

LE VOTE PAR CORRESPONDANCE

09/07/2020

La loi ELAN du 23 novembre 2018 permet aux copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale à l'aide d'un formulaire (article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Les modalités de ce nouveau mode de vote sont enfin précisées par le [décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020](#) qui modifie le [décret du 17 mars 1967](#) pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le modèle du formulaire est fixé par un [arrêté](#) de la même date (JO du 3).

Entrée en vigueur : le 4 juillet 2020

[La convocation de l'assemblée](#)

Le modèle du formulaire est fixé par l'[arrêté du 2 juillet 2020](#). **Il doit être joint à la convocation de l'assemblée** (art. 9 du décret 67).

Télécharger le [formulaire](#) (en format word)

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, ce formulaire doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée. A défaut, il ne sera pas pris en compte.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi (article 9 bis du décret de 1967).

Rappelons que le syndic peut, jusqu'au 31 janvier 2021, convoquer des assemblées générales totalement dématérialisées, sans présence physique des copropriétaires.

Dans ce cas, la convocation est adaptée (art. 22-3 de l'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance du 20 mai 2020).

Elle ne mentionnera pas de lieu de réunion.

Elle devra préciser que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée que par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, sans préjudice de la possibilité de voter par correspondance.

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique est impossible, la convocation précisera que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance.

En cas d'usage du seul vote par correspondance, les missions incombant au **président de séance** seront, en principe, assumées par le président du conseil syndical.

A défaut de président du conseil syndical, ce sera l'un des membres du conseil syndical.

En leur absence, ce sera l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic qui assurera les missions du président de séance.

Ainsi, il n'y a pas d'élection du président de séance. Cette question n'est donc pas mentionnée à l'ordre du jour joint à la convocation.

Le syndic peut citer dans la convocation l'article 22-3 de l'ordonnance du 25 mars afin de faire connaître aux copropriétaires les modalités de désignation du président de séance :

« Lorsqu'il est fait application de l'article 22-2, il est dérogé aux dispositions des articles 9,14,15 et 17 du décret du 17 mars 1967 susvisé dans les conditions suivantes :

1° L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée sans qu'un lieu de réunion soit déterminé, ni indiqué dans la convocation ;

2° La convocation précise que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée générale que par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, sans préjudice de la possibilité de voter par correspondance. Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance ;

3° Le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale ;

4° Lorsque les décisions sont prises 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, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions

du décret du 17 mars 1967 susvisé.»

Lors de l'assemblée générale

La **feuille de présence** est adaptée afin de tenir compte de ce nouveau mode de vote : elle doit notamment indiquer les nom et domicile des copropriétaires ayant voté par correspondance avec la mention de la date de réception du formulaire par le syndic (art. 14 du décret).

Toutefois, **si finalement le copropriétaire** qui a adressé le formulaire de vote au syndic **est présent ou représenté** (délégation de vote) à l'assemblée, le formulaire de vote n'est pas pris en compte (article 14-1 du décret de 1967).

Lorsque la **résolution est amendée** en cours d'assemblée, le copropriétaire ayant voté par correspondance favorablement à cette résolution sera assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution (article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Les dispositions relatives au formulaire ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention issues de la loi ELAN ont été supprimées par l'ordonnance du 30 octobre 2019 réformant le droit de la copropriété.

Le procès-verbal de l'assemblée et sa notification

Le procès-verbal doit préciser, sous l'intitulé de chaque question, le résultat du vote, ainsi que les noms, nombre de voix des copropriétaires qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant lorsque la résolution a été amendée (art. 17 du décret).

En cas d'assemblée dématérialisée, le président de séance certifiera exacte la feuille de présence et signera, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal de l'assemblée dans les huit jours suivant la tenue de celle-ci (nouvel art. 22-3 ordonnance du 25 mars 2020 modifiée par ordonnance du 20 mai 2020).

Afin de tenir compte du vote par correspondance, il est désormais précisé que le procès-verbal 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 (art. 17 modifié du décret).

De plus, le syndic doit notifier le procès-verbal, sans ses annexes, aux copropriétaires opposants ou défaillants dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée (au lieu de deux mois auparavant ; art. 42 de la loi du 10

juillet 1965).

En revanche, le délai de contestation dont disposent les copropriétaires n'est pas modifié. Il est maintenu à deux mois.

En raison des difficultés susceptibles d'exister en cas de résolution amendée, la commission copropriété préconise, par précaution, que le syndic notifie le procès-verbal par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR ou LRE) aux copropriétaires ayant voté par correspondance (PV commission copropriété du 28 mai 2020).

