

VOTE PAR CORRESPONDANCE : Comment ça marche

C'est l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, instauré par la loi ELAN du 23 novembre 2018 puis modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui offre cette possibilité. Les copropriétaires étaient, jusqu'à aujourd'hui, dans l'attente de la publication de l'arrêté contenant le formulaire de vote type (paru le 2 juillet 2020 et publié au JO le 3 juillet 2020).

Que retenir ?

- Le formulaire doit être rempli par l'organisateur de l'Assemblée Générale (ce n'est donc pas forcément le syndic) avant envoi aux copropriétaires ;
- il doit être joint à la convocation (art 9 al.2 décret du 17 mars 1967) ;
- les copropriétaires doivent indiquer dans le tableau prévu à cet effet leurs intentions de vote et le renvoyer à l'organisateur de l'Assemblée Générale 3 jours francs avant la date de celle-ci. Il peut être adressé par simple courriel (il sera alors présumé reçu à la date de l'envoi selon l'article 9 bis décret du 17 mars 1967) ;
- si la résolution fait l'objet lors de l'Assemblée Générale d'un amendement au cours du vote, le votant par correspondance est alors considéré comme défaillant (et peut donc contester la résolution) ;
- la feuille de présence devra mentionner l'identité et l'adresse des copropriétaires ayant voté par correspondance en précisant la date de réception du formulaire par le syndic (conformément à l'article 14 al.1 à 4 décret du 17 mars 1967) ;
- si le votant par correspondance est présent ou représenté à l'Assemblée Générale, le formulaire ne pourra pas être utilisé (article 14-1 décret du 17 mars 1967) ;
- sous chaque question du procès-verbal devra apparaître : le résultat du vote, l'identité, l'adresse et le nombre de voix des votants par correspondance (qui devront être assimilés à des défaillants lorsque la résolution aura fait l'objet d'un amendement en cours de vote, ils pourront donc contester la résolution ; article 17 al.3 décret du 17 mars 1967) ;
- à la fin de l'Assemblée Générale, c'est toujours le président de séance qui certifie exacte la feuille de présence et la signe (avec le ou les scrutateurs) . En revanche, ils auront huit jours suivant sa tenue pour signer le procès-verbal alors que, normalement, celui-ci est signé à la fin de la séance (art. 17 du décret du 17 mars 1967);
- en revanche, si les décisions ne sont prises qu'au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assurera les missions qui incombent au président de séance (il certifiera donc exacte la feuille de présence et signera le procès-verbal ; Ord. n° 2020-304, 25 mars 2020, art. 22-3, 4°, créé par Ord. n° 2020-595, 20 mai 2020, art. 13, 3°).

Commentaires et recommandations :

La loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 reconnaissent comme mode de communication valable uniquement la LRAR (article 64 du décret du 17 mars 1967) ainsi, même si le formulaire de vote par correspondance peut être envoyé à l'organisateur de l'Assemblée Générale par simple courriel, nous vous invitons à le faire avec prudence et à maintenir un envoi RAR pour le moment. Il est possible qu'une source de contentieux apparaisse.

De même, l'article 14 al.1 à 4 décret du 17 mars 1967 désigne "le syndic" comme récepteur du formulaire de vote par correspondance alors que l'article 9 al.2 du même décret dispose que le formulaire est rempli par "l'organisateur". Le syndic n'étant pas le seul à pouvoir organiser l'Assemblée Générale, il existe donc une erreur dans la rédaction de l'article. Celle-ci ne devrait pas entraîner une importante source de contentieux si tant est qu'il puisse être prouvé que l'organisateur est bien la même personne qui a réceptionné les formulaires.

De même, le copropriétaire votant par correspondance peut décider au dernier moment de donner pouvoir à un autre pour le représenter lors de l'Assemblée Générale, de ce fait, il faudra obligatoirement écarter son formulaire de vote. Ainsi, comment s'assurer que le mandat (qu'il soit en blanc ou non) a véritablement été établi par le copropriétaire en question ?

Pour finir, c'est au bureau de séance d'apprécier l'amendement d'une résolution et d'indiquer, alors, s'il est nécessaire de le faire figurer sous l'intitulé de la question. Si tel est bien le cas, le votant sera alors défaillant et pourra contester la résolution. C'est une responsabilité conséquente que de mettre entre les mains du bureau cette possibilité.