

EN CE MOMENT :

GUIDE DE L'ACHETEUR

LES PRIX PAR ADRESSE

RÉNOVATION ÉNE

IMMOBILIER

Copropriété : les dérives du vote par correspondance pointées du doigt

COPROPRIÉTÉ

+ SUIVRE

THOMAS CHEMEL

Publié le 21/01/2021 à 12h46

Mis à jour le 02/03/2021 à 7h57



Vincent Boisgard / EyeEm / Getty Images

En raison de la crise sanitaire, une large majorité des syndics de copropriété a opté pour l'annulation des assemblées générales en présentiel et l'organisation d'un vote des copropriétaires par correspondance. Ce que regrette amèrement l'association des responsables de copropriété, qui dénonce de nombreux abus.

En 2020, face aux restrictions sanitaires, les copropriétaires se sont bien souvent trouvés dans l'incapacité de se réunir en assemblée générale. Afin de faciliter les prises de décisions et assurer la continuité du fonctionnement des copropriétés, le gouvernement a pris plusieurs ordonnances ajustant le droit de la copro. **Un de ces textes a notamment permis d'organiser des AG dématérialisées**, dès le 1er juin 2020, via visioconférence ou audioconférence.

Ce texte a également entériné la possibilité pour les copropriétaires de prendre des décisions au seul moyen du vote par correspondance, lorsque la visioconférence n'était pas possible. Une mesure qui est entrée en vigueur le 4 juillet 2020, à la suite de la publication des textes réglementaires encadrant ce nouveau système et définissant **le formulaire type de vote**, qui doit impérativement être joint à la convocation d'assemblée générale.



À lire aussi

Quelles sont les règles de majorité en copropriété ?



Neutralisation de la démocratie

limiter l'absentéisme, s'est rapidement imposé comme une norme, en raison des restrictions sanitaires. Ce que dénonce l'ARC. "La plupart des syndic professionnels ont, de bonne ou de mauvaise foi, contourné les dispositifs prévus par la loi, s'insurge Emile Hagège, le directeur général de l'association. Soit par incapacité technique, soit par stratégie, la plupart d'entre eux ont opté pour la tenue d'assemblées générales exclusivement par vote par correspondance, neutralisant ainsi toute forme de démocratie participative des copropriétaires."

>> A lire aussi - Copropriété : comment bien choisir son syndic professionnel ?

L'ARC reproche en premier lieu aux syndic professionnels de n'avoir que trop peu eu recours à la visioconférence ou à l'audioconférence et de n'avoir bien souvent pas même tenté de mettre ces solutions en œuvre. Alors même que les textes prévoient que les assemblées générales doivent se tenir en priorité en visioconférence ou audioconférence. L'automatisme de ce recours au vote par correspondance a ainsi totalement cristallisé les débats, puisque les copropriétaires se voient présenter les résolutions soumises au vote sur le formulaire adossé à leur convocation, mais sans pouvoir les amender ou les débattre. Ces résolutions sont figées, permettant uniquement aux copropriétaires de voter "pour", "contre" ou "abstention". "Beaucoup de syndic ont tout simplement évité les copropriétaires en imposant le vote par correspondance, qui se trouve être la solution la moins participative", regrette amèrement le directeur général de l'ARC.

Pire encore, certains syndicats n'auraient pas informé les copropriétaires des modalités de vote qui avaient finalement été retenues, dans le contexte sanitaire. D'autres se seraient tout bonnement passés du conseil syndical pour élaborer l'ordre du jour et en auraient profité pour y introduire des clauses abusives. "Certains syndicats professionnels ont demandé plus de 50% d'augmentation de leurs honoraires de gestion courante, d'autres ont passé en force un mandat de trois ans, d'autres encore ont imposé leurs filiales pour la souscription de contrats essentiels comme celui de l'assurance multirisques immeuble", dénonce l'ARC. Les copropriétaires se seraient alors retrouvés au pied du mur, ayant comme seule alternative de voter pour, sachant qu'à défaut la copropriété se retrouverait dépourvue de syndic ou de contrat d'assurance.

>> A lire aussi - Réforme de la copropriété : les mesures de simplification entrées en vigueur au 1er juin 2020

"Un syndic a même considéré que le dépouillement des votes justifiait une rémunération complémentaire, alors même qu'il n'a pas déduit de ses honoraires l'absence de tenue d'une assemblée générale en présentiel", tempête Emile Hagège. Selon lui, les conséquences se sont révélées désastreuses, puisque face à ces comportements, beaucoup de copropriétés ont décidé de boycotter le vote par correspondance. "Soit parce qu'ils ne l'ont pas compris, soit parce qu'ils n'ont pas souhaité voter sans débattre", précise le directeur général de l'ARC. Certains copropriétaires n'ont pas rempli et/ou expédié le formulaire de vote ou ont fait connaître leur désaccord en amendant les projets de résolution, invalidant de fait leur décision. Résultats, selon l'ARC : "dans beaucoup de copropriétés, le taux de participation des copropriétaires n'a pas dépassé les 30%, aboutissant à une majorité insuffisante pour adopter en première ou seconde lecture certaines résolutions essentielles, comme l'élection du syndic, du conseil syndical, voire l'adoption de travaux collectifs".

ACTUALITÉ DES MARQUES

AliExpress



Votre passion ne devrait pas coûter un bras !

Inspired by  invicee

“Inexpérience” et “manque de temps”, plaident les professionnels

S'ils reconnaissent des ratés dans cette première campagne de vote par correspondance, les professionnels tentent toutefois de relativiser ces critiques. Et plaident l'inexpérience. “En raison de la crise, cette exception du vote par correspondance est devenue la règle : on est passés d'une mesure complémentaire et accessoire à une sorte de nécessité”, déclare Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis). Il rappelle au passage que les syndicats professionnels ont dû organiser près de 200.000 AG sur les quatre derniers mois de l'année. Jean-Marc Torrollion, le président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), - qui représente près de la moitié des syndicats professionnels -, plaide lui aussi le manque de temps pour s'approprier les solutions dématérialisées. “Le vote par correspondance est un vecteur de prises de décisions nouveau.

>> Notre service - Estimez le prix d'un bien immobilier (immédiat, gratuit et sans engagement)

Le président de la Fnaim reconnaît également un éventuel manque d'informations délivrées aux copropriétaires. "Il y a une part de vérité dans ce qu'avance l'ARC : on est allés très vite et la pédagogie autour de ces nouveaux dispositifs a peut-être été insuffisante. Mais nous avons dû défricher certains aléas juridiques, comme la désignation des membres du conseil syndical, qui se présente généralement à l'oral, lors de l'AG... Comment faire lorsqu'on ne les connaît pas avant ?" Selon la Fnaim, le vote par correspondance n'en a pas moins sauvé la copro en 2020. Il serait même l'innovation de l'année écoulée. "Sans le vote par correspondance, nous serions complètement désemparés par la crise sanitaire et nos équipes seraient dans l'incapacité de mener des assemblées générales", conclut Jean-Marc Torrollion.

La rénovation énergétique au centre de toutes les craintes

Néanmoins, toutes les parties s'accordent sur le fait que le vote par correspondance reste insuffisant pour des prises de décisions structurantes au sein de la copro. "Le vote par correspondance appauvrit indéniablement les décisions, car il s'apparente à un vote négatif, analyse Henry Buzy Cazaux, le président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers. Car au

priorités de la relance économique. “Les copropriétés ne disposent que de deux rendez-vous pour capter une part des 2 milliards d’euros supplémentaires alloués en 2021 et 2022 à la rénovation énergétique du parc privé, dans le cadre du plan de relance... Or, dans les conditions actuelles, il y a de fortes chances pour que cette enveloppe ne soit jamais consommée”, prévient Henry Buzy Cazaux.

>> A lire aussi - Copropriété : le plan pluriannuel de travaux obligatoire à partir 2023

L'année 2020 étant déjà perdue, c'est en 2021 que les copro devront agir. **La récente ouverture de MaPrimeRénov' aux syndicats de copropriétaires** aurait heureusement déjà eu un effet positif sur les intentions de travaux. Selon la Fnaim, 36% des syndics vont porter un projet de rénovation énergétique à l'ordre du jour des AG 2021. “Il va falloir organiser des réunions en amont, une forme de correspondance avec les copropriétaires pour partager l'information et élaborer le projet”, anticipe le président de la Fnaim. L'Unis demande pour sa part une sanctuarisation de l'enveloppe allouée, au cas où elle ne soit pas consommée avant l'achèvement du plan de relance, à la fin 2022.

>> Notre guide complet de l'investisseur. Pourquoi investir dans l'immobilier ? Avec quels avantages fiscaux à la clé ? Comment tirer le meilleur rendement de sa ou ses location(s) ?



Les prix de l'immobilier partout en France

Entrez une adresse (exacte, avec le code postal) et découvrez le prix des biens immobiliers vendus ces dernières années. Pas de résultats si pas de transactions.



A LIRE AUSSI

Copropriété : voici le formulaire qui vous permet de voter par correspondance

Copropriété : de nouveaux aménagements pour les votes en AG

Vélo dans le train : la SNCF pointée du doigt

SYNDIC

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

LOGEMENT

© CAPITAL

D'AUTRES ARTICLES QUI POURRAIENT VOUS INTÉRESSER

**Copropriété : droit de vote, charges impayées...
tout ce qui change pour vous**

**Copropriété : puis-je lancer des travaux... même
sans le vote de l'AG ?**

**SNCF : la ponctualité des trains encore pointée du
doigt**

La puissance des géants technologiques américains pointée du doigt

Quel délai pour attaquer un vote contraire au règlement de copropriété ?

Retraite des indépendants : les dérives de la CIPAV à nouveau pointées du doigt

En copropriété, un mandat de vote est-il impératif ?

Les pratiques des banques britanniques pointées du doigt

Fraude à la TVA : les e-commerçants pointés du doigt

Syndics de copropriété : la loi Duflot met (en partie) fin aux dérives

Les "anomalies" de la fiscalité française pointées du doigt par une étude

Tarifs bancaires : la France pointée du doigt par Bruxelles

LES + LUS : IMMOBILIER

- 1 Rénovation énergétique : ces travaux inefficaces voire contreproductifs
- 2 **TRIBUNE LIBRE** Loi Climat : la fin de l'âge d'or de l'accession à la propriété dans l'ancien ?
- 3 Immobilier : ces grandes villes où les délais de vente dégringolent
- 4 Crédit immobilier : pourquoi certains emprunteurs vont perdre du pouvoir d'achat en 2021
- 5 Immobilier : les taux de rentabilité canons des parkings dans les grandes villes

VOIR LES + LUS

SERVICES RECOMMANDÉS PAR CAPITAL

ANNONCES IMMOBILIÈRES

ASSURANCE DE PRÊTS

INVESTIR DANS LE NEUF ET DÉFISCALISER

ESTIMATION IMMOBILIÈRE

SÉLECTIONNEUR DE SCPI

[Conditions générales d'utilisation](#) | [Charte pour la protection des données](#) |
[Paramétrer vos cookies](#) | [Mentions légales](#) | [Tous vos magazines](#) | [Abonnement magazine](#) |
[Publicité](#)

© 2021 Prisma Media - Tous droits réservés
Un site du groupe Prisma Media (G+J Network)