



## Moyen de voter en AG de copropriété

-----  
Par Charles94

Bonjour,

J'ai assisté à ma première AG de la copropriété fin Septembre 2023. Il y avait une pléthore de résolutions (demandes de travaux individuels plus ou moins justifiées). L'AG a démarré à 18h30 pour se terminer à 00h15. Le déroulement a été très confus (pas de vidéoprojecteur, pas de micro, salle de mauvaise qualité phonique, ...) et le décompte des votes (à main levée + par correspondance) un peu surprenant. Une fois, le président de l'AG comptait nominativement les votes CONTRE et les abstentions, une fois les votes POUR et les abstentions. Le syndic enregistrait au fur et à mesure sur un PC portable.

Je voudrais savoir si le vote à main levée est une obligation légale comme l'écrivent certains ?

J'ai lu que des copropriétés utilisaient des bulletins de vote "papier" nominatifs, ce qui a l'avantage de pouvoir recompter les votes en cas de problème de rédaction du PV. Est-ce légal ?

D'autre part, une recherche sur internet m'a fait découvrir un système de vote électronique :

<https://votobox.com/fr/copropriete/>

Je n'ai aucune idée du prix pour l'instant. Est-ce que quelqu'un l'a déjà utilisé ?

Je suis preneur d'expérience réussie dans le comptage des votes de résolution d'AG. Je vous remercie à l'avance pour votre réponse.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Le vote à main levée est le plus utilisé mais le vote sur bulletins nominatifs se pratique aussi. Il est plus lourd mais plus sûr. Les textes laissent toute liberté à chaque copropriété peut mettre en place les modalités qui leurs paraissent les plus adaptées.

Je ne connais pas les systèmes de vote électronique existant. A moins qu'il y ait plusieurs centaines de participants à l'assemblée, je n'en vois pas l'intérêt.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Il n'y a pas de contrainte légale sur la méthode, à condition que les votes soient correctement comptabilisés. C'est le rôle du président et des scrutateurs de vérifier que le syndic note correctement les votes.

A main levée, il est préférable de compter ceux qui sont en plus petit nombre.

Il est habituel lorsque le président ressent une certaine approbation de l'assistance qu'il appelle les "contre" à lever la main (ils seront moins nombreux et donc plus facile à compter). Il doit aussi appeler les "abstentions".

Les systèmes électroniques sont controversés et assez onéreux.

Ce n'est probablement pas le mode de vote qui a fait durer l'AG mais les discussions mal canalisées...

L'AG que vous relatez est le modèle type qui rebute les copropriétaires... Le président doit veiller à rendre l'AG la plus efficace possible, quitte à couper court les débats stériles : rappeler que chaque heure est facturée par le syndic peut aider les bavards à se limiter.

Et en amont le CS doit préparer l'ordre du jour avec le syndic en évitant un nombre trop important de résolutions (quand c'est possible).

-----  
Par yapasdequoi

Combien de personnes participaient à cette AG ? Qui a choisi la salle ? Est-ce que le président gérait cette AG ou bien se laissait-il systématiquement déborder par les interventions des participants ? ... ou par le syndic ?  
Avez-vous élu un CS ?

-----  
Par Charles94

Bonjour,

C'était la deuxième AG, la première ayant eu lieu en Mars, mais je n'étais pas propriétaire alors. Appartements en VEFA livrés en Avril. 100 copropriétaires.

CS élu à la première AG.

Même lieu, 1ère et 2ème AG. Je pense qu'il n'y a pas grand choix pour trouver une salle susceptible d'accueillir 100 personnes pas trop éloignée de notre immeuble.

Je suppose que la salle a été proposée par le syndic.

Il y avait un membre du CS président. Il était le seul candidat.

Pas de moyen de sonorisation (en panne), pas de vidéoprojecteur.

Qualité phonique de la salle très mauvaise (plafond genre petite chapelle).

Le syndic n'est intervenu que sur une seule résolution dont le projet proposé était pour le moins douteux. Le reste du temps, c'est le président qui animait. Un autre membre du CS avait le rôle de scrutateur - secrétaire.

C'était tellement confus que parfois il y en avait qui discutaient de la résolution 20 pendant que d'autres parlaient de la résolution 19 ou 21 par exemple.

Il y a eu un bon paquet de votes par correspondance et des pouvoirs. Nous étions environ une quarantaine présents physiquement, peut-être cinquante, mais un bon nombre était en couple.

Comme nous n'avons toujours pas reçu le PV, il est difficile d'être plus précis.

-----  
Par isernon

bonjour,

côté positif de votre A.G. c'est que votre président présidait effectivement l'A.G. ce qui est le rôle du président, le syndic n'a qu'un rôle de secrétaire, mais ce n'est pas une obligation.

très souvent, c'est le syndic qui mène les débats comme il veut.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est en effet pas au syndic de mener les débats, mais parfois c'est un moindre mal vu le manque de discipline des participants....

Par contre votre président a été un peu trop mou si les discussions étaient aussi décousues.

Avec ou sans micro si les gens n'écoutent rien et parlent entre eux, ça ne change rien.

Et une réunion à une centaine ce n'est pas si compliqué ... normalement !

Bref si quelqu'un sait mener une assemblée et tenir une certaine discipline, c'est lui qu'il faut élire comme président de l'AG la prochaine fois.

Et faire comprendre à tous en début de séance que "toute minute de dépassement est facturée" peut faire des miracles !