



votes par correspondance exclus d'un vote d'AG

Par **brje**, le **01/08/2024** à **13:03**

Bonjour,

la convocation à notre AG de juin 2024 mentionnait des points sans préciser qu'ils seraient sujet à un vote et le formulaire de vote par correspondance, s'il mentionnait bien ces points, ne permettait pas de voter (zone blanche).

Lors de l'AG ces points ont été soumis à un vote et les co propriétaires s'exprimant par correspondance ont été notés comme défaillant et exclu du vote.

Les points évoqué concernaitle projet de condamnation dess vides ordures et le vote se faisait donc escalier par escalier. Pour le mien seul 2 co propriétaires sur 12 étaient présents, l'un s'tant abstenu, l'autre ayant voté pour la motion a été approuvé à l'unanimité (c'est ce qui apparait dans le compte rendu)

j'ai réagi par mail auprès de mon syndic qui n'a pas réagit après 1 mois (nous sommes en juillet) mais je vos drais savoir si ce genre de procédé est légal (ce dont je doute, ce procédé pourrait permettre toutes les dérives) et sinon à quel article de loi il déroge et quels sont mes recours (pour un conseil, une action) pour faire annuler ces votes, modofier le compte rendu.

je vous remersie pour votre aide

Bien cordialement

Par **youris**, le **01/08/2024** à **13:52**

bonjour,

je le répète à chaque fois, dans une A.G. de copropriété il existe un président choisi par l'A.G. , c'est lui dirige les débats et qui signe le P.V., le syndic n'est le secrétaire mais ce n'est pas une obligation.

vous devez faire part de vos observations au président de votre A.G.

salutations

Par **Lingénu**, le **01/08/2024** à **14:38**

Bonjour,

Il faut savoir que la personne ayant autorité lors de l'assemblée générale n'est pas le syndic, dont la présence n'est même pas indispensable, mais le président de séance. C'est à lui qu'il appartient de :

- diriger les débats,
- soumettre au vote les projets de résolutions, qui peuvent avoir été amendés au cours des débats,
- procéder au compte des voix sous le contrôle des scrutateurs s'il en a été désignés et avec leur aide,
- proclamer les résultats des votes,
- donner si nécessaire des instructions au secrétaire,
- entériner, après l'avoir corrigé si nécessaire, le procès verbal.

Le syndic n'a pas autorité pour corriger le procès verbal. Si des observations ou des contestations lui parviennent après l'assemblée, il ne peut que les communiquer au président de séance pour lui proposer des modifications.

Les questions inscrites à l'ordre du jour portent normalement sur des décisions à prendre sans qu'il soit nécessaire de préciser qu'elles feront l'objet d'un vote. L'ordre du jour peut toutefois prévoir qu'il sera donné des informations ou que seront ouverts des débats ne devant pas déboucher sur des prises de décision.

L'assemblée ne peut valablement prendre de décision que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Le modèle des formulaires de vote par correspondance figure en annexe de l'arrêté du 2 août 2020 publié le 3 août.

L'exploitation des votes par correspondance est indiqué aux articles 17-1 A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et à l'article 14-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Lorsqu'un copropriétaire est présent ou représenté à l'assemblée, il n'est pas tenu compte des formulaires de vote par correspondance qu'il a pu faire parvenir au syndic.

Le formulaire de vote par correspondance fait connaître pour chaque projet de résolution le sens du vote qui peut être POUR, CONTRE ou ABSTENTION.

Lorsqu'un projet de résolution a été amendé au cours des débats, les copropriétaires ayant voté par correspondance sont considérés comme défailants.

Si vous estimez qu'une erreur contenue dans le procès verbal nécessite la notification d'un erratum, vous pouvez le suggérer au syndic ou au président de séance. Ce sera à leur discrétion.

Pour faire annuler judiciairement une décision prise en assemblée générale, il faut agir comme prescrit à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dans les deux mois à compter de la

Par **beatles**, le **01/08/2024** à **15:02**

(suite)

La zone blanche ne vous empêchait pas d'écrire que vous étiez pour, contre ou que vous vous absteniez, mais pour éviter tout malentendu et/ou mauvaise foi, devant un tel amateurisme, il suffisait de se dépalcer pour assister à l'AG ou de se faire représenter.

Si vous allez en justice il faut se poser la question à savoir quelle sera la réponse du juge, alors qu'il existe une jurisprudence constante interdisant le mandat directif, si le syndic (le syndicat) évoque le fait qu'au lieu de cocher une case l'on peut mettre par écrit sa décision.

La suppression du vide ordure c'est l'article 24 qui ne prend en compte que les votes exprimés ce qui exclut les abstentions et les défallants (un seul vote exprimé et qui est pour signifie qu'à l'unanimité les votes exprimés sont pour).

Par **coproleclos**, le **01/08/2024** à **16:22**

Bonjour,

Si le vote par correspondance a été mis en place, c'est qu'il a une utilité, quoi qu'on en dise. Chaque proprio est libre de l'utiliser ou pas.

C'est un raccourci étonnant de dire que ce VPC est une source de magouilles et que celui qui l'utilise ne s'investit pas dans sa copropriété. C'est consternant...

Ce n'est pas compliqué de cocher des cases et on n'a pas toujours sous la main la personne de confiance qui ira en AG avec un mandat et des instructions de votes.

Critiquer de cette manière ne fait pas avancer les débats. Mais voilà, chacun est libre de dire sa pensée.

Bien à vous.

Par **brje**, le **01/08/2024** à **16:48**

[quote]En effet voter par correspondance ne veut pas dire se désintresser, la prueuve j'ai pris le temps d'étudier les documents de l'AG. Parfois il n'est pas possible d'y assister c'est tout.[/quote]

Ensuite lorsque l'on me soumet un formulaire je le rempli comme prévu. Il appartient à l'émetteur de formulaire de s'assurer qu'il est complet.

Même si le procéder que j'ai dénoncé dans mon message initial n'est pas considéré comme illégal je pense qu'il est moralement douteux. Rien n'empêchait de le président de l'AG de reporter la question à l'AG suivante en s'assurant que le formulaire de vote par

correspondance soit complet et permette de s'exprimer sur la question.

Mais svp que cet échange ne tourne pas à la polémique, son but est constructif et doit servir à d'autres ultérieurement

Par **beatles**, le **01/08/2024** à **16:53**

Certes, mais ne pas fournir des bulletins de vote par correspondance conformes pour pouvoir les déclarer défaillants s'apparente, pour moi, à une magouille.

Pour moi et pour d'autres la facilité d'utiliser le vote par correspondance évite de s'investir en étant absent des débats avec le risque que suite à un amendement légal l'on soit considéré comme défaillant, alors que si l'on avait été présent l'on aurait pu décider en fonction.

Le mandat directif n'était qu'un vote par correspondance déguisé car il consistait, sans que l'on soit présent, de dire quelle décision prendre pour certaines ou toutes les résolutions ; la jurisprudence a toujours sanctionné cette magouille et le fait de l'autoriser ouvertement correspond tout simplement à une provocation alors que pour le Code électoral il a été supprimé à cause de dérives.

Je voudrais bien savoir et je ne suis pas le seul, qu'est-ce qui motive le fait de voter par correspondance alors qu'il suffit de donner mandat.

Ce qui est désolant c'est que les partisans, tel le GRECCO, du vote par correspondance sont passés en force en se servant de la situation provoquée par le COVID.

Donc, comme je le préconise, si l'on ne peut pas assister à une AG, de se faire représenter pour éviter d'être considéré comme défaillant.

Le but du vote par correspondance lors du COVID permettait de ne pas mettre les copropriétés en arrêt faute de pouvoir décider ; le risque d'être déclaré défaillant permettait tout de même de faire passer tout ce qui pouvait être voté à l'article 24 c'est à dire principalement le budget.

Bien sûr que l'on est libre de faire ce que l'on veut mais que l'on assume et que l'on ne se plaigne pas après.

[quote]Ce n'est pas compliqué de cocher des cases et on n'a pas toujours sous la main la personne de confiance qui ira en AG avec un mandat et des instructions de votes.[/quote]
C'était tout simplement le soi-disant but du mandat directif sanctionné par la jurisprudence.

Par **brje**, le **01/08/2024** à **17:27**

dans le cas présent la question n'a pas été changée donc il n'y avait aucune raison que le formulaire ne permette pas de préciser son choix (je ne suis pas sur qu'un ajout manuel aurait été pris en compte). Donc oui soit c'est intentionnel et donc très grave mais à priori

couvert par la législation soit c'est une omission et dans ce cas le vote aurait dû être reporté.

Maintenant dans le cas d'un vote inopiné, non prévu, en cours d'AG, le mandat donné à une personne de confiance ne changerait rien, soit cette personne essaierait de deviner ce que vous auriez voté soit elle opterait pour l'abstention.

Par **janus2fr**, le **01/08/2024** à **17:53**

[quote]

dans le cas d'un vote inopiné

[/quote]

Bonjour,

Ce qui n'est pas possible puisque seuls les points de l'ordre du jour peuvent donner lieu à vote.

Par **brje**, le **01/08/2024** à **18:04**

je cite l'ingenu : "Lorsqu'un projet de résolution a été amendé au cours des débats, les copropriétaires ayant voté par correspondance sont considérés comme défailants."

donc il peut y avoir vote d'une résolution non prévue à l'ordre du jour (sauf mauvaise interprétation de ma part)

Par **janus2fr**, le **01/08/2024** à **18:13**

<https://www.anil.org/deroulement-assemblee-generale-copropriete/>

[quote]

Il n'est pas possible de voter sur des points qui ne seraient pas inscrits à l'ordre du jour

[/quote]

Par **Marck.ESP**, le **01/08/2024** à **18:28**

[quote]

donc il peut y avoir vote d'une résolution non prévue à l'ordre du jour (sauf mauvaise interprétation de ma part.

[/quote]

Il y a effectivement mauvaise interprétation. Un vote par correspondance n'est valable que

pour les éléments connus de celui qui a rempli le formulaire et je vous écrivais plus haut...

MAIS...Les votes par correspondance ne sont pas pris en compte si la résolution est amendée pendant l'assemblée..

Par **beatles**, le **02/08/2024** à **09:16**

[quote]MAIS...Les votes par correspondance ne sont pas pris en compte si la résolution est amendée pendant l'assemblée..[/quote]

Pas exactement...

Article 17-1 A 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]

Article 1er de l'arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire de vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires :

[quote]

Le formulaire de vote par correspondance mentionné à l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est conforme au modèle figurant en annexe du présent arrêté.

Le formulaire peut être adapté et complété sans qu'aucune des mentions du modèle puisse être supprimée

[/quote]

Ce qui signifie que vous pouviez le compléter en rajoutant les cases manquantes et que le fait qu'il puisse être incomplet n'avait aucune importance puisque vous aviez la possibilité de le rectifier pour qu'il soit conforme au modèle prévu dans l'arrêté.

Donc dans votre cas comme vous n'avez pas exprimé un choix (oui ou non) l'on ne peut vous considérer que comme abstentionniste (ni pour ni contre) ; ce qui ne change rien, pour une décision prise aux conditions de majorité de l'article 24, puisque s'abstenir n'est pas s'exprimer.

Par **coproeclos**, le **02/08/2024** à **10:50**

Bonjour,

Le président élu lors de l'AG n'a pas le pouvoir de reporter une résolution pour un prétexte quelconque. Le syndic non plus n'a pas ce pouvoir.

Le président et/ou le syndic, ou tout simplement les présents, peuvent éventuellement préconiser de refuser la résolution afin de la reporter. Dans ce cas elle peut être inscrite pour la prochaine AG.

Tout point inscrit à l'O-du-J DOIT être l'objet d'un vote. Même s'il est reporté.

Bien à vous.

Par **brje**, le **02/08/2024** à **14:12**

Bonjour,

Sauf que dans ce cas les points de l'ordre du jour visés n'étaient sujet à vote puisque le formulaire des vote par correspondance ne permettait pas d'exprimer un choix.

Voici le point tel que figurant dans la convocation : "l'assemblée, après en avoir délibéré, décide de...." qui en effet suggère un vote mais sur le formulaire de vote pas correspondance, en face de ces points il n'y a pas de cases"" pour/contre/abstention" contrairement aux autres points ce qui suggère une absence de vote mais seulement une information

Par **coproeclos**, le **02/08/2024** à **17:10**

Bonjour,

Voici le lien pour avoir le formulaire qui ne doit pas être modifié par le syndic :

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=D-pl8l2lCzMvtiK8Bu65fLCqr-zcXxr2dtNle0xBxXU=>

On remarque qu'il y a 3 colonnes pour exprimer son vote ; ces colonnes doivent normalement être vierge de toute mention, mais des syndics y insère dans chaque un code-barre ou autre. C'est le cas avec Citya dans notre copro. Il prévoit même de voter en ligne AVANT l'envoi de la convoc !

Vous y mettez votre vote de la façon que vous voulez, la loi n'imposant pas de formalisme : ce peut être une croix, ou un oui ou un non, etc. Je ne me souviens pas que la question doit être reproduite sur le formulaire de la même façon que sur l'OduJ.

En fait la législation est muette ou presque, sur la façon de remplir ce VPC.

Ce n'est pas une raison pour dire que ce n'est qu'une information. Vous avez sans doute été victime de votre ignorance qui n'est pas de l'amateurisme comme j'ai pu le lire, sinon les forums n'existeraient pas.

Si votre formulaire n'avait pas les 3 colonnes dont je parle, c'est que votre syndic a fait une faute qui peut être sanctionnée par l'annulation de l'AG en justice.

La même sanction est appliquée si le formulaire ne prévoit pas le vote dit "passrelle" des articles 25-1 et 26-1 ; c'est ce que la Cour d'appel d'Orléans a jugé le 05/05/2021. Voici une adresse qui donne le jugement :

<https://www.doctrine.fr/d/TJ/Orleans/2021/UD910A63E4DF983F8EE9F>

Attention : ce lien n'est valable que qq jours et pour retrouver l'article il suffit de faire le nettoyage des cookies, sinon le lien ne fonctionne plus.

Bien à vous.

Par **brje**, le **02/08/2024** à **17:33**

votre message semble incomplet

Par **coprolectos**, le **02/08/2024** à **17:41**

ReBonjour,

C'est l'article 13 du décret qui dit que :

Décret article 13 -

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006488391

"L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour."

Loi 65-557 du 10/07/1965 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200>

Décret 67-223 du 17/03/1967 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000305770>

Bonne lecture.

Par **Marck.ESP**, le **02/08/2024 à 19:20**

Bonjour,

Etait-il nécessaire dans ce sujet relativement simple, de dissenter autant ! avec parfois **des mots que nous ne souhaitons plus voir apparaître sur ce forum !**

brje,

Comme L'Ingénu, je pense que si le formulaire de vote par correspondance était non conforme, c'est un non-respect des règles de l'AG ou de la décision.

Dans les 2 mois à compter de la notification du procès-verbal, vous pouvez saisir le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble et vous devrez démontrer la non conformité de l'ordre du jour et de formulaire de vote par correspondance.

Une décision peut être contestée si elle n'était pas inscrite à l'ordre du jour, mais je vous invite avant de faire quoi que ce soit, à rencontrer un avocat, qui vous dire si cela en vaut la peine.