

PROJET DE LOI ELAN ET COPROPRIETE :

L'INTRODUCTION DU VOTE PAR CORRESPONDANCE DES DECISIONS PRISES  
EN ASSEMBLEE GENERALE

12 Novembre 2018

En bref

**IMMOBILIER & CONSTRUCTION**

Bernard CHEYSSON

[bcheysson@cheyssonmarchadier.com](mailto:bcheysson@cheyssonmarchadier.com)

François MARCHADIER

[fmarchadier@cheyssonmarchadier.com](mailto:fmarchadier@cheyssonmarchadier.com)

Benoit VARENNE

[bvarenne@cheyssonmarchadier.com](mailto:bvarenne@cheyssonmarchadier.com)

Morgane L'HOMME

[mlhomme@cheyssonmarchadier.com](mailto:mlhomme@cheyssonmarchadier.com)

Charlotte LABAUZE

[clabauze@cheyssonmarchadier.com](mailto:clabauze@cheyssonmarchadier.com)

Yann SIMONNET

[ysimonnet@cheyssonmarchadier.com](mailto:ysimonnet@cheyssonmarchadier.com)

Constance PIETTRE

[cpiettre@cheyssonmarchadier.com](mailto:cpiettre@cheyssonmarchadier.com)

Thomas MLCZAK

[tmliczak@cheyssonmarchadier.com](mailto:tmliczak@cheyssonmarchadier.com)

En vertu du projet de loi Elan, adopté le 16 octobre 2018 par le Sénat et qui devrait être promulgué avant la fin du mois de novembre 2018, il sera inséré, à la suite de l'article 17 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui ouvre le chapitre II relatif à l'administration de la copropriété, un article 17-1 A permettant notamment aux copropriétaires de « voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire » dont les mentions et les modalités de remise au syndic seront définies par décret en Conseil d'État.

En l'état du droit positif, seuls les copropriétaires physiquement présents ou représentés à l'assemblée peuvent participer au vote des résolutions mises à l'ordre du jour.

Si la possibilité de voter par correspondance semble aller dans le sens de la modernisation de la société et d'une plus grande implication des copropriétaires, elle n'est pas sans poser de problèmes.

D'une part, le copropriétaire votant ainsi par correspondance avant la tenue de l'assemblée se prive des débats qui auront lieu lors de ladite assemblée, donc d'une possibilité de faire évoluer ses éventuels préjugés à la lumière des arguments des copropriétaires.

D'autre part, la loi Elan prévoit que « les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables ».

L'article 42 de la loi n°65-557 réserve la possibilité de contester les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires :

- « opposants », c'est-à-dire aux copropriétaires

ayant voté *contre* une décision *adoptée* mais aussi ceux ayant voté *pour* une proposition *rejetée* par l'assemblée<sup>1</sup> ;

- « *défaillants* », c'est-à-dire ni présents ni représentés à l'assemblée<sup>2</sup>.

Et ce, à l'exclusion des abstentionnistes<sup>3</sup> et de ceux qui ont voté pour une résolution, mais sous condition<sup>4</sup>.

A l'avenir, les abstentionnistes et les indécis seront-ils considérés comme des opposants pouvant contester les décisions d'assemblée générale ? Une telle position risquerait d'augmenter significativement le contentieux en la matière.

En dernier lieu, la loi Elan dispose que « *sont également considérés comme défavorables les votes par correspondance portant sur des résolutions qui, à l'issue des débats en assemblée générale, ont évolué de manière substantielle* ».

Le projet de loi, en omettant de préciser ce qui constitue une évolution substantielle, ouvre la voie à de nouveaux contentieux. Par exemple, dans quelle mesure la modification du budget prévisionnel lors de l'assemblée sera-t-elle considérée comme une évolution substantielle ?

Morgane L'Homme  
Avocat au Barreau de Paris

**CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIES**

4 rue Cambon  
75001 Paris

Tel : 01 49 49 08 58

Fax : 01 49 49 08 60

<http://www.cheyssonmarchadier.com>



<sup>1</sup> Civ 3<sup>e</sup>, 12 mars 2003, n°01-13.612

<sup>2</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 8 septembre 2016, n°15-20.860

<sup>3</sup> Civ. 3<sup>e</sup>, 3 juillet 1996, n°94-17.868

<sup>4</sup> Civ. 3<sup>e</sup> 30 mars 2005, n°04-11.614