

Mandat de vote en copropriété : l'école du bonneteau

Actualité législative publié le 11/08/2019, vu 522 fois, Auteur : [l'association LGOC](#)

Dans le décret du 27 juin 2019 portant application de la loi ÉLAN, le formulaire du vote par correspondance en copropriété a été « oublié » pour satisfaire la pègre.

Mandat de vote en copropriété et infidélité

En application de l'article 22 I alinéa 3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée : « *Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.* ».

Hélas, en copropriété, c'est comme dans le mariage selon LOYSEL (1536-1617) : « *Trompe qui peut !* »

Le mandataire, c'est-à-dire celui qui reçoit une délégation de vote, peut toujours trahir son mandant, c'est-à-dire celui qui donne la délégation.

Même si le mandant a donné des consignes strictes, et notamment pour voter contre une résolution, le mandataire peut ignorer les consignes. Le vote est alors considéré comme valable et le mandant perd le droit de contester la résolution d'assemblée à laquelle il voulait s'opposer.

Un élan très novateur

Grâce à un amendement du Sénat lors du vote de la loi ÉLAN du 23 novembre 2018, une véritable révolution a été opérée pour permettre le vote par correspondance en copropriété et mettre ainsi fin aux tromperies (voir un [précédent article sur legavox](#)).

Selon l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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. »

Même s'il faut louer l'initiative du législateur, il a été terriblement imprudent en laissant au pouvoir réglementaire le soin de fixer les dispositions du formulaire de vote sans imposer un calendrier précis.

Un élan brisé

Dans un décret n° 2019-650 du 27 juin 2019, le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 a été modifié sur les points nécessaires pour appliquer la loi ÉLAN.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 modifié dispose :

« Pour l'application de [l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965](#), l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. »

L'article 13-2 dispose :

« Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. »

L'article 14 sur la feuille de présence dispose, dans son premier alinéa :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

-présent physiquement ou représenté ;

-participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique. »

Le vote par correspondance a purement et simplement été oublié et c'est volontaire.

La mafia immobilière veut pouvoir magouiller et tromper les copropriétaires avec des mandataires malhonnêtes et des débats mal préparés lors des assemblées générales. Elle a intimidé le gouvernement qui a remis la publication du formulaire de vote par correspondance aux calendes grecques...

Ces pratiques de manœuvres frauduleuses sur les mandats de vote en copropriété ont un nom. Il s'agit d'escroqueries et le gouvernement, en refusant de prendre les mesures nécessaires pour appliquer la loi sur le vote par correspondance, a renoncé à lutter contre elles.

L'escroquerie au « one shot »

On rappelle à chacun la teneur de l'article 313-1 du Code Pénal :

« L'escroquerie est le fait, soit par l'usage d'un faux nom ou d'une fausse qualité, soit par l'abus d'une qualité vraie, soit par l'emploi de manœuvres frauduleuses, de tromper une personne physique ou morale et de la déterminer ainsi, à son préjudice ou au préjudice d'un tiers, à remettre des fonds, des valeurs ou un bien quelconque, à fournir un service ou à consentir un acte opérant obligation ou décharge.

L'escroquerie est punie de cinq ans d'emprisonnement et de 375 000 euros d'amende. »

Le fait de se faire remettre un mandat dans le but de tromper sciemment le mandataire est une escroquerie caractérisée, puisqu'il s'agit bien de faire consentir à un acte en employant une manœuvre grossièrement frauduleuse.

On rappelle également la teneur de l'article 450-1 alinéa 1 du Code Pénal :

« Constitue une association de malfaiteurs tout groupement formé ou entente établie en vue de la préparation, caractérisée par un ou plusieurs faits matériels, d'un ou plusieurs crimes ou d'un ou plusieurs délits punis d'au moins cinq ans d'emprisonnement. »

Le syndic et le président de séance qui savent pertinemment qu'un mandataire trahit son mandant lors d'une assemblée générale commettent avec le mandataire une association de malfaiteurs.

Pour tolérer l'infidélité du mandataire en copropriété, il est souvent prétexté la nécessité de pouvoir adapter les résolutions lors des débats (**Laurence GUÉGAN-GÉLINET**, « **Loi ÉLAN et copropriété** », *Revue des loyers*, janvier 2019, n° 993, voir p. 11, **Agnès LEBATTEUX**, « **L'amélioration des "modalités de gestion de la copropriété" par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ÉLAN** », *Loyers et copropriété*, février 2019, voir p. 31).

Ces modifications lors des débats signifient en plus que les résolutions ne sont pas claires au vu des documents joints à l'ordre du jour et que les présents à l'assemblée générale peuvent être baratinés ou subir des pressions... C'est ce que l'on appelle l'escroquerie au « *one shot* » , lorsqu'on obtient l'accord de personnes sans leur laisser le temps de comprendre ce à quoi elles s'engagent.

Une doctrine unanime

La validité du vote du mandataire qui trahit son mandant ne gêne pourtant personne. La doctrine est unanime pour décrire cette règle sans s'émouvoir (**Florence BAYARD-JAMMES**, « **Non-respect des consignes de vote en assemblée générale** », *La Copropriété en questions*, EDILAIX, 2014, p. 49, **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).

En bref, même lorsqu'un syndic sait qu'un mandataire trahit le mandant, il n'a pas à s'en préoccuper et ne doit tenir compte que du vote du mandataire (CA Paris, Pôle 4, ch. 2,

Pas un seul de ces auteurs ne remarque que l'utilisation d'un mandat en vue de tromper le mandant est une escroquerie, et que ceux qui prêtent leur concours à ces agissements sont des mafieux (c'est-à-dire des complices qui se livrent à une association de malfaiteurs pour assurer leur impunité)...

Le seul auteur à avoir contesté ces pratiques et à avoir souhaité le mandat impératif était l'avocat et professeur d'université **Christian ATIAS** (voir **Gilles ROUZET**, « **Mandat impératif : faut-il légiférer ?** » *Loyers et copropriété* octobre 2015, pp. 43 à 47). Malheureusement, Christian ATIAS nous a quittés en 2015...

Deux exceptions très particulières

Il ne semble exister que deux exceptions à la règle du mandataire engageant le mandant en copropriété.

D'abord, l'utilisation d'un mandat de vote pour nuire volontairement et de manière malicieuse aux intérêts du mandant peut entraîner l'irrégularité du vote (Cass. Civ. 3, 21 mai 2014, n° 13-15.550, *Administrer* n° 480, octobre 2014, p. 47, observations **Jean-Robert BOUYEURE**). Il s'agissait d'un immeuble breton très particulier à 3 copropriétaires où la mandataire a profité de son mandat pour révoquer le syndic et empêcher l'immeuble d'être géré. Au plan de l'indemnisation, les juges ont d'ailleurs tout de même reproché au mandant son imprudence au vu des conflits qu'il avait avec la mandataire.

On notera, en effet, que le mandat est un contrat. Le copropriétaire trahi peut toujours poursuivre le mandataire en responsabilité pour manquement contractuel, mais il n'obtiendra, dans le meilleur des cas, qu'un euro symbolique. On reprochera toujours au copropriétaire mandant sa légèreté ainsi que l'absence de préjudice prouvé, car une décision déplaisante, très imprudente ou coûteuse n'est pas forcément nuisible de manière immédiate et manifeste. En outre, toute personne qui reçoit un mandat à titre bénévole a sa responsabilité moins sévèrement évaluée (article 1992 du Code civil).

L'autre cas où le mandataire ne peut pas valablement engager le mandant est lorsque la question n'était même pas à l'ordre du jour (Laurent Lejeune, *Revue des loyers*, n° 960, p. 47).

ÉGAN-GÉLINET, « **Annulation de la décision approuvée par le mandataire mais non inscrite à l'ordre du jour** », Cass. Civ. 3, 8 septembre 2016, n° 15-23.422, *Revue des loyers*, octobre 2016, n° 970, p. 397).

Détournement de mandat et droit pénal

La doctrine dominante et les magistrats ne sont donc pas aptes à lutter contre l'infidélité des mandataires en copropriété.

Cela signifie que la copropriété est parfois devenue un **repaire d'escrocs**.

Soit le législateur intervient, soit les chambres sociales et criminelles de la Cour de cassation imposent une assemblée plénière à la 3^{ème} chambre civile pour faire cesser cette situation.

Une des solutions pourrait être de dire explicitement que l'article 1156 du Code civil s'applique en copropriété. Il dispose :

« L'acte accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est inopposable au représenté, sauf si le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du représentant, notamment en raison du comportement ou des déclarations du représenté. »

Lorsqu'il ignorait que l'acte était accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs, le tiers contractant peut en invoquer la nullité.

L'inopposabilité comme la nullité de l'acte ne peuvent plus être invoquées dès lors que le représenté l'a ratifié. »

Si cet article s'imposait en copropriété, nul besoin de décret d'application. Chacun pourrait établir un mandat impératif et en indiquer la teneur au syndic et aux autres copropriétaires. Ceux qui violeraient ce mandat ou seraient complices de cette violation pourraient voir le vote être annulé, ce qui est la seule bonne sanction souhaitable (et non les longs procès en responsabilité).

Puisque cet article 1156 est applicable à tous les Français dans les relations contractuelles normales, pourquoi ne s'imposerait-il pas en copropriété au lieu de faire de cette dernière l'école de l'escroquerie ?