



Élection subreptice de membres du conseil syndical

Actualité législative publié le 17/01/2021, vu 12989 fois, Auteur : [Habitat et autogestion](#)

Amis autogestionnaires, voici une première recommandation pour lutter contre les factieux qui tentent de faire élire des membres du conseil syndical derrière le dos des votants par correspondance.

L'enjeu de l'élection des conseillers

Désormais, le vote par correspondance est possible en copropriété. Comment désigner les membres du conseil syndical ? Peuvent-ils toujours se présenter en séance comme ils le faisaient traditionnellement, ou doivent-ils adresser leur candidature au syndic avant l'élaboration de la convocation à l'assemblée générale ?

Les rentiers archaïques vieillissants qui occupaient la position de conseillers syndicaux pour faire avancer leurs propres intérêts, voire pour invoquer une aura bourgeoise en bons parvenus, ne supportent pas d'avoir à présenter leur candidature préalablement à la convocation de l'assemblée générale. Ils comptent sur la menace, l'intimidation et les pressions mafieuses de voisinage pour être élu en séance.

Très logiquement, les trolls financés par des promoteurs véreux soutiennent en ligne ces copropriétaires tyranniques. En effet, plus les élus des consommateurs sont bêtes, plus les outils offerts par la loi pour protéger le public sont mal employés.

Tant qu'il y aura des trolls

Les trolls disent donc des horreurs sur internet, non sans tenter d'intimider les intervenants aux valeurs plus proches de celles de l'autogestion. De fait, nos amis défendent l'obligation pour celui qui se présente au conseil syndical de le faire loyalement, en avertissant les votants par correspondance. Amis autogestionnaires, ne vous laissez pas impressionner par les individus malfaisants qui jouent aux corbeaux pétainistes tout en affirmant leur nostalgie mussolinienne.

Ne vous basez plus sur des billets anonymes trouvés en ligne. Si le nom de l'internaute, ou celui

d'une personne morale précisément citée, n'apparaît pas, ne serait-ce que dans la barre d'adresse du blog en question, les billets ne sont que manipulations. Les piques déplaisantes de ces trolls contre nos amis relèvent de la lâcheté, puisqu'elles sont émises à l'abri de l'anonymat.

Toutefois, on ne doit jamais sous-estimer ses adversaires. Amis autogestionnaires, ne tombez pas dans le piège à cet égard. Au lieu de débattre avec les trolls, n'oubliez pas de lire nos opposants les plus francs, les plus sérieux, les plus instruits et les plus intelligents, notamment Madame Florence BAYARD-JAMMES.

Révolution du vote par correspondance

L'article 17-1 A a été introduit dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 par la loi ÉLAN (Évolution du Logement, l'Aménagement et le Numérique) du 23 novembre 2018.

Cet article 17-1 A dispose, dans ses deux premiers alinéas :

« 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 établi conformément à un modèle fixé par arrêté. 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. »

L'arrêté validant le formulaire de vote par correspondance a été signé le 2 juillet 2020.

Le temps de la COVID

Désormais, tout copropriétaire peut voter par correspondance, mais le vote ne peut pas se dérouler uniquement par correspondance, sauf dans le cadre des mesures d'urgence précisées par l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 qui, initialement, avaient été prévues pour durer jusqu'au 31 janvier 2021 (voir Florence BAYARD-JAMMES, « **Délai de signature du procès-verbal de l'assemblée générale** », rubrique « **Questions-Réponses** », *Informations Rapides de la Copropriété [IRC]*, n° 663, novembre 2020, p. 65

N'en déplaise au très sentencieux trolls, qui donnent des leçons de morale abrités derrière leurs pseudonymes, **nous sommes toujours en période de COVID-19 avec application des mesures d'urgence.** Les trolls disent donc n'importe quoi, non pas par nullité, mais par provocation malveillante pour semer le chaos dans l'intérêt des mafieux.

L'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 prolonge jusqu'au 1^{er} avril 2021 les mesures d'urgence en matière de copropriété qui permettent un vote intégralement par correspondance.

Mesures provisoires

En effet ; l'article 22-2 de l'ordonnance du 20 mai 2020 dispose :

« I.- Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, et jusqu'au 31 janvier 2021, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique.

Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Ils peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale, dans les conditions édictées au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée.

Par dérogation aux dispositions de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance.

II. ? Lorsque le syndic décide de faire application des dispositions prévues au I et que l'assemblée générale des copropriétaires a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins quinze jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information. ».

L'article 22-3 de la même ordonnance dispose :

« Lorsqu'il est fait application de l'article 22-2, il est dérogé aux dispositions des articles 9,14,15 et 17 du décret du 17 mars 1967 susvisé dans les conditions suivantes :

1° L'assemblée générale des copropriétaires est convoquée sans qu'un lieu de réunion soit déterminé, ni indiqué dans la convocation ;

2° La convocation précise que les copropriétaires ne peuvent participer à l'assemblée générale que par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique, sans préjudice de la possibilité de voter par correspondance. Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, la convocation précise que les copropriétaires ne peuvent voter que par correspondance ;

3° Le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale ;

4° Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967 susvisé. »

Assemblées mixtes

Lorsque l'assemblée générale se déroule intégralement par correspondance, les copropriétaires candidats au poste de conseiller syndical doivent évidemment faire acte de candidature avant l'envoi de la convocation pour que la résolution particulière portant leur nom soit présentée aux copropriétaires dans le formulaire de vote.

Néanmoins, dès à présent, une assemblée générale peut se dérouler à la fois en visio-conférence et en vote par correspondance.

Lorsque l'épreuve de la COVID sera surmontée, l'assemblée mixte (présentiel, éventuellement visio-conférence et vote par correspondance toujours possible en même temps) sera d'ailleurs la règle. Toute assemblée générale ne pourra être tenue que si au moins un président est présent lors de la séance (Florence BAYARD-JAMMES, « **La prise de décisions en assemblée générale réformée** », *AJDI*, sept. 2020, voir p. 581).

Le syndic a-t-il le droit de rejeter les candidatures au conseil syndical présentées après l'envoi de l'élaboration du formulaire de vote lors d'une assemblée générale mixte ? Tout dépend de la manière dont est rédigé l'ordre du jour.

Ordre du jour et convocation

Bien entendu, le courant autogestionnaire ne peut qu'être hostile à ce qu'un individu se présente par surprise au conseil syndical alors que la majorité des participants a voté par correspondance en ignorant cette candidature. Néanmoins, il faut aussi tenir compte de l'état actuel du droit.

L'article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 liste les éléments qui doivent être joints à la convocation de l'assemblée générale pour validité de la décision. Le nom du candidat à la fonction de conseiller syndical ne figure pas dans cette liste, pas plus que le projet de résolution désignant le conseiller syndical.

L'article 13 du décret du 17 mars 1967 dispose, quant à lui :

« L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour. »

Si l'ordre du jour ne porte que sur des résolutions précises indiquant : élection de X au conseil syndical, puis élection de Y au conseil syndical, puis élection de Z au conseil syndical, Madame ou Monsieur W ne peut pas demander en séance à être élu, puisque cela ne figure pas à l'ordre du jour.

Toutefois, si l'ordre du jour porte la mention : « *renouvellement du conseil syndical* » sans autre précision, on voit mal pourquoi un copropriétaire en visio-conférence ou présent en séance ne pourrait pas se porter candidat.

En effet, le syndic n'a pas la possibilité de s'opposer en séance à un vote conforme à l'ordre du jour, ou bien à un vote qui aurait dû être intégré à cet ordre du jour suite à une demande d'un copropriétaire adressée dans les temps (voir Christelle COUTANT-LAPALUS, « **Rappel des conditions d'inscription d'un ordre du jour complémentaire** », *Loyers et Copropriété*, nov. 2018, com. 231).

Si l'ordre du jour n'exclut pas les candidatures en séance ou par visioconférence, elles sont formulées dans les temps. La sanction du refus du syndic de mettre aux voix la candidature subite peut même être l'annulation de toute l'élection du conseil syndical, mais pas l'annulation de toute l'assemblée générale (voir observations de Mme Christelle COUTANT-LAPALUS précitées).

En cas de candidature en séance, les votants par correspondance sont notés comme « *défaillants* », c'est-à-dire qu'ils ne votent pas contre, mais que le procès-verbal doit leur être notifié en recommandé, ou par remise contre récépissé (voir par voie numérique s'ils l'ont accepté), et qu'ils ont la possibilité de contester la résolution.

Recommandation aux autogestionnaires et aux syndic

On comprend que cette situation suscite des résistances. Il serait scandaleux qu'il y ait deux types de conseillers syndicaux. Certains conseillers syndicaux seront élus avec 80 % des voix sur l'immeuble après avoir fait l'effort de présenter leur candidature de façon à être indiqués sur le formulaire de vote. Parallèlement, des individus insolents et malfaisants vont exprimer leur candidature par surprise lors d'une visioconférence ou d'un vote en présentiel où ne seront parfois présents effectivement que des copropriétaires représentant 20 % des voix.

Tout copropriétaire qui ne veut pas se faire pigeonner par les beaufs incompetents soutenus par les trolls doit donc exiger du syndic l'insertion dans l'ordre du jour de la résolution suivante :

« L'assemblée générale refuse de prendre en compte les candidatures au conseil syndical qui n'ont pas été soumises aux votants par correspondance. »

Si le syndic refuse d'intégrer cette résolution à l'ordre du jour, cela n'a aucune importance. Toutes les candidatures présentées en séance deviennent annulables.

Si le syndic présente cette résolution, comme il a l'obligation de le faire, et qu'elle est approuvée, le syndic peut et doit refuser toute candidature présentée en séance.

Si la résolution est rejetée, les copropriétaires acceptent en connaissance de cause la possibilité de candidatures subreptices exprimées en séance ou par visioconférence. C'est leur problème. La loi ne protège pas les imbéciles.

NB : Cet article a été initialement mis en ligne durant la période COVID