

Vote par correspondance

La loi ELAN réformée par l'ordonnance « copropriété » du 30 octobre 2019 a introduit le vote par correspondance. C'est avec la volonté d'augmenter la participation aux assemblées générales que le législateur a mis en place ce nouveau mode de décision.

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 introduit donc désormais la faculté pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale.

FORMULAIRE DE VOTE

A cet effet, un formulaire de vote a été adopté par arrêté le 2 juillet 2020.

Les différentes périodes de confinement et de restriction des réunions physiques ont été propices au développement de ce mode d'organisation, notamment concernant les copropriétés pour lesquelles l'organisation d'assemblées générales par visioconférence était impossible du fait des contraintes techniques.

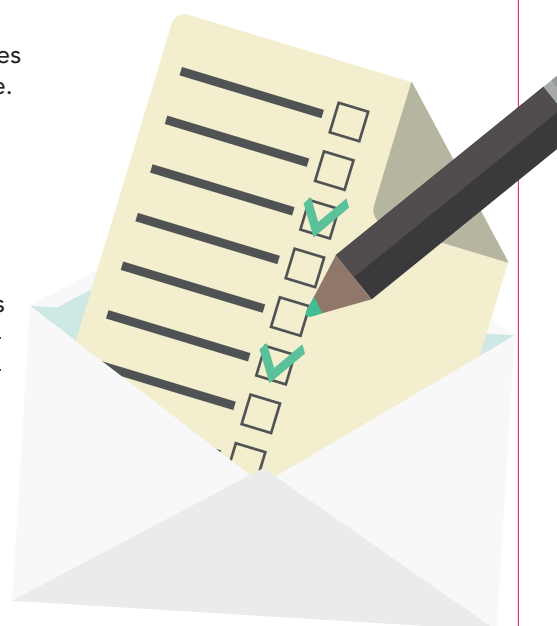
Introduisant une nouvelle période dérogatoire aux règles usuelles, la loi du 22 janvier 2022 permet aux syndicats d'organiser les assemblées générales entièrement à distance du 24 janvier 2022 au 31 juillet 2022.

PETIT RAPPEL DE FORME :

Pour être valable, le formulaire doit comporter au moins les indications suivantes :

- Le titre de « *formulaire de vote par correspondance* » ;
- Son objet c'est-à-dire l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble (ou des immeubles) dont l'adresse doit être mentionnée ;
- La date (jour/mois/année) et l'heure de convocation, ainsi que le lieu de réunion ;
- La personne qui organise l'assemblée doit indiquer son nom, son adresse postale et son adresse électronique et fixe
- la date limite à laquelle il doit réceptionner le formulaire pour que les votes qu'il contient soient pris en compte lors de l'assemblée générale (3 jours francs avant l'assemblée).

De la mise en place de ce nouveau mode d'expression, il découle plusieurs interrogations pratiques pour les syndicats. Nous allons tenter de répondre aux interrogations les plus couramment soulevées.



QUE SE PASSE-T-IL SI LE COPROPRIÉTAIRE NE COCHE AUCUNE CASE ?

Sous réserve de l'appréciation des tribunaux, on peut donc considérer que le copropriétaire qui a voté par correspondance et a omis de cocher l'une des cases du formulaire pour l'une des résolutions est un copropriétaire défaillant à l'égard de celle-ci au sens de l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi de 1965.

Il s'agit bien d'un copropriétaire qui n'est **ni présent, ni représenté à l'assemblée générale et qui**, en ne cochant aucunes des trois cases du formulaire, **n'émet aucune intention** et ne prend pas part au vote de la résolution concernée.

L'ÉLECTION DU CONSEIL SYNDICAL : QU'EN EST-IL DES CANDIDATURES PRÉSENTÉES LORS DE LA RÉUNION ?

Pour le conseil syndical, les candidatures peuvent être recueillies en amont de l'envoi des convocations et inscrites dans le formulaire de vote. Le syndic peut inviter les copropriétaires à lui adresser leur candidature, par tous moyens et notamment à l'occasion de l'affichage de la date de l'assemblée générale dans les parties communes prévu à l'article 9, alinéa 3, du décret du 17 mars 1967.

Si une candidature est présentée en séance, comme cela est fréquent en pratique, **le copropriétaire ayant voté par correspondance n'aura pas pu exprimer son vote**, il sera donc considéré comme défaillant en application de l'article 17-1 A, alinéa 2 du décret de 1967.

QUE SE PASSE T'IL SI LE VOTANT OU SON REPRÉSENTANT ASSISTE FINALEMENT À LA SÉANCE ?

Nous attirons l'attention sur l'article 14-1 du décret de 67 : 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.

COMMENT ORGANISER LE VOTE D'UNE RÉOLUTION AVEC PASSERELLES ?

Les « passerelles » prévues par les articles 25-1 et 26-1 sont désormais **automatiques si les conditions requises sont réunies**, il ne s'agit donc pas d'une question distincte. Le vote exprimé par le copropriétaire sur le formulaire devrait donc pouvoir être appliqué lors du premier, puis du second vote.

Toutefois, pour ne pas priver le copropriétaire votant par correspondance du droit d'exprimer un vote différent lors du second vote, comme peuvent le faire les copropriétaires qui participent à l'assemblée, il est recommandé d'inscrire deux fois la question, une fois à la majorité de l'article 25, et une seconde fois à la majorité de l'article 25-1. Le même raisonnement sera tenu pour l'application de l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Fiche pratique rédigée par CFDP