



VPC: vote blanc = vote défaillant pour une résolution amendée ?

Par pigeon

Bonjour,

Je prends l'initiative d'ouvrir un sujet avec un titre explicite sur cette question, qui a déjà été abordée par ailleurs sur ce forum

- <https://www.forum-juridique.net/immobilier/copropriete/vote-par-correspondance-et-vote-defaillant-t19071.html>

- https://www.forum-juridique.net/forum/sujet.php?id_sujet=30005&PAGE=2

Question : dans un formulaire de vote d'assemblée générale, une ligne de vote laissée blanche (aucune case cochée, ni pour, ni contre, ni abstention) doit-il être considéré comme un vote défaillant en cas d'amendement de la résolution votée ?

Ni la loi 65-557, ni son décret n'ont prévu quoi que ce soit pour ce cas de figure. Quant à la jurisprudence, à ma connaissance elle est inexistante. Si certains ont connaissance de jugements rendus répondant à cette question, et veulent les partager ici, je les lirai vraiment avec bonheur, car pour le moment c'est le vide total.

Attention, je ne parle pas d'avis, ni d'opinions : on en trouve plein çà et là sur internet. Je parle bien de jugements.

Si, comme moi, vous êtes amené à contester devant un tribunal judiciaire une décision d'AG qui tombe dans ce cas de figure, votre adversaire (le syndicat, pris en la personne de son syndic) va soutenir que vous n'avez pas démontré votre droit à obtenir le statut de défaillant, et que vous êtes irrecevable à contester au visa de l'article 42. Il rajoutera fort probablement que l'article 17-1 A, voulu par le législateur, accorde ce droit aux votes favorables, mais pas plus, et qu'un juge est là pour faire appliquer la loi, et non l'écrire.

Je vais également creuser de mon côté, et en ferai autant, bien entendu. Etant donné qu'il y aura un jugement rendu dans mon cas, je viendrai en parler ici en temps utile. Mais je préfère ne pas en dire plus pour l'instant.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Ayant participé à l'autre discussion...

je reste sur mon interprétation que pas de case cochée = pas de vote = défaillant.

Et je serais étonnée qu'une jurisprudence existe déjà sur ce sujet vu la jeunesse de la VPC en AG de copropriété.

Mais on n'est pas à l'abri d'une bonne surprise...

Encore une fois, j'attire votre attention sur le risque en rendant un formulaire incomplet qu'une "bonne âme" juge utile de cocher à votre place la case "abstention" lorsqu'aucun vote n'a été exprimé.

Ce sera ensuite TRES compliqué de prouver que ce n'est pas le signataire qui a coché cette case.

Ce formulaire a encore une bonne marge d'amélioration, en prévoyant ce cas explicitement avec une case à cocher en plus par exemple "ne se prononce pas"

Par AGeorges

Un avis d'un site HOxxxx

Comment comptabiliser une absence de vote sur une résolution du formulaire de vote par correspondance ?

Pour rappel, le formulaire de vote par correspondance présente la liste des résolutions de l'ordre du jour avec trois choix possibles à cocher : POUR, CONTRE ou ABSTENTION.

Si un copropriétaire n'a pas coché de choix sur une résolution, il doit être considéré comme défaillant pour cette résolution.

Si le syndic de copropriété le compte comme abstentionniste, il s'agit d'une erreur (l'abstention est une case bien spécifique).

Le raisonnement est identique au vôtre, à celui de Yapasdequoi et au mien.

@Pigeon

Il y a un article de l'ARC sur le sujet suite à des discussions à la "chancellerie" qui tendraient (les discussions) à considérer le vote par correspondance défaillant (dit parfois NUL) comme une abstention.

L'ARC s'élève contre cela pour les mêmes raisons que nous.

Il est donc prévu une action. Comme cet article date de 2020, il faudrait savoir ce qui s'est passé après.

à suivre

Par yapasdequoi

Très bonne idée de poser la question aux associations de copropriétaires !

Par AGeorges

Tout de même, je continue de maintenir la logique juridique suivante :

L'article 17, alinéa 3, du décret du 17 mars 1967, dans sa version amendée par le Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 18, oblige le Syndic à faire figurer dans le PV de l'AG le décompte exact des personnes et de leurs tantièmes pour ce qui est :

CONTRE, ABSTENTION, DEFAILLANT.

On ne peut donc pas assimiler les deux dernières notions.

Par yapasdequoi

Exact. Défaillant et abstention c'est exactement l'opposé l'un de l'autre !

Par yapasdequoi

Reprenant votre titre : si la résolution est amendée, la loi dit clairement que le VPC quel qu'il soit est compté avec les défaillants.

Par AGeorges

Désolé Yapasdequoi, la loi ne dit pas ça.
Cela a déjà été débattu.

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.

Le problème de Pigeon est qu'il n'a voté ni POUR ni CONTRE ni ABSTENTION dans le formulaire?

Et comme il n'a pas voté POUR, certains considèrent qu'il s'est ABSTENU. Et dans le cas, l'alinéa 2 du 17 1 A n'est pas applicable.

D'accord, c'est tordu, mais c'est une situation réelle.

Par yapasdequoi

Oui, c'est vraiment tordu.

Encore un article rédigé avec les pieds, et donc encore pas mal de boulot pour les avocats ...

A croire que les députés le font exprès ?

Par AGeorges

A croire que les députés le font exprès ?

Oui, il doit y en avoir beaucoup qui sont avocats. Ils s'arrangent pour se donner du boulot !

Quand on pense qu'il suffirait de rayer le mot FAVORABLEMENT pour régler ce problème !

Dans tous les cas, quand une résolution est amendée, le cas échéant substantiellement puisque les dernières lois ont éliminé l'ambiguïté précédente, n'importe quel vote par correspondance n'a un sens, même abstention et contre, la résolution étant différente.

Par AGeorges

Pour notre malheur, il existe un jugement d'un TGI de 1977 (dont je n'ai pas trouvé de référence plus précise) qui dit que les votes défaillants doivent être traités comme des abstentions.

Le jugement dit :

Un NON Opposant est quelqu'un qui n'a pas voté CONTRE mais s'abstient ou ne prend pas part au vote.

Heureusement, c'est bien avant ALUR, ELAN & co.

Par contre, un texte (à retrouver) dit que si une personne quitte l'AG (pour aller vapoter), elle peut prévenir le Syndic qui devra la noter défaillante.

Que de contradictions !