peuvent se déplacer.

Question 1 : est-il possible de tenir une AG mixte ?

Question 2 : J'ai lu qu'il que l'AG était possible suite à un vote en AG.

Ce vote doit/peut-il :

- intervenir lors de l'AG précédente (généralement 1 an avant)
- au début de l'AG en question (suite à une résolution inscrite à l'OdJ au début de l'AG) ?

Merci !

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi le prévoit déjà, inutile de faire un vote à l'AG précédente. Par contre il faut que le syndic mette en place les moyens techniques adaptés au nombre de personnes à distance, et que ces personnes sachent se servir de ces systèmes. C'est parfois compliqué pour certains....

Article 17-1 A

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 35

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat.

-----  
Par AGeorges

Bonsoir Forseti,

Toutes les AG peuvent désormais être "mixtes".

Déjà au moins parce que tenir l'AG en présentiel n'interdit pas les votes par correspondance.

Il en va de même pour les systèmes genre visiophone ou autres. Voyez bien cependant que la plupart des syndicats considéreront que c'est impossible à mettre en place, simplement parce qu'ils n'y connaissent rien (il y a des exceptions !).

N'oubliez pas non plus les obligations de la loi :

- Une reconnaissance parfaite,
- une gestion stricte des incidents.

En plus, si vous avez, par exemple, un PC dans la salle de l'AG avec des gens derrière un logiciel spécifique, il faudra

un opérateur pour les gérer, un modérateur pour les tenir. Qui va fournir les personnes pour s'occuper de ces aspects ?

Disons que si vous avez un ou deux copropriétaires qui se connectent via un système vidéo, cela peut fonctionner. Au-delà, cela risque d'être fort complexe. D'autant que vous avez toujours le vote par correspondance ou la remise du pouvoir à un ami ou voisin.

Mais ce qui est sûr est que la loi le permet, et sans qu'il soit besoin de l'autoriser préalablement.

-----  
Par forseti

Merci Yapadequoi et AGeorges

Auriez-vous par hasard les références du décret du Conseil d'État qui précise les conditions d'identification ?

Par ailleurs, qui informe les copropriétaires de la possibilité de se connecter en visio (ou par téléphone) à l'AG ?

- Le syndic en ajoutant les moyens d'accès dans la convocation ?
- Le Conseil Syndical ?

Merci

-----  
Par AGeorges

Bonjour Forseti,

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038695740]https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000038695740[/url]

Ce décret émet quelques instructions sur le sujet. Le dispositif de visioconférence le plus approprié semble être une extension de l'extranet du Syndic. Pour l'accès à ce dernier, le Syndic fournit un code utilisateur et un mot de passe et ce sont ces éléments qui sont utilisés pour identifier correctement un copropriétaire. Déjà diffusés, il ne paraît pas nécessaire de les ajouter dans la convocation.

Chaque connexion/déconnexion doit être enregistrée dans la feuille de présence.

Les votes sont recueillis par le Président de Séance et annoncés à haute voix.

etc.

A ma compréhension, l'autorisation préalable (à l'AG précédente) n'est nécessaire QUE pour gérer TOUTE l'AG en visioconférence.

Tout copropriétaire qui souhaite participer doit en prévenir le Syndic TROIS jours francs à l'avance. C'est donc au Syndic de prévenir de l'ouverture du dispositif. Le Conseil Syndical a son mot à dire et peut faire des propositions, mais n'est pas décisionnaire, comme d'habitude.

Les frais supplémentaires sont à la charge du Syndicat (mais des logiciels comme Skype sont gratuits).

Sauf erreur ou omission.

-----  
Par forseti

Merci AGeorges

Oui tout à fait d'accord. Merci.

Quelques observations :

- il serait intéressant de vérifier si les principaux éditeurs d'intranet proposent des solutions de visio et à quel prix (puisque apparemment il sera refacturé au Syndicat);
- tous les syndicats ne sont pas encore équipés d'un tel dispositif (le décret ne précise pas d'obligation à ce sujet) ;
- le CS n'aura sans doute pas d'autre choix d'organiser lui-même l'installation ; il peut confier la mission de vérification au 2ème scrutateur - puisque sa nomination est prévue par la loi ;
- il faut prévoir un logiciel qui soit suffisamment simple à utiliser (ie : sans téléchargement de logiciel supplémentaire) ET si possible accessible directement en audio depuis un téléphone pour les copropriétaires non équipés de PC (je suis preneur d'une solution) ;
- il serait mieux d'inciter les copropriétaires à participer à l'AG en personne car si l'on favorise trop la solution visio, elle va devenir la solution par défaut comme ce qui est le cas des réunions dans un grand nombre d'entreprises aujourd'hui.

-----  
Par yapasdequoi

La mise en place des accès en visio n'est peut-être ni simple ni gratuite, mais cette disposition a pour objectif

d'augmenter la participation aux AG.  
Mais elle n'a rien d'obligatoire.

Le CS peut prendre le temps d'étudier les solutions possibles auprès des éditeurs de logiciels ou des FAI, ou voir si le loueur de la salle de réunion propose cette option.

Et n'oubliez pas non plus le vote par correspondance qui est une bonne solution aussi, même si la loi reste succincte sur le sujet.

-----  
Par AGeorges

Bonjour Forseti,

les principaux éditeurs d'intranet proposent des solutions de visio

De façon globale, la plupart des logiciels de Syndic ont des ponts avec internet. A la base, intranet n'est qu'une utilisation de pages HTML en local. Étendre les fonctionnalités d'un logiciel à un appel de logiciel de visio du marché se fait par un simple "Shell" (ou équivalent).

Le développement d'une telle fonctionnalité me paraît donc d'une simplicité enfantine (enfin presque !). Il serait surprenant que cela soit impossible.

Beaucoup de logiciels supportent évidemment l'accès via un smartphone. Après, à l'utilisation, ce n'est pas très agréable avec un écran aussi petit. L'intérêt principal, à mon avis, d'une visioconférence reste de voir, en mosaïque, tous ceux qui participent. Avec une WEBCam dans la salle de l'AG, on pourrait croire qu'on y est !

-----  
Par yapasdequoi

Il y a des dizaines de logiciels gratuits qui permettent la vidéoconférence.

La plupart des salles de réunions sont équipées, mais il faut sans doute payer un supplément.

De nos jours les technologies permettent sans difficulté majeure de tenir une vidéoconférence avec plusieurs centaines de participants.

Il y a longtemps que les AG d'actionnaires se pratiquent de cette façon. Les syndicats peuvent trainer les pieds, mais le CS peut être force de proposition.

-----  
Par AGeorges

Bonjour,

Il y a des dizaines de logiciels gratuits qui permettent la vidéoconférence.

De nos jours les technologies permettent sans difficulté majeure de tenir une vidéoconférence avec plusieurs centaines de participants.

Ne croyez rien de tout cela.

La plupart des logiciels gratuits sont limités soit en nombre de participants, soit en temps de connexion. Dans la réalité, vous aurez le choix entre une demi-douzaine.

Dans tous les systèmes, on fait des essais avant, on fixe un planning de connexions, il y a un organisateur qui "lance" la réunion, Chaque participant potentiel doit avoir reçu ses identifiants avant, Celle ou celui qui veut se connecter avec un matériel exotique n'y arrivera pas forcément, donc on DOIT faire des essais avant, et quand il y a plus de deux ou trois dizaines de participants, c'est très vite la foire d'empoigne.

A titre indicatif, en organisation, on considère qu'une réunion ne devrait pas dépasser 8 participants pour un optimum d'efficacité.

Imaginez une AG de copropriété avec 400 participants, dont 120 à distance, et le déroulement d'un simple vote. Certes, en 1 bonne heure de temps, on arrivera à faire voter 120 "visioconférenciers" pour 1 seule résolution !

(ce qui ne fait que 30 secondes par personne, tout compris, avec enregistrement par le Syndic ou un scrutateur).

Mais, à ce rythme, il faudra sans doute plusieurs jours pour finir l'AG !

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez clairement pas expérimenté ce type de solution.

C'est justement pour les grosses copropriété que ça marche le mieux. Parce que le système permet de voter non pas en interrogeant chaque personne mais en cliquant, ce qui prend quelques secondes par résolution.

En effet il faut s'adresser à des fournisseurs compétents et éviter un bricolage hasardeux.

-----  
Par AGEorges

Je n'ai pas l'habitude de parler de domaines que je ne connais pas.  
Un système de vote par CLIC n'est pas une visioconférence. Je me demande même si c'est vraiment légal.

-----  
Par yapasdequoi

La loi ne précise pas le mécanisme. Dès lors que la personne est identifiée, qu'elle clique ou parle c'est pareil.

-----  
Par Isadore

Bonjour,  
Pour une petite copropriété, on trouvera sans problème des outils gratuits ou presque.

Pour une grosse copropriété, il faudra faire appel à un prestataire compétent, mais les frais seront répartis entre de nombreux copropriétaires.

Dans mon entreprise, on utilise un logiciel de visioconférence très connu, on a déjà géré des réunions avec plus de 600 participants pendant la crise sanitaire. Avec de l'organisation et de la préparation, ça se passe très bien.

Pour se connecter, il suffit de cliquer sur un lien, ça marche avec à peu près n'importe quel ordinateur ou téléphone portable récent s'il y a un accès Internet.

Pour ce qui est des AG, le syndic de chez moi a mis en place un service avec ce même logiciel de visioconférence et une application tierce de vote à distance (sécurisée). De mémoire, ça nous coûte 120 euros par an.

Beaucoup d'entreprises, d'associations et de collectivités gèrent sans souci le vote électronique depuis des années.

-----  
Par yapasdequoi

Merci Isadore.

-----  
Par forseti

Bonjour,  
Pour info, je suis en train d'expérimenter <https://meet.jit.si/> logiciel open-source. Le service est gratuit et accessible depuis n'importe quel navigateur (pas besoin d'installer une application).  
Pas de limitation de débit mais ce service gratuit est recommandé pour un nombre de participants inférieur à 30 participants.  
Je suis preneur d'autres solutions de ce type si vous en connaissez.

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas vraiment l'objet du forum.  
Demandez conseil à une association de copropriétaires comme CLCV ou ARC.  
Pour une cotisation modique .. et si c'est le CS qui adhère, les frais sont pris en charge par la copropriété.  
Je n'ai pas compris si vous êtes membre du CS ?

-----  
Par forseti

Bonjour,

Suite à ma demande de prévoir la possibilité de tenir une AG Mixte visio/présentiel : le syndic rédige la résolution suivante :

#### POSSIBILITE DE PARTICIPER A L'ASSEMBLEE GENERALE EN VISIOPHONIE

Pour que la prochaine assemblée générale de copropriété se déroule en visioconférence, il faut impérativement que le Syndic propose ce système car c'est lui qui va le gérer le jour de l'assemblée générale.

Le système doit permettre l'identification claire des personnes présentes.

Pour ce faire, le syndic doit envoyer un lien vers le système de connexion, et un identifiant de connexion.

Le jour J, à l'heure de l'assemblée, ceux qui le souhaitent vont se connecter via ce système et donc apparaître sur l'écran de l'ordinateur en séance.

Ils peuvent participer aux débats, et prendre part aux votes comme s'ils étaient présents.

Si la connexion est interrompue et que certains des copropriétaires ne sont momentanément plus connectés, c'est comme s'ils n'étaient plus présents dans la salle.

Le syndic doit noter leur absence temporaire ou définitive et que pour les résolutions qui sont débattues à partir de leur départ, ils sont comptés absents.

Cela peut avoir des conséquences importantes sur les votes en assemblée générale mais également sur le droit de contestation.

Il faut tenir un compte précis et minuté des éventuelles déconnexions et veiller à ce que tout le monde entende bien et soit

correctement compris.

Le rôle du ou des scrutateurs est essentiel pour assister le syndic dans la tenue d'une telle assemblée générale.

La règle générale :

Il n'est pas possible de décider la visio en assemblée générale sans que la décision ait été validée en assemblée générale. Si depuis la loi ELAN, il est possible de faire des assemblées générales en visio, ce n'est pas d'application immédiates.

L'assemblée générale doit en valider le principe et le système préalablement.

Cela signifie qu'en année N (2024) les copropriétaires votent pour choisir le système de vidéo-conférence souhaité.

puis à l'assemblée générale suivante (2025), il est possible d'utiliser la vidéo conférence.

Le syndic peut proposer son système et le soumettre au vote de l'assemblée générale.

Il est également possible qu'un copropriétaire mette cette proposition à l'ordre du jour, mais il n'est guère possible

d'obliger un syndic à tenir une assemblée générale en visio s'il ne le souhaite pas.

Cela me paraît bizarre que le système de visio puisse être mis en place par le Syndic selon son bon vouloir.

Qu'en pensez-vous ?

Merci

Merci