

Les modalités de vote en assemblée générale

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Longtemps limité au vote exprimé en assemblée générale par les copropriétaires présents ou ceux y étant représentés par la voix de leur mandataire, d'autres formes d'expression du vote ont été autorisées par la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi Élan (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) et ses décrets d'application ou arrêtés pris plus tardivement. À ce titre, a donc été officialisé le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique dès lors qu'il permet l'identification des participants, et au formulaire de vote par correspondance comme le prévoit désormais l'article 17-1 A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Profitant des possibilités offertes par les évolutions informatiques, Loiselet & Daigremont a, par suite, développé les solutions idoines et amélioré certaines d'entre elles pour en faciliter la prise en compte. Nous en présentons quelques-unes dans cette nouvelle édition de la lettre trimestrielle.

Yann Couëdic

Directeur qualité de Loiselet & Daigremont

Enquête de satisfaction en copropriété

Depuis plus de 20 ans, Loiselet & Daigremont interroge ses clients dans le cadre de son programme Assurance Qualité, pour connaître leur degré de satisfaction, leurs attentes, leurs critiques et leurs suggestions.

Nous inscrivant dans une démarche d'amélioration continue de nos services et méthodes de travail, le questionnaire et le mode de recueil des avis ont changé plusieurs fois au cours de cette période.

Nous avons pendant longtemps fait le choix de distribuer les questionnaires aux copropriétaires qui assistent à l'assemblée générale de leur copropriété, et de les relever en fin de réunion. Ce mode de fonctionnement nous a permis de collecter un nombre nettement plus important de réponses qu'un envoi postal. Toutefois, durant la crise sanitaire, le nombre de répondants a été significativement moindre, compte tenu de l'impossibilité de tenir une grande partie des assemblées générales en présentiel, empêchant donc la remise dudit document en séance.

L'évolution de notre métier, l'utilisation toujours plus importante de LoDaWeb - l'extranet des copropriétés, ainsi que la crise sanitaire, nous ont conduits à repenser la mise à disposition du questionnaire pour nos clients. Depuis le mois d'octobre 2021, celui-ci est disponible directement sur votre espace personnel LoDaWeb, dans la rubrique « Enquête de satisfaction », durant deux semaines après la diffusion du procès-verbal de votre assemblée générale.

Nous remercions nos clients de cette marque de confiance renouvelée et des avis fournis qui valorisent notre professionnalisme et nous donnent des pistes de réflexion pour le futur.



Les modalités de vote en assemblée générale

C'est au cours de l'assemblée générale que se prennent toutes les décisions importantes de la vie en copropriété, de l'approbation des comptes aux décisions relatives aux travaux, en passant par le vote du budget, l'élection du syndic et du conseil syndical. C'est dire si la participation de chaque copropriétaire est importante ! Toutes les décisions prises s'appliqueront à chaque copropriétaire, même à ceux qui n'ont pas assisté à l'assemblée. Nous ne saurions donc trop vous inciter à assister aux assemblées de votre copropriété ou, à faire entendre votre voix.

■ VOTE PAR PRÉSENCE PHYSIQUE OU PAR REPRÉSENTATION

Ce sont les plus anciennes des manifestations de vote. Les copropriétaires convoqués viennent assister à l'assemblée générale et, à ce titre, émargent une feuille de présence ou se font représenter lors de cette réunion par le mandataire de leur choix, dans le respect des conditions prévues par l'article 22 de la loi de 1965, qui, muni d'un pouvoir, signe alors en lieu et place de leur mandant ladite feuille de présence. Il est ensuite procédé au relevé des votes exprimés oralement par chacun.

Dans cette configuration, il a été développé par Loiselet & Daigremont un système de vote électronique intégré à notre logiciel de gestion des assemblées générales.

S'il a été fait le choix d'utiliser ce type de vote, une nouvelle application prochainement mise à disposition et téléchargeable sur smartphone ou sur tablette depuis l'App Store ou Google Play Store suivant le type d'appareil utilisé par chacun, permettra, après saisie d'un code personnel, d'être identifié comme participant autorisé à assister à la réunion et à émettre un vote sur les différentes décisions constituant l'ordre du jour. Cette application se nomme Aglaé.



Lors de chaque session de vote, chacun est invité à se prononcer sur les questions soumises à leur appréciation dans un contexte ergonomique clair et simplifié. En effet :

- le libellé de ces dernières est à tout moment accessible,

- les boutons de vote sont visibles et sans ambiguïté,
- le changement de sens du vote est possible tant que la session n'est pas fermée,
- une restitution instantanée du résultat du scrutin est mise à disposition sur l'écran individuel de chacun.

Les délais de tenue des assemblées générales en sont donc d'autant réduits, la partie purement technique de relevé des votes étant ainsi grandement optimisée afin de laisser plus de place aux explications légitimes que chaque copropriétaire présent est en droit d'attendre. Notre dernière enquête de satisfaction annuelle, confirmée dans les mêmes proportions par les précédentes éditions, montre en effet que 79% des copropriétaires ayant répondu à celle-ci, trouvent la durée de l'assemblée générale trop longue !

■ VOTE PAR VISIOCONFÉRENCE, AUDIOCONFÉRENCE OU AUTRE MOYEN DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Ainsi que l'indique l'article 13-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967 pris en application de la loi du 10 juillet 1965 précitée, elle nécessite au préalable que « ... l'assemblée générale décide 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. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts. »

Dès lors que la décision proposée est adoptée, tout copropriétaire peut demander de participer sous cette forme lors de la prochaine réunion mais devra en informer le syndic, par tout moyen, trois jours francs au plus tard avant la date de celle-ci.

Ce type de participation n'est pas cependant sans poser de problème notamment en termes de vérification d'identité et de relève de voix surtout quand nombreux sont ceux qui souhaitent être présents en usant de cette modalité...

■ VOTE PAR CORRESPONDANCE

Le vote par correspondance est prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965 qui précise qu'il est matérialisé au moyen d'un

Salon du Logement Neuf
Devenez propriétaire

Retrouvez Loiselet & Daigremont au Salon du Logement Neuf de Bordeaux, du 23 au 25 septembre 2022 aux allées de Tourny, stand n°28.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - GESTION LOCATIVE - TRANSACTIONS

Notre agence Loiselet & Daigremont locale
31, avenue de la Marne (Rond-point Mondésir)
33700 Mérignac
05 56 08 15 11 - bordeaux@l-d.fr

formulaire dont le modèle est fixé par arrêté. Celui-ci a été publié le 2 juillet 2020 et est joint à chaque convocation d'assemblée générale. Il doit parvenir au syndic, par voie postale ou par courrier électronique, 3 jours francs au plus tard avant la réunion des copropriétaires.

La saisie des votes ainsi exprimés sur le document par chaque copropriétaire peut se faire manuellement ou à l'aide d'un lecteur de QR code, notre logiciel d'assemblée générale en générant pour en faciliter la lecture. Pour autant, cette opération, même dans ce dernier cas, peut être longue d'autant qu'il convient pour chaque formulaire ainsi saisi d'indiquer la date de réception pour que celle-ci puisse ressortir sur la feuille de présence, comme le prévoit l'article 14 alinéa 4 du décret du 17 mars 1967.

C'est la raison pour laquelle nos services informatiques ont développé la possibilité pour les copropriétaires de compléter directement le formulaire de vote par correspondance à partir d'une version dématérialisée disponible dans LoDaWeb, rubrique « Espace personnel » puis « Assemblée générale ». A l'issue de sa validation, valant signature électronique, chaque copropriétaire reçoit alors un exemplaire de celui-ci par mail, tandis que les votes sont intégrés dans notre logiciel de gestion des assemblées générales. La saisie doit toutefois se faire au plus tard 3 jours francs avant la date de l'assemblée générale, délai identique à celui prévu pour l'envoi par mail ou par courrier, lorsque le document est rempli de façon manuscrite. Cette saisie électronique permet aux copropriétaires participant à l'assemblée générale en présence physique de gagner un temps précieux.

Nous ne pouvons donc qu'encourager nos clients à utiliser cette modalité technique de saisie du vote lorsque le choix de participer à la réunion se fait sous cette forme.

En conclusion, et quelle que soit la modalité de vote choisie, il convient de rappeler l'importance que revêt la participation aux assemblées générales. En effet, outre prendre une part active à la gestion et au devenir de votre copropriété, il faut éviter de devoir convoquer une nouvelle réunion faute d'avoir obtenu un taux de présence suffisant, empêchant d'atteindre la majorité requise sur certains points de l'ordre du jour, notamment pour ceux qui relèvent de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 dont l'élection des membres du conseil syndical et du syndic.

LA TECHNOLOGIE 3D EXCLUSIVE, AU SERVICE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Loiselet & Daigremont Transactions propose un service complet pour les transactions immobilières, grâce à l'utilisation d'une technologie 3D exclusive. Une caméra dernière génération permet en un seul rendez-vous :

- la réalisation de photos professionnelles,
- la création de plans en 2D,
- une visite virtuelle immersive.

Associé à l'accompagnement personnalisé de notre équipe s'adaptant aux besoins des vendeurs, ce nouveau service est entièrement gratuit pour les copropriétaires et ce, quel que soit le type de mandat.

Notre engagement : **poursuivre et simplifier vos démarches immobilières !**

