

# ELAN révolutionnaire en copropriété

publié le 17/11/2018, vu 952 fois, Auteur : [l'association LGOC](#)

**La loi ELAN a été adoptée en dernière lecture par le Sénat le 16 octobre 2018. Elle rend possible le vote par correspondance en copropriété. Suite à l'absence d'invalidation de cette mesure précise par le Conseil constitutionnel, le texte en question représente une avancée considérable.**

## L'introduction du vote par formulaire

Désormais, un article 17-1 A sera introduit dans la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété. Sous réserve de validation par le Conseil constitutionnel, cet article aura le contenu suivant :

*« Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.*

*Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire. Les formulaires ne donnant aucun sens précis de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes défavorables. 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.*

*Les conditions d'identification des copropriétaires usant de moyens de communication électronique pour participer à l'assemblée générale, les mentions du formulaire de vote par correspondance et ses modalités de remise au syndic sont définies par décret en Conseil d'État. »*

Cet article constitue une **avancée remarquable**, à la fois parce qu'il a été rédigé de manière prudente et parce qu'il permet la participation de tous sans pour autant favoriser les manipulations sur les mandats de vote.

**La fin des magouilles**

On rappelle que seuls ceux qui votent contre ou sont absents ont le droit de contester une résolution d'assemblée générale.

Auparavant, celui qui donnait des consignes de vote négatif sur son mandat de vote pouvait être trahi par son mandataire. Quand ce dernier votait pour ou s'abstenait, le mandant trahi perdait alors le droit de contester l'assemblée générale (**Christelle COUTANT-LAPALUS**, « **Le mandat de vote, entre certitudes et incertitudes** », *IRC* n° 612, octobre 2015, pp. 13 à 17, **Vivien ZALEWSKI-SICARD**, « **Contenu obligationnel et force obligatoire du mandat impératif** », *Revue des Loyers*, octobre 2016, RL 2434, Cass. civ. 3, 8 sept 2016 n° 15-20.860, **Daniel TOMASIN**, « **Le mandat impératif est inopposable au syndicat de copropriétaires** », *AJDI* juin 2017, pp. 445-446, **Alioune DJIGO**, « **L'indélicatesse et l'infidélité du mandataire du copropriétaire** », *Loyers et copropriété*, étude 8, septembre 2017, pp. 9 à 12).

Avec ce nouveau texte, cette abjection semble terminée.

Désormais, les copropriétaires pourront remplir leur formulaire en indiquant le sens de leur vote.

Celui qui falsifiera leur vote commettra une faute civile caractérisée voire même un délit. Espérons qu'il ira à la place qu'il mérite, à savoir en taule. Il pourra ainsi rejoindre les barons de la drogue ou les ennemis de la patrie inspirés par des idées religieuses radicales.

C'est avec cette clique que les marchands de sommeil et autres profiteurs des tromperies en copropriété sont ligüés puisque les immeubles ingérables vendus à des malheureux incapables d'y payer des travaux sont des repaires pour tous les trafics...

Quant au syndic et aux copropriétaires influents qui voudront modifier dans n'importe quel sens les résolutions soumises à l'ordre du jour, ceux qui votent par correspondance seront estimés avoir voté contre les résolutions ainsi modifiées de manière imprévisible.

Fini les assemblées générales interminables où n'importe quel filou faisait tout un cirque pour tenter d'extorquer des modifications des résolutions à l'ordre du jour ! Fini les résolutions adoptées par surprise sans permettre aux copropriétaires de les préparer longtemps à l'avance.

Cette évolution appréciable est liée au travail d'une sénatrice qui a fourni un effort remarquable à la fois pour connaître les réalités économiques et pour maîtriser la complexité juridique. En ces temps où des potentats malfaisants discréditent toutes les autorités établies par les privilèges

indus qu'ils ont captés, cette dame a fait honneur à la République et sauve le renom de notre système institutionnel.

Moralité, et même s'il est louable de parler de participation, il faut éviter la falsification des votes et encourager les votes par correspondance pour rendre l'habitat réellement plus participatif en copropriété. Un livre récent l'avait déjà évoqué, entre autres innovations nécessaires ([Livre disponible à \*l'alibrairie.com\*](#)).