



VPC et présentiel

Par Ernicio

Bonjour,

J'ai une petite question concernant le vote par correspondance en assemblée générale : si un copropriétaire a déjà envoyé son vote par correspondance au syndic en prévision de la prochaine AG, car il pensait ne pas être disponible, mais qu'il se rend finalement disponible au dernier moment :

1. Est-il en droit de se rendre à l'AG et d'y assister en présentiel ?
2. Sa présence en personne se substitue-t-elle automatiquement à son vote par correspondance ?
3. A-t-il éventuellement le choix entre voter en présentiel ou bien conserver son vote par correspondance valide et simplement assister à l'AG en tant qu'auditeur ?

Je vous remercie par avance pour vos réponses.

Par isernon

bonjour,

l'article 14-1 du décret 67-223 répond eà votre question :

Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.]

1. oui
2. oui
3. non

salutations

Par Ernicio

Je vous remercie pour cette précision qui répond en effet à mon interrogation, bonne journée.

Par Nihilscio

Bonjour,

La troisième question n'a pas de sens. Puisqu'il est présent il vote.

Par Ernicio

Le sens de la troisième question réside dans le fait qu'à la précédente AG, beaucoup d'erreurs ont été constatées dans le PV à propos des votes, et un VPC permettrait de s'assurer de la bonne prise en compte des votes et d'avoir une preuve pour contrer un PV faussé.

Par yapasdequoi

Bonjour,

S'il y a des erreurs dans le décompte des voix, le président doit les faire rectifier avant de signer le PV.

S'il ne voit rien, il appartient à tout copropriétaire éligible (opposant ou défaillant) de demander l'annulation des résolutions au tribunal selon l'article 42.

Le fait d'assister sans signer la feuille de présence est totalement inutile.

Par AGeorges

Bonsoir Ernicio,

Mon avis diffère un peu de certaines interventions.

1. Quand il reçoit le VpC, le Syndic le note sur la feuille de présence, avec la date de réception.

2a. Si le copropriétaire, finalement présent, vient signer la feuille de présence, le Syndic voit qu'elle est déjà renseignée. Il peut alors décider d'annuler les données préenregistrées de ce VpC. Et il interrogera ce copropriétaire pendant les votes, directement ou pas. C'est comme si le VpC n'avait pas existé.

2b. Si le Copropriétaire ne vient PAS signer la feuille de présence et va s'asseoir dans un coin de la salle, son vote par correspondance sera validé et comme personne ne compte le nombre de présents (c'est la feuille de présence qui sert), il pourra rester incognito.

C'est évidemment au copropriétaire concerné de décider si sa présence est utile, pour comprendre l'atmosphère d'une AG, constater les forces en présence, vérifier (de loin) si le président de séance et les scrutateurs font le boulot attendu d'eux ou pas.

Ce n'est certes pas à une intervenante de ce forum de décider que cela ne sert à rien.

La question que l'on peut se poser est :

Si le copro reste silencieux pendant les premiers votes, c'est son VpC qui compte. S'il décide soudainement de se "réveiller" (il s'aperçoit qu'il a mal voté), est-ce possible ???

Par yapasdequoi

Les arrivées (et départs) en cours de séance sont notées sur le PV et l'heure de signature sur la feuille de présence.

Chacun voit midi à sa porte. Se déplacer pour assister incognito à l'AG : j'ai bien du mal à voir l'intérêt... Surtout que le vote ayant été exprimé par VPC, ce copropriétaire n'est pas défaillant.

S'il souhaite contrôler que son vote est correctement pris en compte, il se présente comme scrutateur, c'est bien plus efficace !

Par AGeorges

La notion d'arrivée ou de départ en cours de séance est hors sujet pour le cas présent.

En plus, si quelqu'un arrive en cours de séance, le Syndic ou le scrutateur ne va pas se ruer dessus, c'est à chacun de décider s'il veut se signaler ou pas.

Par yapasdequoi

Ce n'est pas à vous de décider ce qui est hors sujet ou pas.

Au contraire c'est la seule solution juridique à la question posée. L'"arrivée" est matérialisée par la signature de la feuille de présence et peut se faire à tout moment.

Si la personne veut rester incognito en début d'AG puis brusquement se "réveille", c'est la seule solution juridique pour faire enregistrer son vote différent du VPC.

Par AGeorges

Bonsoir Ernicio,

Pour moi, les réponses à vos trois questions sont

OUI
OUI
OUI

et personne n'a à juger de l'intérêt qu'il y a à faire ceci ou cela. Vous êtes seul juge.
Ces trois réponses sont conformes aux règles juridiques et aucune 'pratique' ne dit le contraire.

La question que j'ai posée était rhétorique et vous était destinée. J'aurais aussi pu citer le cas où vous auriez levé la main en tant que présent incognito et supposé non participant, ce qui pourrait fausser un vote.

Evidemment, les "mouvements de population" pendant l'AG sont supposés être suivis de près. C'est possible quand il y a peu de monde. Avec des dizaines de participants, ce sera toujours plus délicat.
Mais cela ne peut créer de difficultés que pour quelques résolutions qu'il conviendra de vérifier avec soin après. Dans la plupart des cas, les majorités sont fortes.

N'oubliez pas qu'une erreur, n'importe laquelle, ne va pas forcément faire annuler une résolution. La règle utilisée par les tribunaux, en cas de contestation portant sur le comptage, est de "rejouer le vote", après correction, et si le résultat est le même, rien n'est annulé.

Par janus2

Si la personne veut rester incognito en début d'AG

Bonjour,
Une personne ne peut pas assister à une AG "incognito", donc je pense que cela règle le problème. Toutes les personnes présentes doivent être identifiées pour savoir si elles ont le droit d'assister à l'AG.

Par yapasdequoi

C'est vrai qu'une AG est une réunion privée.

Par AGeorges

Toutes les personnes présentes doivent être identifiées

Affirmation toute théorique, au moins dans les contextes de copropriétés que j'ai pu connaître au long de ma vie.
Personne ne vérifie jamais rien.

Par janus2

Affirmation toute théorique,

C'est la réglementation, n'importe qui ne peut pas assister à l'AG, il faut être copropriétaire ou mandataire d'un copropriétaire ou observateur extérieur autorisé par le syndicat. Une personne non identifiée, incognito comme dit dans ce fil, ne peut donc pas assister à l'AG.

Par AGeorges

@Janus

Quand il y a une réglementation et que personne ne la fait appliquer, la réglementation est juste théorique. Je ne dis rien d'autre.

En plus, si jamais quelqu'un se décidait à pointer les gens présents dans la salle UN par UN, ce que je n'ai JAMAIS vu faire depuis ma 1ère copropriété, il y a 50 ans, on s'apercevrait que la personne "incognito" est en fait un copropriétaire qui a souhaité être présent sans pour cela mettre en cause les choix de son VpC.
Et il n'y aurait pas plus de conséquences que de vérifier l'absence de doublons.

Par Ernicio

Bonjour,

Je vous remercie tous d'avoir pris le temps de m'apporter ces précisions. Je vous rejoins sur le fait que légalement et théoriquement, personne ne peut assister incognito à une AG ; toutefois, je sais d'expérience que mon syndic fait juste passer une feuille à faire signer et ne vérifie pas spécifiquement les personnes présentes.

Concernant le VPC, d'un point de vue purement légal, je pense qu'isernon m'a éclairé en se référant à l'article 14-1 du décret 67-223. Reste à voir comment cela se passe dans la pratique.

Par Ernicio

Je réexaminais vos réponses et je me demandais : dans l'hypothèse où l'on se réfère rigoureusement à l'article 14-1 du Décret n°67-223 : "Lors du moment du vote, la procédure de vote par correspondance ne devrait pas être prise en compte si le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est physiquement présent lors de l'assemblée générale, indépendamment de la date à laquelle le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote a été établi ou reçu, même en cas de délégation de vote sans désignation explicite d'un mandataire."

Admettons que je puisse finalement me libérer et assister à ladite assemblée générale, alors que j'avais initialement envoyé un formulaire de vote par correspondance au syndic. Si, lors de ma présence, le syndic refuse de me permettre de participer en invoquant le vote par correspondance préalable, il semblerait qu'il outrepasserait les dispositions de l'article susmentionné. En de telles circonstances, auriez-vous des recommandations quant à la marche à suivre et aux propos à tenir ? Et quelles pourraient être les conséquences pour le syndic en cas de refus catégorique ?

Par yapasdequoi

Le syndic n'a pas le droit de vous refuser de participer à l'AG, même si vous avez envoyé un VPC avant ! c'est de l'abus de pouvoir... En plus le syndic n'est QUE secrétaire.

Le 14-1 est pourtant clair ,

NB : votre citation n'est pas exacte :
il n'est pas écrit "ne devrait pas être prise en compte"

"Article 14-1 Version en vigueur depuis le 04 juillet 2020

Création Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 16

Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire."

Par pigeon

Bonsoir Ernicio,

Si, lors de ma présence, le syndic refuse de me permettre de participer en invoquant le vote par correspondance préalable, il semblerait qu'il outrepasserait les dispositions de l'article susmentionné. En de telles circonstances, auriez-vous des recommandations quant à la marche à suivre et aux propos à tenir ? Et quelles pourraient être les conséquences pour le syndic en cas de refus catégorique ?

De deux choses l'une :

- soit vous avez quelqu'un pour attester par écrit et sur le champ que vous êtes présent, et que vous avez demandé à signer la feuille de présence, ce qui vous a été refusé. Et dans ce cas-là, vous êtes selon moi fondé à contester l'ensemble des résolutions auxquelles vous étiez opposant (je peux vous communiquer la base légale séparément, c'est une longue histoire, qui m'est arrivée)
- soit vous n'avez personne, donc vous n'aurez aucune preuve de la mauvaise foi de votre syndic, et comme il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention (CPC 9), vous ne pourrez rien faire.

Mais j'abonde dans ce que vous a écrit yapadequoi, le syndic serait dans son tort le plus complet en agissant ainsi.

Bonne soirée.

Par Ernicio

Bonjour,

Merci pour ces précisions. Je pense que j'ai eu réponse aux différentes questions que je me posais. Et bien, cette prochaine assemblée générale promet d'être dynamique.