



# Assemblée Générale Vote par correspondance

Par **CSSDC**, le **07/06/2024** à **07:54**

Bonjour,

Notre AG va se dérouler prochainement

Le vote par correspondance est possible

Ceux qui donneront leurs avis avec ce procédé le feront par rapport aux documents reçus avec la convocation à l'assemblée générale ( résolutions , devis etc.. )

Pour les résolutions qui seraient modifiées au cours de l'AG ( choix avec devis en complément mais non parvenus avec la convocation, prise en compte d'options non prévues initialement , budget prévisionnel modifié , etc... ) , le propriétaire aura voté sans avoir la connaissance s'il avait été présent.

comment seront considérés ces votes par correspondance ?

merçi

Cordialement

Par **youris**, le **07/06/2024** à **10:37**

bonjour,

il appartient au président de l'A.G. de veiller à ce que les résolutions prévues dans l'ordre du jour de votre A.G. ne soient pas trop amendées en cours de séance. Cependant, si une résolution est amendée en cours d'assemblée générale, le copropriétaire ayant voté « pour » par correspondance est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution, ce qui lui permettra de contester cette résolution.

salutations

Par **CSSDC**, le **07/06/2024** à **23:32**

Mais s'il avait voté « abstention » ou « CONTRE » serait-il considéré également comme « défaillant » ?

Merci

Par **beatles**, le **08/06/2024** à **08:29**

Bonjour,

Article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. 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.

Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale et les modalités de remise au syndic du formulaire de vote par correspondance sont définies par décret en Conseil d'Etat.

[/quote]

L'on n'a pas fini avec les contentieux que va provoquer le vote par correspondance.

Si le législateur a tenu compte qu'un vote favorable pourrait varier après un amendement il a oublié que cela pouvait être aussi le cas pour un vote défavorable ou abstentionniste. La rédaction bâclée du 17-1A correspond tout bonnement à un botté en touche.

Cdt.

Par **Parisien420**, le **08/06/2024** à **16:26**

Bonjour,

[quote]

**CSSDC a écrit : Mais s'il avait voté « abstention » ou « CONTRE » serait-il considéré également comme « défaillant » ?**

[/quote]

Non : ceux qui ont voté CONTRE ne sont pas concernés par cet amendement, puisqu'ils se sont opposés à cette résolution amendement ou pas.

En revanche, pour le copropriétaire qui a voté POUR, on ne peut pas deviner (en son absence) s'il aurait maintenu son vote POUR suite à l'amendement.

C'est pourquoi, dans le cas des amendements, il n'y a que ceux qui ont voté POUR qui sont considérés comme défaillants, c'est-à-dire que leurs voix ne sont pas comptabilisées.

Par **Parisien420**, le **09/06/2024** à **02:43**

[quote]

**Linégnu a écrit :**

- Le projet de résolution a été amendé : on n'additionne que les voix des copropriétaires présents ou représentés ayant voté POUR sans tenir compte des votes par correspondance.

Majorité de l'article 24 : le nombre de voix déterminant la majorité est le nombre des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance CONTRE ou ABSTENTION. Les copropriétaires ayant voté POUR sont considérés comme des absents non représentés.

[/quote]

Non.

La majorité de l'article 24 ne tient compte que **des voix exprimées**, les ABSTENTIONS sont, par définition, des voix non exprimées, et qui ne sont donc pas déterminantes pour un vote à cette majorité. Celles qui sont déterminantes sont les voix POUR et CONTRE des copropriétaires présents, représentés. Pour ceux qui ont voté par correspondance :

- si le projet n'a pas été amendé : on ne compte que les POUR et les CONTRE, jamais les ABSTENTIONS.

- si le projet a été amendé : on ne compte que les CONTRE, jamais les POUR et les ABSTENTIONS.

Article 24, loi de 1965 : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix **exprimées** des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

[quote]

**Lingénu a écrit** :Un copropriétaire présent ou représenté n'est admis à contester que s'il a voté CONTRE.[/quote]

Non.

Ce sont les copropriétaires **opposants** qui peuvent contester.

Un copropriétaire ayant voté POUR pour un projet de résolution pourra le contester si l'AG l'a rejeté.

Par **beatles**, le **09/06/2024** à **09:07**

@Parisien420 : si CSSDC pose cette question c'est parce que il a entendu « que » sans prendre le soin de le vérifier dans la loi qui ne peut être que la loi du 10 juillet 1965 ; c'est pour cette raison que, dans ma précédente intervention, j'ai volontairement retranscrit l'article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965.

Une loi étant par principe concise, ainsi que ses articles, l'article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965 est un exemple de concision ; le législateur dispose que lorsqu'une résolution est amendée seuls les votants par correspondance, ayant voté pour, sont assimilés comme défaillants pour cette résolution, ce qui signifie que cela ne s'applique pas pour ceux ayant voté contre ou s'étant abstenu.

Nonobstant la pertinence du vote par correspondance, l'article 17-1A soulève un problème [si l'on évoque les passerelles 25/24 et 26/25](#). ; si l'on creuse un peu plus, en fonction de cette décision des juges, lorsqu'une résolution est amendée tous les votants par correspondance devraient être considérés comme défaillants.

Comme je l'ai dit dans ma précédente intervention les contentieux liés au vote par correspondance ne feraient que commencer et ma conclusion sur la rédaction de l'article 17-1A ne serait pas irréaliste.

Par **beatles**, le **09/06/2024** à **14:48**

@Lingénu : en vous reprenant Parisien420 ne fait que constater, implicitement, que vous n'auriez jamais participé à une AG de copropriété dirigée par un président de séance compétent.

La plus part du temps une résolution étant adoptée c'est pour cette raison, nonobstant que le PV d'AG mentionne, à l'instant « t », les défaillants ainsi que les présents et représentés, que le président de séance demande « **qui est contre** » et « **qui s'abstient** » ce qui permet de calculer par soustraction qui « **est pour** ».

Et c'est là qu'intervient la compétence du président de séance, qui au vu du débat constate que la résolution ne passera pas et qu'au lieu de demander « **qui est contre** » il demande « **qui est pour** »

» car ces derniers seront des opposants à la décision et devront être, par une notification conforme aux dispositions de [l'article 64 du décret du 17 mars 1965](#), destinataires du PV d'AG, ce qui leur permettra de pouvoir contester, comme les défaillants, la décision en tant qu'opposants ce que ne peuvent pas faire les abstentionnistes ; dans un cas « **normal** » les opposants sont ceux qui ont voté contre.

Article 17 du décret du 17 mars 1967 :

[quote]

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du [deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965](#).

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par [l'article 1366 du code civil](#). Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au [second alinéa de l'article 1367 du code civil](#).

[/quote]

Par **Parisien420**, le **09/06/2024 à 16:02**

[quote]

**Lingénu a écrit (en gras) : Je maintiens l'intégralité de mon message du 8 juin à 21 h 09.**

[/quote]

et plus loin

[quote]

**Lingénu a écrit :** Pour déterminer si la contestation d'un copropriétaire est recevable, on s'intéresse à deux choses :

- s'il était défaillant ou
- s'il a voté CONTRE.

[/quote]

Vous êtes libre de maintenir ce que vous voulez.

Il n'en est pas moins vrai que vos messages sont partiellement vrais, donc partiellement faux.

Un copropriétaire, présent en AG, qui propose des travaux dans son appartement touchant aux parties communes vote POUR sur cette résolution. Si l'AG rejette ce projet en votant CONTRE, vous prétendez que ce copropriétaire n'est pas recevable à contester la résolution (puisque'il n'a pas voté CONTRE), **ce qui est FAUX**. Sa contestation est parfaitement recevable, car c'est OPPOSANT.

Les mots ont un sens : les OPPOSANTS ne sont pas ceux qui ont voté CONTRE.

[quote]

**Lingénu a écrit :** Majorité de l'article 24 : le nombre de voix déterminant la majorité est le nombre des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance CONTRE ou ABSTENTION. Les copropriétaires ayant voté POUR sont considérés comme des absents non représentés.

[/quote]

Quant à la majorité de l'article 24 où vous prétendez que les votes déterminants sont, entre autres, les ABSTENTIONS (dans votre message du 8 juin à 21h09 **dont vous en maintenez l'intégralité**), je n'y reviens pas tellement c'est... je ne trouve pas de mots polis.

Peu importe que le projet ait été amendé ou pas, les ABSTENTIONS ne déterminent jamais la majorité de l'article 24 puisque ces ABSTENTIONS sont exclues du décompte des voix qui, précisément, permet de déterminer la majorité (simple).

En faisant ainsi, vous donnez de fausses informations avec aplomb (et avec mépris et condescendance je dois dire), ce qui n'est pas correct envers ceux qui posent des questions.

Au lieu de donner des leçons à tout le monde, vous feriez mieux de faire preuve d'un peu plus d'humilité et de bienveillance envers ceux que VOUS considérez comme ignorants (et dont je fais parti)... 😊

Par **beatles**, le **09/06/2024** à **17:10**

À force d'étendre l'on fini par sortir de l'objet de la question... comme peut l'être une résolution trop amendée.

Par **Marck.ESP**, le **10/06/2024** à **17:46**

STOP! Ce n'est plus supportable...