

ORGANISATION DES AG DE COPRO À DISTANCE

Grâce aux vidéoconférences et aux nouvelles technologies.

mar 09/06/2020 - 09:00

L'Unis et les acteurs de l'immobilier innovent.

Les professionnels comme leurs clients, souhaitent cette évolution, en particulier dans ce contexte de crise du coronavirus

Avantages :

- Augmenter la participation aux assemblées générales,
- Atteindre les seuils des majorités requises ou tout simplement tenir une assemblée générale.
- Permettre à une population confinée ou en incapacité de se déplacer de participer.

La réglementation permet la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales. Ordonnance du 20 Mars 2020 et Décret du 27 juin 2019. Les syndicats vont devoir investir pour s'équiper et adapter leurs salles de réunions.

Pour la période du 12 Mars 2020 au 31 Janvier 2021 Le syndic est autorisé à tenir les Assemblées Générales à distance y compris avec la possibilité unique de voter par correspondance sur décision du syndic.

Pour les Assemblées Générales, qui devront se tenir après le 31 Janvier 2021 :

Préalable indispensable: le vote des modalités.

Il faut faire voter à la majorité de l'article 24 une 1ere résolution décidant des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Il faut valider sur la base d'un devis dont le cout est à la charge de la copropriété.

Les coûts à prévoir et les solutions existantes ?

- Service de conférence en ligne : ZOOM, Microsoft TEAMS, Google MEET, Cisco WebEx, Whereby... ou tout simplement What's App ou Facetime, mais peu recommandé.
- Signature électronique : Sell and Sign, DocuSign, UniversSign, IcSign...
Starts ups : SYMENT, SYNDIC APPLI, AG CONNECT, AGIMMO, QUIZZBOX.
- Autres solutions en cours de développement : SEITRA, VILOGI, NEOTEEM, GERCOP, TIMCI...
- Solutions de Blockchain : Aucune
- Matériel de visio-conférence : micro, haut-parleur, caméra, écran de télévision ou projecteur, connexion internet haut débit (au moins en 4G, exemple ORANGE AIRBOX).

La question de la facturation des moyens utilisés est soulevée. Le contrat de syndic est silencieux sur ce sujet pour le moment. Si le syndic fait appel à un prestataire, il demandera une facture au nom du syndicat des copropriétaires. Si le syndic achète du matériel pour tenir les AG à distance, il ne pourra pas refacturer ce coût aux copropriétaires.

LE PLUS : Proposer d'accéder à la conférence par plusieurs canaux de connexion à distance en vidéo, audio voire en se connectant par l'appel d'un numéro de téléphone.

RECOMMANDATION : Noter les informations de connexion à distance sur la convocation permet de prouver que les informations ont bien été transmis aux copropriétaires. On peut aussi le rappeler au procès-verbal.

En cas de salle de réunion extérieure au bureau du syndic, Il faut s'assurer que

les conditions de connexion à distance sont possibles ou du moins que l'on peut capter un réseau 4G.

Au moins 3 jours francs avant l'assemblée générale

Le copropriétaire doit informer le syndic par TOUT moyen de sa participation à distance.

RECOMMANDATION : Procéder à la confirmation des informations de connexion par retour d'email avec accusé de réception.

ATTENTION S'il prétend ne pas l'avoir reçu et n'est pas connecté : Risque d'invalidation de l'AG pour l'avoir empêché de participer à la réunion ?

Lors de cette confirmation, le syndic les informe du process de signature électronique pour la feuille de présence du vote à distance. L'émargement n'est pas requis pour les participants à l'assemblée par visioconférence, par audioconférence ou par un moyen électronique de communication.

Leur rappeler les consignes de bienséance et peut joindre une note sur les prérequis.

Leur rappeler qu'ils ne peuvent être accompagnés de tierce personne (non invité ou sous réserve de l'accord du bureau de séance).

Seul le signataire de la feuille de présence doit pouvoir prendre la parole.

La sécurité de la connexion doit être assurée par un mot de passe d'accès car cette réunion est et doit rester privée.

CONSEIL: Pour faciliter l'utilisation de moyens de participation à distance ou de la vidéo conférence par nos copropriétaires peu technophiles, il faut prévoir de leur fournir un didacticiel sur le fonctionnement de l'application utilisée et si possible

de les connecter à la salle en ligne 10 min avant le début de la réunion.

RECOMMANDATION : Images diffusées aux copropriétaires à distance : Président, Syndic ou intervenants.

Vidéo du copropriétaire à distance : Visible par le Bureau pour permettre l'enregistrement des votes et des éventuelles déconnexions.

Si le nombre de participants est important, il faut montrer uniquement celui qui prend la parole.

La limite du nombre de participants à distance dépend du logiciel de visio/audioconférence mais l'affichage des images vidéo est souvent limité en nombre de 5 à 49 personnes.

La feuille de présence

Les personnes à distance n'ont pas besoin de signer la feuille de présence. Elle est certifiée conforme par les membres du bureau de séance.

RECOMMANDATION : La signature électronique de la feuille de présence permet la vérification de l'identité mais n'est pas une obligation.

CONSEIL: En profiter pour proposer l'usage de la LRE pour les prochaines convocations et notification de procès-verbaux d'assemblées générales ou encore les mises en demeures.

Cas du pouvoir distribué à des copropriétaires à distance.

RECOMMANDATION : Le pouvoir peut être transmis par email mais le syndic devra avoir l'original dans son dossier.

Ne pas oublier la signature supplémentaire sur la feuille de présence.

Que faire en cas de problème de connexion ?

Si le logiciel de visioconférence le permet, on peut enregistrer les journaux de connexion que l'on pourra annexer à la feuille de présence. C'est un commencement de preuve.

L'utilisation de la technologie BLOCKCHAIN sera l'idéal et le plus sécurisé pour enregistrer l'assemblée générale et les votes mais n'est pas encore au point.

Certaines start-up horodatent l'ouverture et la fermeture des votes de chaque résolution.

RAPPEL : En cas de déconnexion, il faut noter le copropriétaire défaillant au vote en question et modifier le nombre de tantièmes.

Enregistrement des votes

Il faut au moins faire confirmer oralement le vote quel qu'il soit pour être sûr qu'il participe toujours (en particulier en audio). Ainsi les membres du bureau peuvent scruter et le comptabiliser au procès-verbal. Cela évite les contestations. Il faut pouvoir prouver la continuité de la connexion en Visio.

RECOMMANDATION : A chaque résolution, une phrase pourrait être ajoutée : « Monsieur X, Madame Y et Monsieur Z sont correctement connectés et participent bien au vote de la présente résolution. »

Aux éditeurs de logiciels d'ajouter lors de la saisie des présents et des représentés deux cases : Une pour la participation en visio/audio et une pour le vote par correspondance.

Ainsi en fonction de chaque vote, nous aurions quatre possibilités :

- Présents

- Représentés
- Présent en Visio participants à l'AG
- Vote par correspondance

Certains logiciels permettent l'enregistrement du vote électronique en direct via l'extranet ou un accès logiciel.

NOTA : En cas de vote reçu en cours de réunion après la clôture du vote, on ne peut l'enregistrer que sous réserve de l'accord du bureau.

En cas de choix multiple (noms d'une entreprise ou option d'un devis), cela peut se faire à l'oral afin de compléter la résolution avant de passer au vote ou sous forme de sondage via un outil du logiciel.

ATTENTION Que faire si pas de son émis du copropriétaire à distance (avec ou sans vidéo) alors qu'il entend bien ? Selon l'article 13-1 du décret, cela ne garantit pas sa participation effective. L'échange par la messagerie instantanée semble suffire.

Vote par correspondance

Utilisation du modèle de formulaire prévu par les textes.

Modalités de remise fixées par décret à venir.

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. Ce copropriétaire pourra donc contester l'Assemblée Générale. Il faut donc prévoir de notifier le procès-verbal par Lettre Recommandée à tous les copropriétaires par correspondance.

En cas d'une assemblée totalement dématérialisée, la convocation ne mentionne pas de lieu de réunion.

En cas d'usage du seul vote par correspondance, les missions incombant au président de séance seront, en principe, assumées par le président du conseil syndical. A défaut, ce sera l'un des membres du conseil syndical. En leur absence, ce sera l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic.

Organisation de la réunion.

Problématique du Président de séance pour donner la parole à chaque participant. Il semble plus facile de tenir une réunion en vidéo conférence avec tout le monde que mixte en physique. (Ceux à distance ont plus de mal à participer et à prendre la parole.)

CONSEIL: Cadrer dès le début le processus pour demander la parole et pour voter.

Si nécessaire pour les bruits de fond, désactiver les micros des participants mais il faut veiller à surveiller s'il demande la parole.

Si possible, prévoir un micro dans la salle afin que les interventions des copropriétaires présents puissent être entendus par ceux à distance (Exemple d'enregistrement des votes avec un membre du bureau à distance). Sinon il faut répéter les propos pertinents ou les votes à comptabiliser ou les observations impactant la résolution.

LE PLUS : Faire un partage d'écran du syndic en séance pour montrer un document ou sinon les transmettre par email à ceux à distance.

Signature du Procès-Verbal

Le procès-verbal peut être signé dans les 8 jours de l'assemblée générale par le président de séance s'il était présent à distance.

On peut également faire signer électroniquement le procès-verbal en fin de

séance avec un certificat dans le cas où un membre du bureau est à distance.

En cas d'assemblée dématérialisée, le président de séance certifiera exacte la feuille de présence et signera, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal de l'assemblée dans les huit jours suivant la tenue de celle-ci (art. 22-3 ordonnance du 25 mars 2020 modifiée par ordonnance du 20 mai 2020).

Enregistrer la visio/audio conférence

ATTENTION : Peu Recommandé. Il faut avoir l'accord express de tous les participants et à minima les informer en début de réunion.

A noter que seul le procès-verbal de l'Assemblée Générale a une valeur juridique.

Cinq problématiques à développer

1. L'intégration dans nos logiciels de convocation et de tenue des assemblées générales.
2. Risque en matière de jurisprudence à venir aux vues de la réglementation actuelle.
3. Fiabilité de la technologie utilisée en matière de connexion à distance et de la qualité de la connexion internet.
4. Le syndic devra faire appel une 2eme personne pour gérer l'Assemblée Générale des plus grands ensembles immobiliers à partir de 40 lots environ.
5. Le vote par correspondance est propice à des votes incohérents par manque d'informations.

Utilisation pour les réunions de conseils syndicaux

RECOMMANDATION : Noter le recours à la visio/audioconférence au compte rendu.

Pour terminer

Tenir une Assemblée Générale à distance, c'est possible et ce n'est pas si compliqué.

Nos collaborateurs et clients devront se former à ses nouveaux usages. Cela ouvre de nouvelles possibilités, de nouveaux services à destination de nos clients.

Il faut partager nos expériences entre professionnels afin d'établir les bonnes pratiques et si besoin faire évoluer la réglementation. Nos logiciels professionnels doivent évoluer et intégrer ces nouveaux outils.

Lancer un appel : l'interopérabilité entre les systèmes est la clé de la réussite !

Autres sources de dématérialisation de nos Assemblées Générales

- Faciliter l'emploi de la Lettre Recommandée Électronique !
- Simplifier l'identification des copropriétaires lors de la récupération de leur LRE.
- Mettre à disposition de certains documents de la convocation dans l'extranet sans avoir besoin de les joindre sous réserve de l'accord express du copropriétaire. Art 64-5 du décret de 1967

