



Vote par correspondance et vote défaillant

Par alexandre858

Bonjour,

La semaine dernière mon AG c'est tenue uniquement à travers un vote par correspondance, a cette occasion lors du dépouillement le syndic à comptabilisé les votes défaillants (c'est à dire lorsque les bulletins bien qu'envoyés ne coché aucune des 3 cases du formulaire) comme des votes contre et non de l'abstention;

Ceci est il légale ? Il me parait surprenant qu'un vote défaillant soit considéré comme un vote contre.

Merci pour votre aide ;)))

Par AGeorges

Bonjour Alexandre,

Votre question est très intéressante. A ma connaissance, la loi n'y répond pas, et il ne semble pas encore y avoir eu de jurisprudence sur le sujet.

Dans le principe usuel des AG, le Syndic rédige un PV, et ce qui y est écrit peut avoir force de loi si ce n'est pas contesté. En fait, peu importe même que ce soit légal ou pas.

Et à ma connaissance, il n'y a que l'article 42 ou le faux en écriture qui permettraient de contester, le second pouvant être assorti de prison, c'est un peu fort pour ce qui n'est pas forcément une magouille mais juste une erreur ou une façon de voir les choses.

Maintenant, regardons de plus près, car en fait, il y a incidence de l'article de loi dont dépend la résolution.

Sous Article 25 :

Dans ce cas, la majorité est à +50% du total des voix existantes. Les votes défaillants sont considérés comme venant de personnes qui n'ont pas voté, comme si elles étaient absentes. Dans ce cas, tout simplement, les CONTRE, les absents, les abstentionnistes et les défaillants doivent être additionnés comme des non-POUR !

Être défaillant implique donc la même chose qu'un vote CONTRE. Plus il y a de défaillants, plus le POUR est difficile à atteindre.

Sous article 24

Dans ce cas, la majorité se décide entre les POUR et les CONTRE. Tout le reste est ignoré, ceux qui se sont abstenus, ceux qui n'ont pas votés et ceux qui ont été défaillants pour la résolution concernée. L'objet de l'Article 24 est principalement d'arriver à une décision plus facilement en ignorant tous ceux qui ne se sont pas exprimés, d'une façon ou d'une autre. C'est pareil pour la passerelle 25-1.

Et dans ce cas, ajouter les défaillants aux CONTRE est une erreur, puisque cela fait retomber dans le même principe que l'Article 25, rendre le POUR difficile. Si j'ai bien lu les dernières ordonnances, il semble tout de même qu'il y soit précisé qu'un vote défaillant doit être traité comme une absence de votes.

Prenons un exemple simple :

Une AG avec 1000 voix en tout.

450 voix POUR

400 voix CONTRE

50 absentions

100 votes défaillants.

Article 25 : résolution rejetée 45% est moins de 50%

Article 24 :

- cas 1 on ne prend que les POUR et les CONTRE

résolution acceptée à 53%

- cas 2 on ajoute les défaillants aux CONTRE

résolution rejetée à 47%

Si le fait que le rejet de cette résolution (article 24) arrange votre Syndic, on peut se poser des questions.

Attentions aux conditions de contestation article 42, c'est pas simple.

Par AGeorges

Pour donner un aspect plus philosophique à ma réponse, Il faut encore dire ...

Quand un copropriétaire est "défaillant", c'est, le plus souvent parce qu'il considère que la formulation de la résolution ne lui permet ni de dire qu'il est POUR, ni de dire qu'il est CONTRE, ni de dire qu'il n'a pas d'avis personnel sur la question (ABSTENTION).

De là à supposer que la résolution a été mal formulée par le Syndic, il n'y a qu'un pas. Par exemple, le Syndic a copié-collé une résolution d'une précédente AG où tout s'était décidé en présentiel (comme on dit).

Les organismes d'étude sur le sujet le disent bien. Un soin extrême doit être apporté à la rédaction d'une convocation pour une AG en votes uniquement par correspondance.

Peut-être faudra-t-il un jour que la loi décide d'une façon spécifique de punir les Syndics qui n'ont pas fait leur travail correctement ! Aujourd'hui, la voie de recours principale est l'article 42 qui consiste à attaquer le Syndicat. Comme si les copropriétaires étaient responsables d'un Syndic qui sabote son travail, et alors qu'en la circonstance, aucune véritable action correctrice n'est définie ou possible. C'est totalement inapproprié !

Par fraca

Lors d'un vote par correspondance, le nom d'un copropriétaire défaillant sur une résolution (Ne Participe Pas au Vote, NPPV) doit-il être mentionné sur le PV de l'AG comme celui des contres et abstentions ?

Par AGeorges

Lors d'un vote par correspondance, le nom d'un copropriétaire défaillant sur une résolution (Ne Participe Pas au Vote, NPPV) doit-il être mentionné sur le PV de l'AG comme celui des contres et abstentions ?

En principe, le PV doit spécifiquement mentionner le nom des copropriétaires qui peuvent, dans le délai imparti, se baser sur l'Article 42 pour contester une résolution. Or, le statut de défaillant ouvre cette possibilité :

Loi 65-557 art 42, alinéa 2 :

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée".

Un PV qui ne mentionne pas, nominativement, (les abstentions,) les contres et les défaillants est donc illégal.

Il faut donc demander au Syndic de produire un PV légal (LR/AR) et s'il ne s'exécute pas, déposer plainte (ici, l'article 42 est inutilisable ...) contre le Syndic, et non contre le Syndicat. Il y a tout de même un petit problème si le Président de séance a signé ce PV illégal, une sorte de responsabilité partagée...

L'absence des noms des défaillants prive les copropriétaires concernés de leur droit à contester. A mon avis, cela devrait être puni sévèrement ...

Dans le même ordre d'idée, l'absence de prévision d'un second vote pour les résolutions article 25 ne permet pas de bénéficier de la passerelle 25-1, et ce seul fait pourrait faire considérer la convocation comme illégale (puisque l'article 25-1 'oblige' à un second vote, ce dernier DEVANT être distinct du premier vote.

Le Tribunal d'Orléans a jugé qu'il n'était pas permis d'empêcher un votant de changer d'avis entre le premier et le second tour. En conséquence, toute résolution article 25 pour laquelle un second tour n'est PAS mentionné dans le formulaire, ne peut bénéficier de la passerelle. Si elle n'obtient pas 51% des voix, elle est rejetée.