

Les votes en AG de copropriété : le casse-tête pour les syndics

La loi Élan et surtout les décrets Covid ont créé un nouveau type de vote dans le cadre des assemblées générales de copropriétés : le vote par correspondance. Ce type de vote est désormais pérennisé et complique un peu plus le rôle des syndics dans le cadre de la tenue des assemblées générales des copropriétés.



Par M^e Marie Cantèle, avocat au Barreau de Grenoble

L'instauration du vote par correspondance

En pleine crise Covid, le garde des Sceaux et le ministre délégué au Logement ont pris un arrêté le 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétés.

Cet arrêté était conforme à la loi Élan du 23 novembre 2018 qui avait introduit dans le statut de la copropriété un nouveau mécanisme devant faciliter le processus décisionnel en copropriété : le vote par correspondance.

Gageons cependant que le législateur ne pensait sûrement pas mettre en œuvre ledit vote dans de telles conditions. Même si cette période reste dans toutes les mémoires, rappelons le contexte.

La France était confinée depuis mars 2020 : il était impossible de se réunir pour quelque raison que ce soit, mais la vie devait continuer, y compris le fonctionnement des copropriétés. En effet, l'État était bien conscient que la situation de blocage totale ne pouvait perdurer, il fallait donc pouvoir convoquer les assemblées générales de copropriétés, ne serait-ce que pour désigner ou changer de syndic, mais surtout prendre les décisions financières et notamment le vote des budgets de fonctionnement courant.

Il a donc été pris par arrêté la décision d'autoriser les votes par correspondance en urgence et sans vraiment anticiper toutes les difficultés pratiques qui pouvaient survenir.

Le vote par correspondance et son formulaire sont donc désormais régis par les articles 9 alinéa 2, 14 alinéas 1 à 4 et 17 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967 récemment modifié par un décret du 2 juillet 2020.

La loi du 22 janvier 2022 a finalement entériné le vote par correspondance.

Cela signifie donc que désormais, les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale de quatre manières :

- en présence physique
- par visioconférence
- par correspondance
- par un pouvoir donné à un mandataire.

Étant rappelé que le mandataire détenant plus de trois délégations peut détenir un maximum de 10 % des voix du syndicat. Syndic, sortez la calculatrice...

Concernant ce vote par correspondance, il fonctionne de la manière suivante :

- le formulaire de vote par correspondance est joint à la convocation selon l'article 9 du décret du 17 mars 1967
- puis une fois rempli, le formulaire de vote doit être transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic et doit être réceptionné au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Les nouvelles problématiques

Se pose donc la première question légitime des déserts numériques ou tout simplement d'une personne dans l'incapacité de maîtriser suffisamment l'outil informatique pour faire part de ces votes...

Notons également que le texte ne prévoit qu'un mail en courrier simple et va donc se poser la question de la bonne réception par le syndic de ce mail.

La feuille de présence de l'assemblée devra, par ailleurs, mentionner l'identité et l'adresse des copropriétaires ayant voté par correspondance en précisant la date de réception du formulaire par le syndic (art 14 al.1 à 4 décret du 17 mars 1967).

Or, là encore, surgit une nouvelle difficulté lorsque c'est le président du conseil syndical qui est à l'ori-

La vraie difficulté du vote par correspondance, qui va constituer un vrai casse-tête pour le syndic, va être dans le cadre des résolutions habituellement complétées en cours de séance.

gine de la convocation de l'assemblée générale, souvent dans un contexte de forte tension avec le syndic, comment fait-il pour avoir connaissance des votes par correspondance ?

En outre et dans le cadre d'une assemblée générale classique et apaisée, le président de séance a alors un véritable rôle d'enquêteur ou de contrôleur. En effet, c'est à lui de certifier exacte la feuille de présence.

Il doit vérifier que le nom et l'adresse des copropriétaires votant par correspondance y ont bien été inscrits par le syndic, ainsi que la date à laquelle leurs consignes de vote sont parvenues au syndic. Il vérifie également le nombre de voix pour, contre, ou les abstentions aux résolutions. Pour cela, le président de séance devra participer au dépouillement des bulletins de vote par correspondance et signer le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la date de l'assemblée générale.

Là encore, le texte est muet concernant les bulletins raturés ou corrigés. Pourtant et logiquement, un tel bulletin devrait être considéré comme nul car il est impossible de déterminer clairement la volonté du votant.

En outre et à notre sens, la vraie difficulté du vote par correspondance qui va constituer un vrai casse-tête pour le syndic, va être dans le cadre des résolutions habituellement complétées en cours de séance. Ainsi, un candidat pour le conseil syndical qui se déclare lors de l'assemblée générale en présentiel ne pourra recevoir de voix de la part d'un votant par correspondance.

Autre exemple, si une résolution doit être votée à l'article 25, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires, que cette majorité n'est pas réunie mais que le vote a réuni un tiers des voix, la résolution peut être revotée à l'article 25-1, soit à la majorité des voix exprimées.

Mais si la convocation ne prévoit pas cette possibilité de vote à l'article 25-1, alors les votants par correspondance seront considérés comme défailants et la résolution a toutes les chances d'être rejetée.

Enfin et dans le cadre de travaux, si une résolution dont l'objet est de voter des travaux ou la mise en place d'un contrat de prestation propose plusieurs contrats ou devis de prestataires, les copropriétaires votant par correspondance sont dans l'incapacité de choisir l'entreprise qu'ils souhaitent. Et ce, sauf à ce que le syndic, là encore, ait prévu plusieurs résolutions pour une même problématique. Étant là encore précisé que le rôle du président de séance et celui du syndic lors de l'AG seront essentiels, puisqu'ils doivent vérifier à la fois le quorum, mais également les votes des copropriétaires en présentiel, en visioconférence, par correspondance et par les pouvoirs. Et ce, tout en vérifiant que les règles de majorités soient atteintes ou non pour chaque résolution.

Compte tenu de l'extrême complexité qui procède de la nature hybride de la qualité des différents votes, il sera de bon sens et prudent pour toutes les parties appelées à signer le procès-verbal de l'assemblée générale de procéder à une relecture attentive de celui-ci, sachant que ce dernier doit être signé, au plus tard, dans les huit jours de la tenue de l'assemblée.

En conséquence, si ce vote par correspondance, qui a pour objectif d'assurer une participation renforcée aux assemblées générales, constitue un progrès indéniable, cette modalité de vote crée des incertitudes manifestes et peut être, surtout, la source importante de nouveaux litiges.

Si vous en doutez, ami syndic, vous étiez déjà les « couteaux suisses » de la copropriété, vous devrez désormais être maître en mathématiques et peut-être un peu magicien... ●