



Union Régionale
de Copropriétaires
et de Colotis Ouest



Le Vote par Correspondance en Assemblée Générale

Formation du mardi 5 mai 2026

Sur quels textes le Conseil Syndical doit s'appuyer ?

Les textes fondamentaux sur lesquels le Conseil Syndical peut s'appuyer pour valider les **Votes par correspondances**.

- Article 17-1 A de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965.
- Article 9 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967.
- Arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire du vote.

Voyons en détail les différentes actions à mener par le Conseil Syndical pour faire appliquer les dispositifs de ces textes.

Le formulaire de vote par correspondance

- Contenu obligatoire.
- Qui fournit le formulaire ?
- Le Syndic peut-il modifier le formulaire de vote par correspondance ?
- Comment traiter les résolutions qui peuvent faire l'objet d'un second cote ?
- Résolutions ajoutées à l'ordre du jour.
- Les délais : envoi, réception, validité.
- Quand le formulaire doit-il être retournée ?
- Modes de transmission autorisés.



Thierry
immobilier

Comment sont décomptées les voix

- Comment se passe le dépouillement des bulletins de vote par correspondance ?
- Comment traiter le vote d'un copropriétaire ayant voté par correspondance et présent ou représenté lors de l'Assemblée Générale ?
- Comment traiter le cas du choix d'un prestataire pour une résolution de vote de travaux ?
- Le copropriétaire est « présent ou représenté ».
- Le décompte résolution par résolution.
- Impacts sur les majorités.



Les cas particuliers et les pièges.

- Cumul vote par correspondance et procuration.
- Vote par correspondance et présence physique.
- Amendement d'une résolution en séance.
- Résolutions non prévues à l'ordre du jour.
- Le copropriétaire a coché partiellement le formulaire.
- Vote par Correspondance – Votes en Visioconférences – Votes par Procuration.
- Quand privilégier le vote par correspondance ?
- Quand éviter le vote par correspondance ?



Le rôle du syndic dans la gestion du vote par correspondance

- Les obligations du syndic :
 - ✓ Joindre le formulaire à la convocation.
 - ✓ Accuser réception.
 - ✓ Vérifier la validité.
 - ✓ Intégrer au décompte.
 - ✓ Annexer les formulaires au Procès verbal.
- Les erreurs fréquentes du syndic.



Le rôle essentiel du Scrutateur

Ce rôle, souvent à tort ; mal défini, est pourtant essentiel.

Petit rappel sur ce membre du bureau de l'Assemblée Générale en Copropriété.

- Désignation.
- Rôle et fonction.
 - ✓ Contrôle des mandats.
 - ✓ Vérification des votes par correspondance.
 - ✓ Contrôle des votes.
- Validation et signature du Procès Verbal.

Contester un vote par correspondance

- Motifs de nullité d'un vote par correspondance.
- Motifs de contestation de l'A.G. liés au vote par correspondance.
- Délai de contestation.

FAQ : Les questions les plus fréquentes

- Peut-on voter par correspondance pour une A.G. extraordinaire?
- Le locataire peut-il voter par correspondance ?
- Peut-on voter par correspondance par email ?
- Un copropriétaire peut-il modifier son vote après l'avoir envoyé ?
- Le syndic peut-il facturer le formulaire de vote par correspondance ?
- Le vote par correspondance affecte-t-il le quorum ?
- Le syndic a-t-il le droit de convoquer une A.G. uniquement par correspondance ?
- Communication des emails des copropriétaires aux membres du Conseil Syndical ?

Checklist du copropriétaire votant par correspondance

- Vérifier la réception de la convocation.
- Lire attentivement l'ordre du jour de l'A.G.
- Remplir le formulaire de Vote par Correspondance.
- Ne pas oublier de le signer et dater.
- Le renvoyer suffisamment tôt.
- Conserver une copie.
- Demander un accusé de réception.
- Vérifier le Procès Verbal de l'A.G.

Informez le Syndic du déroulement de l'A.G.

Bien entendu, pour information et simplement par courtoisie, surtout si c'est une grande première pour vous, il vous faut prévenir votre syndic de la manière dont va se dérouler l'Assemblée Générale.

C'est VOTRE Assemblée Générale ... pas celle du Syndic !

Vous voilà fin prêt pour gérer avec votre Syndic les « votes par Correspondance » lors de la prochaine Assemblée Générale de votre Copropriété.

**Maintenant c'est à VOUS
de poser toutes les questions que vous souhaitez**

Maintenant ... Prêt et Prête pour votre prochaine A.G. ?

En espérant que cette présentation aura permis de répondre à nombre de vos interrogations



Merci de votre participation active

Le Vote par Correspondance En Assemblée générale

Formation du mardi 5 mai 2026

Diapo n° 2 : Les textes fondamentaux

Les principaux textes fondamentaux sur lesquels le Conseil Syndical peut s'appuyer pour valider les votes par correspondances lors de l'Assemblée Générale de sa copropriété :

➤ **Article 17-1 A de la Loi 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 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.

(Nous reviendrons plus loin sur ce point).

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

(Nous reviendrons plus loin sur ce point).

➤ **Article 9 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :**

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité de l'assemblée générale, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. **L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.**

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

➤ **Arrêté du 2 juillet 2020 fixant le modèle de formulaire du vote :**

Le formulaire de vote par correspondance mentionné à l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est conforme au modèle figurant en annexe du présent arrêté.

Le formulaire peut être adapté et complété sans qu'aucune des mentions du modèle puisse être supprimée.

→ Nous reviendrons plus loin sur la présentation du formulaire de vote par correspondance.

Le vote par correspondance est un droit impératif, pas une option :

Le vote par correspondance est un **droit individuel** de chaque copropriétaire. Cela signifie que :

- Le syndic **ne peut pas le refuser**, même si le règlement de copropriété ne le prévoit pas.
- L'assemblée générale **ne peut pas voter sa suppression** — il est d'ordre public.

- Il s'applique à **toutes les résolutions** inscrites à l'ordre du jour, sans exception.
- Le copropriétaire n'a **pas besoin de justifier** son choix de voter par correspondance.

Diapo n° 3 : Le formulaire de vote par correspondance.

Le formulaire peut être adapté et complété sans qu'aucune des mentions du modèle puisse être supprimée.

Contenu obligatoire

Le formulaire est fixé par le **décret du 2 juillet 2020** et doit contenir :

- Le **nom de la copropriété** (syndicat des copropriétaires)
- Les **nom, prénom et adresse** du copropriétaire votant
- L'**identification du ou des lots** détenus (numéro de lot, tantièmes)
- La **date de l'AG** concernée
- La **liste de toutes les résolutions** inscrites à l'ordre du jour, dans le même ordre
- Pour chaque résolution : **trois cases à cocher** — « Pour », « Contre », « Abstention »
- La **date et la signature** du copropriétaire

Qui fournit le formulaire ?

Le **syndic est tenu de joindre le formulaire de vote par correspondance** à la convocation de l'AG. C'est une obligation, pas une simple faculté. Si le syndic ne le joint pas :

- Le copropriétaire peut lui demander de le fournir.
- Un défaut de formulaire peut constituer un motif d'**annulation de l'AG** si un copropriétaire prouve qu'il a été empêché de voter par correspondance.
- Le copropriétaire peut aussi **établir son propre formulaire** reprenant les mentions obligatoires, mais c'est risqué juridiquement.

Le Syndic peut-il modifier le formulaire de vote par correspondance ?

Le législateur a prévu un bulletin type.

Le syndic doit forcément modifier le formulaire de vote par correspondance pour qu'il puisse s'adapter au mieux aux besoins de la copropriété ; Il a le droit de rajouter des éléments ;

➔ Par contre : Il n'a pas le droit de supprimer des mentions que le syndic n'a pas du tout le droit de modifier ... mais juste de remplir.

Le bulletin de vote par correspondance doit permettre d'exprimer le vote pour chacune des résolutions → Et particulièrement les votes à « 2 niveaux ou les passerelles ».

Si le bulletin de vote par correspondance comporte plusieurs pages, celles-ci doivent être numérotées.

- AUCUN honoraire supplémentaires ne peut être facturé au prétexte d'une Assemblée Générale par correspondance. Que ce soit une AG 100 % par correspondance ou non.
- Par exemple ... Les honoraires supplémentaires pour dépouillement des bulletins ne sont pas acceptables.

Comment traiter les résolutions qui peuvent faire l'objet d'un second vote "passerelle" au cas où la majorité requise ne serait pas atteinte en premier vote (25-1 et 26-1) ?

Si une résolution qui doit se voter à la majorité de l'article 25 ou 26 n'obtient pas la majorité requise pour une adoption en première lecture, mais qu'elle obtient le seuil requis pour passer à un second vote "passerelle", le syndic **ne peut pas reprendre les mêmes votes et appliquer simplement le scrutin à la nouvelle majorité.**

En effet, la loi précise qu'il s'agit d'un **second vote**, et non d'un abaissement de majorité. Nous ne devons pas présumer que le votant conserve son vote.

Selon la loi, si l'AG doit passer à une seconde lecture, mais que le formulaire de vote ne prévoit pas cette possibilité, le votant par correspondance doit être considéré comme "**défaillant**".

Pour éviter ce risque, le syndic doit prévoir sur le formulaire de vote par correspondance cette possibilité (ligne de vote supplémentaire) en reprenant, à titre indicatif, les termes de l'article 25-1 ou 26-1.

Le copropriétaire doit donc émettre son vote pour les résolutions concernées 2 fois : une pour la première lecture, et une en cas de seconde lecture.

Exemple :

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS	POUR *	CONTRE *	ABSTENTION *
Nomination du syndic HOMELAND aux fonctions de syndic – article 25	6			
Nomination du syndic HOMELAND aux fonctions de syndic (second vote à la majorité de l'article 25-1)	6			

Résolutions ajoutées à l'ordre du jour

Si des résolutions sont **ajoutées à l'ordre du jour** après l'envoi de la convocation (demandes notifiées dans le délai légal), le syndic doit :

1. Envoyer un **formulaire complémentaire** incluant ces nouvelles résolutions.
2. Laisser un **délai suffisant** pour que le copropriétaire puisse retourner le formulaire.

Si aucun formulaire complémentaire n'est renvoyé, le copropriétaire qui a voté par correspondance est considéré comme « **non votant** » sur les résolutions ajoutées (il n'est pas compté dans le décompte, ce qui réduit le quorum pour ces résolutions).

Les délais : envoi, réception, validité

Quand le formulaire doit-il être envoyé ?

ÉTAPE	DÉLAI	RÉFÉRENCE
Convocation de l'AG (avec formulaire joint)	21 jours minimum avant l'AG	Art. 9 décret 1967
Demande d'ajout de résolution par un copropriétaire	Notifiée au syndic à tout moment, mais dans un délai raisonnable	Art. 10 décret 1967
Envoi du formulaire complémentaire (si ajout)	Dans les meilleurs délais	Jurisprudence

Le délai d'envoi est fixé à **21 jours calendaires avant la date de l'AG**, sauf urgence ou clause plus contraignante dans le règlement de copropriété.

Ce délai démarre à compter de la **première présentation** de la convocation ou de la **notification électronique** certifiée.

En cas d'urgence : comme une fissure importante sur un mur, un risque pour la sécurité → Le délai peut être raccourci. Mais l'urgence doit être réelle et motivée.

Un seul jour de retard dans l'envoi rend l'AG contestable devant le **tribunal judiciaire**, à condition que l'action soit intentée dans un délai de deux mois suivant la réception du procès-verbal.

Comment calculer le point de départ du délai ?

Le point de départ varie selon le **mode de notification** choisi par le syndic. Pour un panorama complet des règles encadrant la convocation — date, lieu, contenu — voir [cet article sur la convocation à l'AG de copropriété](#).

Lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) : le lendemain de la 1ère présentation

C'est le mode historiquement le plus courant. Le délai commence à courir **le lendemain du jour de la première présentation** de la lettre au domicile du destinataire — que le copropriétaire ait été présent ou non, qu'il ait accepté ou refusé le courrier. **La date à retenir n'est pas celle de l'envoi, mais celle de la première présentation : le syndic doit donc anticiper le délai postal, et le copropriétaire doit consulter le suivi La Poste pour identifier le bon événement.**

Message affiché sur le suivi La Poste	Ce que ça signifie	Date à retenir
« Votre envoi n'a pas pu être distribué ce jour et sera mis à disposition au bureau de poste »	Le facteur s'est présenté chez vous	C'est la date de 1ère présentation
« Votre envoi est disponible en point de retrait »	Postérieur à la 1ère présentation	Ne pas retenir cette date
« Votre envoi a été distribué à son destinataire contre sa signature »	Réception effective	Peut être plus tardive que la 1ère présentation
« Votre envoi n'a pas pu être distribué ce jour. Il sera remis en distribution au plus tôt »	La poste n'a pas présenté le courrier (choix interne)	Pas une 1ère présentation

Dans les copropriétés où les boîtes aux lettres sont peu accessibles ou où les facteurs adaptent leurs tournées, le suivi La Poste peut mentionner plusieurs tentatives. **Seule la première présentation effective au domicile fait courir le délai.**

Remise en main propre contre récépissé ou émargement : le jour de la remise

Le délai court à partir du jour où le document est remis directement au copropriétaire. **Confier la distribution au gardien de l'immeuble ne suffit pas : la**

remise au gardien, même mandaté pour distribuer le courrier, ne fait pas courir le délai.

Voie électronique : le lendemain de l'envoi de l'avis électronique

Depuis la loi du 9 avril 2024 relative à l'habitat dégradé, la notification électronique est devenue le **principe** — la notification postale l'exception. Le copropriétaire qui ne souhaite pas recevoir ses convocations par voie électronique doit en informer le syndic par écrit. Lorsque ce mode s'applique, le délai court à compter du lendemain de l'envoi, par le prestataire, du courriel informant le destinataire qu'une lettre recommandée électronique va lui être adressée (art. 64 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025). Un copropriétaire qui n'a jamais informé le syndic de son opposition à la voie électronique ne peut donc plus aujourd'hui invoquer l'absence d'accord exprès pour contester la validité de la notification.

Comment calculer le point d'arrivée du délai ?

Conformément à l'article 642 alinéa 1er du Code de procédure civile : « *Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.* »

Les 21 jours se comptent en jours calendaires, jours fériés et week-ends inclus. Le lendemain de la 1ère présentation est lui-même le **premier jour** du délai — il court à partir de 0h00. Le délai expire le 21ème jour à minuit. L'AG peut donc se tenir **au plus tôt le 22ème jour**. Si ce n'est pas le cas, le syndic a commis une irrégularité et le copropriétaire dispose d'un motif de nullité.

→ **Jurisprudence — Cass. 3e civ., 4 décembre 2025, n° 24-17.437** : la Cour de cassation a clarifié ce mode de calcul en censurant une cour d'appel qui avait commis une erreur de décompte. La convocation avait été reçue le 12 décembre 2018 et l'AG se tenait le 3 janvier 2019. La cour d'appel d'Aix-en-Provence avait annulé l'AG en estimant le délai insuffisant. La Cour de cassation a cassé cet arrêt : le délai ayant commencé à courir le 13 décembre à 0h00, son premier jour était bien le 13 décembre — et non le 14. Il expirait donc le 2 janvier à 24h00, rendant l'AG du 3 janvier parfaitement régulière.

Exemples concrets de calcul : L'affaire tranchée par la Cour de cassation

Situation : la LRAR est présentée le **12 décembre 2018**. L'AG se tient le **3 janvier 2019**.

Étape	Date	Explication
1ère présentation de la LRAR	12 décembre 2018	Point de référence
1er jour du délai	13 décembre 2018 à 0h00	Le lendemain — c'est lui-même le jour 1
Expiration du délai	2 janvier 2019 à 24h00	Le 13 déc. est le jour 1, le 14 le jour 2... le 2 janv. est le jour 21
AG tenue le	3 janvier 2019	<input checked="" type="checkbox"/> Régulière

Situation : le facteur présente la LRAR à votre domicile le **5 avril**.

Étape	Date	Explication
1ère présentation de la LRAR	5 avril	Point de référence
1er jour du délai	6 avril à 0h00	Le lendemain — c'est le jour 1
Expiration du délai	26 avril à 24h00	Le 21ème jour à minuit
1er jour où l'AG peut se tenir	27 avril	À partir de 00h00

Vérification par la formule : 27 avril – 22 = 5 avril : **Le délai est respecté.**

Si l'AG se tient le **26 avril ou avant** : **le délai n'est pas respecté** — irrégularité pour le syndic, motif de nullité pour le copropriétaire.

Quand le formulaire doit-il être retourné ?

Le formulaire rempli doit être reçu par le syndic **au plus tard 3 jours francs avant la date de l'AG.**

Exemple : si l'AG est le **samedi 15 mars 2026**, le formulaire doit être reçu au plus tard le **mardi 11 mars 2026** (on ne compte ni le jour de réception ni le jour de l'AG, et les dimanches/jours fériés ne comptent pas).

Attention : c'est la date de **réception** par le syndic qui compte, pas la date d'envoi. Prévoyez donc une marge suffisante si vous envoyez par courrier.

Modes de transmission autorisés :

- **Lettre recommandée avec AR** : preuve de réception incontestable, mais délai postal à anticiper.
- **Remise en main propre** contre récépissé ou décharge.
- **Email** : possible si le syndic accepte cette modalité.
 - → **Conseil** : demandez un accusé de réception.
- **Plateforme numérique** du syndic : si le syndic propose un espace en ligne, le formulaire peut être transmis numériquement avec horodatage

Diapo n° 4 : Comment sont décomptées les voix ?

Comment se passe le dépouillement des bulletins de vote par correspondance ?

Le législateur n'est pas venu apporter de précision légale ou réglementaire sur l'encadrement du dépouillement des bulletins de vote par correspondance.

Il est possible mais pas obligatoire que des membres du conseil syndical soient présents lors du dépouillement.

Pour éviter des soupçons de fraude ou réduire les risques d'erreur, il peut également être prévu que les bulletins de votes par correspondance soient également adressés au conseil syndical en plus du syndic, mais rien ne l'y oblige.

L'enregistrement des votes par correspondance sur le logiciel doit se faire avant l'assemblée générale mais les formulaires doivent rester à la disposition du bureau au cours de l'AG (ils doivent être joints à la feuille de présence).

Décision de la Cour d'Appel d'Orléans en date du 15 juillet 2025 :

Comme le rappelait un arrêt, les votes par correspondance et les pouvoirs constituent des annexes au procès-verbal d'assemblée générale et le syndic « **était tenu de délivrer ces documents, s'agissant d'annexes du procès-verbal d'assemblée générale** ».

Les juges décidaient toutefois que « **si le syndic a ce faisant commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité, le défaut de communication de ces documents ne constitue en revanche pas en soi une cause de nullité de l'assemblée générale** »

→ Il faut donc, pour contester une A.G. que le plaignant démontre que son vote n'a pas été correctement pris en compte !

Comment traiter le vote d'un copropriétaire présent ou représenté à l'assemblée générale et ayant voté par correspondance ?

Si un copropriétaire est présent (ou représenté) à l'assemblée générale et qu'il a adressé un formulaire de vote par correspondance, ce dernier **ne doit pas** être pris en compte ([article 14-1 du décret 67](#)).

Ce sont les votes **exprimés en séance** par le copropriétaire ou par son représentant qui doivent être pris en compte.

Comment traiter le cas du choix d'un prestataire pour une résolution de vote de travaux en utilisant le formulaire de vote par correspondance ?

Si une résolution dont l'objet est de voter des travaux ou la mise en place d'un contrat de prestation propose plusieurs contrats ou devis de prestataires, les copropriétaires votant par correspondance sont dans l'incapacité de choisir l'entreprise qu'ils souhaitent.

En effet, le formulaire de vote prévoit uniquement le choix entre voter POUR, CONTRE ou ABSTENTION. Les copropriétaires ne peuvent rajouter de mention.

Aussi, si le choix du prestataire doit absolument être fait en AG (si, de principe, le CS refuse que l'ODJ propose une résolution de délégation au CS pour le choix du prestataire plus tard), le vote par correspondance "**favorable**" aux travaux doit être classé comme "**défaillant**".

Pour que les votants par correspondance puissent participer à la désignation du prestataire, il est nécessaire de faire, pour chaque devis, une résolution distincte (comme pour les syndicats lorsqu'il y a une mise en concurrence).

Le copropriétaire est « présent ou représenté » :

Le copropriétaire qui vote par correspondance est considéré comme « **présent** » pour le calcul du quorum et des majorités. Son vote est compté exactement comme s'il était physiquement dans la salle.

Le décompte résolution par résolution

Le vote par correspondance se fait **résolution par résolution**. Pour chaque résolution, le copropriétaire a coché « Pour », « Contre » ou « Abstention » :

VOTE COCHÉ	EFFET SUR LE DÉCOMPTE
Pour	Compté dans les voix « pour » la résolution
Contre	Compté dans les voix « contre »
Abstention	Le copropriétaire est « présent » mais ne vote ni pour ni contre — ses tantièmes comptent pour le quorum mais pas dans le décompte pour/contre
Pas de case cochée	Le copropriétaire est « non votant » pour cette résolution — pas compté dans le quorum ni dans le vote
Deux cases cochées	Vote nul pour cette résolution — non compté

Impact sur les majorités

Les voix du votant par correspondance s'ajoutent à celles des copropriétaires présents et représentés :

- **Majorité simple (art. 24)** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Les abstentions ne comptent pas dans le calcul
- **Majorité absolue (art. 25)** : majorité des voix de tous les copropriétaires (présents ou non). Les votes par correspondance s'ajoutent au décompte. Le copropriétaire qui a voté par correspondance est « présent »
- **Double majorité (art. 26)** : majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix. Idem, les votes par correspondance sont intégrés
- **Unanimité** : tous les copropriétaires doivent voter « pour ». Un vote par correspondance « contre » suffit à bloquer

Diapo n° 5 : Les cas particuliers et les pièges.

Cumul vote par correspondance et procuration

Un copropriétaire **ne peut pas cumuler** vote par correspondance et procuration pour le même lot. S'il envoie les deux :

Article 14-1 du décret du 17 mars 1967 en vigueur depuis le 2 juillet 2020

Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.

Vote par correspondance et présence physique

Si le copropriétaire a envoyé un formulaire de vote par correspondance **puis se rend physiquement** à l'AG :

- Sa **présence physique annule** le vote par correspondance
- Il vote en séance comme tout autre copropriétaire présent
- Le président de séance doit en prendre note et écarter le formulaire

Amendement d'une résolution en séance

C'est le **principal piège juridique**. Si une résolution est modifiée pendant l'AG (amendement, reformulation, montant différent) :

- Le copropriétaire qui a voté par correspondance a voté sur la résolution **telle qu'elle figurait à l'ordre du jour**.
- Si la résolution est « substantiellement modifiée », son vote par correspondance **ne peut pas être pris en compte** pour la nouvelle version. (Art. 17-1-A) Il est considéré comme « **défaillant** » pour cette résolution.
- La jurisprudence est encore fluctuante sur ce qui constitue une modification « substantielle ». Un changement de montant, de prestataire ou de modalités est généralement considéré comme substantiel.
- **Conseil au syndic** : si une résolution doit être amendée, votez d'abord la résolution originale, puis proposez une résolution amendée en séance. Les votes par correspondance ne s'appliquent qu'à la première

Résolutions non prévues à l'ordre du jour

Les résolutions votées en « questions diverses » (non inscrites à l'ordre du jour) ne peuvent évidemment pas faire l'objet d'un vote par correspondance. Ces résolutions **ne sont d'ailleurs pas valides** si elles engagent des décisions substantielles — elles doivent être inscrites à l'ordre du jour d'une prochaine AG.

Le copropriétaire a coché partiellement le formulaire

Si le copropriétaire n'a pas coché de case pour certaines résolutions :

- Il est considéré comme « **non votant** » pour ces résolutions uniquement.
- Ses tantièmes ne sont pas comptés pour le quorum de ces résolutions.
- Cela peut **faire baisser le quorum** et, paradoxalement, faciliter l'adoption à la majorité de l'article 25 (puisque le dénominateur diminue).

Vote par correspondance – Vote en visioconférence – vote par procuration

CRITÈRE	VOTE PAR CORRESPONDANCE	VISIOCONFÉRENCE	PROCURATION
Participation aux débats	Non – vote uniquement	Oui – participation complète	Non – le mandataire décide
Vote sur résolutions amendées	Non – vote sur la version initiale uniquement	Oui – vote en direct	Oui – le mandataire vote
Liberté de choix	Totale – le copropriétaire choisit pour chaque résolution	Totale	Variable – dépend des instructions données au mandataire
Droit impératif	Oui – ne peut pas être supprimé	Oui (depuis loi ELAN)	Oui
Délai	3 jours francs avant l'AG	Temps réel	Remise au mandataire avant l'AG
Complexité pour le syndic	Moyenne – décompte séparé	Élevée – technique à mettre en place	Faible
Compte pour le quorum	Oui	Oui	Oui
Limité en nombre ?	Non	Non	Oui – 3 mandats max par mandataire (+ 10 % selon les cas)

Quand privilégier le vote par correspondance ?

- Le copropriétaire est **absent** (voyage, maladie, éloignement géographique)
- L'ordre du jour est **simple et prévisible** (pas d'amendement probable)
- Le copropriétaire souhaite **exprimer son avis personnel** sans dépendre d'un mandataire
- La copropriété **ne propose pas la visioconférence**

Quand éviter le vote par correspondance ?

- Des résolutions **sensibles ou contestées** sont à l'ordre du jour — les débats pourraient modifier leur contenu
- Le copropriétaire souhaite **participer aux discussions** avant de se prononcer
- Des **amendements** sont probables (travaux, changement de syndic, modification du règlement)

Diapo n° 6 : Le rôle du Syndic dans la Gestion du vote par correspondance.

Obligations du syndic

1. **Joindre le formulaire à la convocation** : c'est obligatoire. Le formulaire doit reprendre exactement les résolutions de l'ordre du jour
2. **Accuser réception** : bien que non strictement obligatoire, il est fortement recommandé de confirmer la réception du formulaire au copropriétaire
3. **Vérifier la validité** : formulaire signé, daté, cases correctement cochées, reçu dans les délais
4. **Intégrer au décompte** : pour chaque résolution, additionner les voix des votants par correspondance aux voix en séance
5. **Annexer les formulaires au PV** : les formulaires de vote par correspondance doivent être conservés et annexés au procès-verbal de l'AG

Les erreurs fréquentes du syndic

ERREUR	CONSÉQUENCE	COMMENT ÉVITER
Ne pas joindre le formulaire à la convocation	Annulation possible de l'AG	Modèle standard intégré à la convocation
Oublier d'intégrer les votes par correspondance au décompte	Résolutions annulables	Tableur de décompte séparé, vérifié avant proclamation
Rejeter un formulaire reçu en temps utile pour un motif non prévu	Annulation de la résolution concernée	Ne rejeter que pour défaut formel avéré (pas de signature, hors délai)
Compter un vote par correspondance malgré la présence du copropriétaire	Double comptage → annulation	Vérifier la feuille de présence avant d'intégrer les votes
Ne pas conserver les formulaires	Impossibilité de justifier le décompte en cas de contestation	Scanner et archiver systématiquement

Diapo n° 7 : Le rôle de Scrutateur ou Scrutatrice lors des votes.

1°) – Désignation du ou des scrutateur(s) :

Les modalités de désignation des scrutateurs sont visées par l'article 15 du décret du 17 mars 1967. Celui-ci précise qu'au début de chaque réunion, « *l'assemblée générale désigne [...] son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs* ». Malgré sa brièveté, ce texte nous fournit plusieurs informations.

L'absence de désignation n'affecte donc pas la validité de l'assemblée générale, à moins que le règlement de copropriété n'en dispose autrement (CA Nancy, 22 sept. 2011, n° 07/02919). Dès lors que celui-ci impose l'élection d'un bureau ou de scrutateurs, encourt la nullité la délibération de l'assemblée qui s'est tenue au mépris de ses stipulations (Cass. 3^e civ., 17 nov. 1993), sanction qui peut s'étendre à toutes les décisions de l'assemblée (CA Bordeaux, 6 janv. 2009). Cependant, à l'impossible nul n'est tenu et le caractère facultatif de la désignation des scrutateurs est pris en compte lorsque, faute de candidats, l'on ne peut satisfaire aux prescriptions du règlement de copropriété.

Attention →

- En cas de carence de candidature ... il faut que cela soit rapporté sur le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale.
- Si le Règlement de Copropriété indique qu'il faut 2 (voir plus) scrutateurs et qu'1 seul est élu ... cela peut également entraîner l'annulation de l'Assemblée Générale.

On notera tout d'abord qu'il n'est pas expressément indiqué que l'élection des scrutateurs se fait parmi les copropriétaires. Cela peut aller de soi dans la mesure où ces derniers sont les seuls à être convoqués à l'assemblée générale. Cela pose cependant la question de la possibilité, pour un mandataire tiers à la copropriété, d'être désigné à ce poste. Cette problématique existe et la jurisprudence adoptant à ce sujet une position peu homogène.

Info → C'est cette disposition, permettant à un titulaire d'un pouvoir de devenir scrutateurs, qui permet – ponctuellement – à un membre de notre association de participer à une Assemblée Générale pour donner suite à une demande d'un adhérent. Cette prestation n'est pas incluse dans le forfait d'Adhésion.

Par ailleurs, si le syndic et ses proches ne peuvent être désignés comme président de séance, aucune interdiction formelle de ce type n'a été édictée par les textes concernant le scrutateur. Il en résulte, dans l'absolu, que ceux-ci pourraient être élus à ce poste, même si cela demeure naturellement déconseillé.

A noter qu'il ne saurait y avoir cumul des fonctions ... le scrutateur syndic ou proche ne peut être en même temps scrutateur ET secrétaire.

2°) – Rôle et fonction du ou des scrutateur(s) :

Si le rôle du président ou du secrétaire de séance est bien identifié, celui des scrutateurs l'est nettement moins. La faute à des textes peu prolixes les concernant et, surtout, au fait qu'ils sont éclipsés par le président de séance, véritable chef d'orchestre de l'assemblée générale, du moins en théorie, et garant de la police des débats.

→ Contrôle des mandats et des votes par correspondance :

Pourtant, le scrutateur revêt un intérêt dans la mesure où il lui appartient de contrôler les mandats, de s'assurer, le cas échéant, qu'aucun mandataire n'excède la limite de 10 % des voix du syndicat ou encore de vérifier les résultats des votes de chaque résolution.

→ Quelle est la différence cruciale entre recevoir 3 et 4 Pouvoirs en AG ?

C'est une distinction stratégique majeure. Si un mandataire reçoit **jusqu'à trois pouvoirs**, il n'y a **aucune limite** sur le pourcentage total des voix (tantièmes) qu'il représente. Il peut légalement représenter 50 % des voix ou plus. Cependant, s'il reçoit **quatre pouvoirs** ou plus, le total des voix qu'il détient (ses propres tantièmes inclus) est **strictement plafonné à 10 %** des voix totales du syndicat des copropriétaires. Dépasser les 10 % avec plus de trois pouvoirs entraîne la neutralisation des voix excédentaires.

Important → Le rôle du scrutateur d'assemblée générale consiste également à vérifier que les intentions de vote figurant dans les votes par correspondance transmis au **syndic de copropriété** préalablement à l'assemblée sont conformes. Il appartient donc au syndic, lors de l'Assemblée Générale d'apporter l'ensemble des votes par correspondance reçus des copropriétaires.

En l'absence de pouvoir effectuer cette vérification, les scrutateurs peuvent demander que ceux-ci ne soient pas pris en compte.

3°) – Distribution des mandats avant le début de l'Assemblée Générale :

→ **En AUCUN cas il ne peut les distribuer.**

➤ Avant l'ouverture de l'assemblée Générale :

Le Syndic remet au Président du Conseil Syndical l'ensemble des pouvoirs qu'il a reçu, charge à ce dernier de les distribuer selon son souhait.

En l'absence du Président du Conseil Syndical, le Syndic remet les pouvoirs à un membre du Conseil Syndical, charge à ce dernier de les distribuer selon son souhait.

Si aucun membre du Conseil Syndical est présent le Syndic doit conserver les pouvoirs jusqu'au vote du Président de séance.

➤ Après l'élection du Président de Séance :

Le syndic remet les pouvoirs au Président de Séance qui les distribue selon son choix.

4°) – Validation et signature du Procès-Verbal :

Tout comme le Président, le Secrétaire, il signe le procès-verbal de l'assemblée générale et la feuille de présence.

- Article 17 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1.

- **En cas d'absence de signature**, le PV peut être contesté et déclaré nul, compromettant ainsi la validité des résolutions prises. Il est donc impératif de ne pas négliger cette étape et de s'assurer que toutes les signatures requises sont apposées dans les délais impartis.
- Les décisions d'assemblée générale doivent être notifiées par le syndic de copropriété aux copropriétaires, dans un **délai de 1 mois** à partir de la tenue de l'assemblée.
- En effet, les copropriétaires opposants ou défaillants, absent et non représenté en assemblée générale ont un **délai de 2 mois** pour contester les décisions d'assemblée générale. Ce délai commence à partir de la notification du procès-verbal.
- Cette action doit être effectuée devant le tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble. Il est obligatoire de se faire assister par un avocat pour cette procédure.

→ Les irrégularités les plus graves dans la rédaction du procès-verbal peuvent entraîner l'annulation de l'assemblée générale.

C'est notamment le cas lorsque le document ne permet pas de vérifier si les votes se sont déroulés correctement.

C'est le cas, par exemple, lorsque :

- Le procès-verbal ne précise pas dans quelles conditions le vote a eu lieu, ni le résultat exact pour chaque décision (absence du texte voté ou absence de résultat clair).
- Le procès-verbal ne mentionne pas le nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus, et qu'il est alors impossible de vérifier si la majorité attendue est atteinte
- Une décision est présentée comme adoptée à l'unanimité alors qu'il y a eu des abstentions ou des votes contre
- Le procès-verbal énonce globalement que les résolutions ont été adoptées à la majorité
- Le procès-verbal ne mentionne pas le nom et le nombre de voix des opposants lors de l'élection du président de séance.

Diapo n° 8 : Contester un vote par correspondance : motifs et procédure.

Motifs de nullité d'un vote par correspondance

- **Formulaire non signé** par le copropriétaire
- **Formulaire reçu hors délai** (après le J-3 francs)
- **Copropriétaire non identifiable** (lot non précisé, nom illisible)
- **Deux cases cochées** pour la même résolution
- **Formulaire raturé** de manière ambiguë (intention non claire)

Motifs de contestation de l'AG liés au vote par correspondance

- **Syndic n'a pas joint le formulaire** à la convocation → le copropriétaire a été privé de son droit de vote
- **Vote par correspondance non intégré au décompte** → résolution adoptée ou rejetée à tort
- **Résolution substantiellement amendée** avec prise en compte des votes par correspondance → nullité de la résolution
- **Double comptage** (correspondance + présence physique ou procuration)

Délai de contestation

La contestation d'une résolution d'AG doit être portée devant le **tribunal judiciaire** dans un délai de **2 mois** à compter de la notification du PV (article 42 de la loi du 10

juillet 1965). Passé ce délai, la résolution est définitive, même si un vice de procédure existait.

Diapo n° 9 : FAQ : les questions les plus fréquentes.

Peut-on voter par correspondance pour une AG extraordinaire ?

Oui → Le vote par correspondance s'applique à toute assemblée générale, qu'elle soit ordinaire (annuelle) ou extraordinaire. Le syndic doit joindre le formulaire dans les deux cas.

Le locataire peut-il voter par correspondance ?

Non → Seul le **copropriétaire** (ou l'usufruitier, selon les stipulations du règlement) dispose du droit de vote en AG. Le locataire n'est pas membre du syndicat des copropriétaires.

Peut-on voter par correspondance par email ?

Oui ... mais → Le texte ne l'interdit pas explicitement, mais il n'impose pas non plus au syndic d'accepter l'email. En pratique, l'envoi par email est **toléré si le syndic l'accepte**. Privilégiez un envoi traçable (AR email, plateforme en ligne) pour sécuriser votre vote.

Un copropriétaire peut-il modifier son vote après l'avoir envoyé ?

Peut-être → Le texte est silencieux sur ce point. En pratique, si le copropriétaire envoie un **nouveau formulaire** avant l'expiration du délai de 3 jours francs, le dernier reçu devrait logiquement prévaloir. Mais le plus sûr est de **se rendre à l'AG**, ce qui annule automatiquement le vote par correspondance.

Le syndic peut-il facturer le formulaire de vote par correspondance ?

Non → La fourniture du formulaire fait partie des **prestations incluses dans le forfait du syndic** (gestion courante). Il ne peut pas facturer de frais supplémentaires pour l'envoi du formulaire ou le traitement du vote par correspondance.

Le vote par correspondance affecte-t-il le quorum ?

Oui → Le copropriétaire qui vote par correspondance est comptabilisé comme « présent » pour le calcul du quorum, exactement comme un copropriétaire physiquement présent ou représenté par procuration. Cela peut aider à atteindre le quorum dans les copropriétés où l'absentéisme est élevé.

Le syndic a-t-il le droit de convoquer une Assemblée Générale uniquement par correspondance ?

Oui. Selon l'Article 22-2 de l'Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, le syndic ne peut convoquer de cette manière qu'à partir du moment où :

- L'état d'urgence sanitaire autorise les syndicats à décider **seul** de convoquer les AG à distance,
- Et qu'une visio/audioconférence n'est pas possible.

Comment se passe l'élection du bureau de séance dans le cas d'une assemblée générale uniquement par correspondance ?

• Président de séance

La loi prévoit que les missions qui incombent au président de séance sont **automatiquement dévolues** au **Président du Conseil Syndical** (Article 22-3, 4° de l'Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020).

A défaut de PCS, ce sera un des membres du conseil syndical, et à défaut de participation de membres du CS à cette AG, ce sera l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic qui assurera les missions du président de séance.

Il n'y a donc **pas d'élection du président de séance** prévue à l'ordre du jour.

Une bonne pratique, que nous appliquons chez Homeland, consiste à prévoir une résolution d'information sur ce point.

• Scrutateur

Dans le cas d'une assemblée générale 100% vote par correspondance, les candidatures ne pouvant être collectées en séance, une élection est impossible.

Une bonne pratique consiste donc à présélectionner un candidat volontaire dans la résolution afin que le vote puisse prendre place.

• Secrétaire de séance

Dans le cas d'une assemblée générale 100% vote par correspondance, les candidatures ne pouvant être collectées en séance, une élection est impossible.

Néanmoins, la loi prévoit qu'en l'absence d'élection d'un secrétaire, c'est au syndic d'assurer cette mission (article 15 du décret du 17 mars 1967).

Si le conseil syndical souhaite que le syndic ne soit pas secrétaire, le nom d'un candidat volontaire doit être donné pour qu'il figure dans l'ordre du jour de la convocation.

Une résolution d'information est également conseillée.

- **Comment se passe l'élection des membres du conseil syndical dans le cas d'une assemblée générale uniquement par correspondance ?**

Dans le cas d'une assemblée générale 100% vote par correspondance, les candidatures ne pouvant être collectées en séance, une élection est impossible.

Il est donc conseillé de présélectionner les candidats volontaires dans une résolution pour que le vote prenne place (une résolution par candidat, qui doit donc prévoir les votes "passerelles" comme vu ci-dessus puisque ces résolutions se votent à la majorité de l'article 25).

Une bonne pratique consiste donc à présélectionner les candidats volontaires dans les résolutions afin que le vote puisse prendre place.

- **Comment se passe la signature du procès-verbal dans le cas d'une assemblée générale uniquement par correspondance ?**

Le **président de séance** (voir plus haut) certifie exacte la **feuille de présence** et signe le **procès-verbal de l'assemblée générale** dans les huit jours suivant sa tenue (article 22-3 ordonnance du 25 mars 2020).

La loi ne le mentionne pas, mais en toute cohérence, le **président de séance** ne peut certifier la feuille de présence que s'il dispose des copies des **formulaires de vote par correspondance**. Aussi, selon-nous, ils doivent lui être communiqués en même temps.

Si l'assemblée générale a voté la désignation d'un **scrutateur** (voir plus haut), celui-ci doit également être destinataire de la **feuille de présence** et du **procès-verbal de l'AG** dans les huit jours (avec les formulaires) pour signature.

- **Communication des emails des copropriétaires aux membres du Conseil Syndical ?**

OUI → La réponse ministériel du 26 août 2025 apporte une clarification importante sur la transmission des adresses, y compris e-mails, des copropriétaires aux membres du Conseil Syndical :

Les noms des copropriétaires, leurs adresses physiques ainsi que leurs adresses dématérialisées sont des données personnelles.

En tant que telles, leur traitement doit s'effectuer conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD). Pour autant, le RGPD n'interdit pas le traitement de ces données, il l'encadre en l'entourant de conditions et de garanties.

Ainsi, pour ce qui concerne la gestion et l'administration de la copropriété par un conseil syndical de copropriété, le syndic comme le conseil syndical doivent s'assurer que les traitements de ces données sont licites.

Comme le rappelle la CNIL, dans le cadre de ses fonctions, le syndic doit transmettre au conseil syndical, lorsqu'il le lui demande, tout document relatif à l'administration de la copropriété (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Comme il s'agit d'une obligation légale, le syndic ne peut pas s'y soustraire, en particulier si l'objet de la demande est de convoquer une assemblée générale. Cette communication n'est pas, en elle-même, contraire au règlement général sur la protection des données (RGPD).

En outre, lorsque le syndic communique des documents aux membres du conseil syndical, il lui est recommandé de leur rappeler la nécessité de respecter la confidentialité des informations transmises dans le cadre de leurs fonctions.

Par conséquent, pour autant que le traitement s'opère dans le cadre des fonctions du conseil syndical, un refus général de communiquer ces données, fondé sur le RGPD, n'apparaît pas justifié dès lors que les droits des personnes concernées sont mis en œuvre, en particulier leur droit d'information et d'opposition au traitement.

Diapo n° 10 : Checklist du copropriétaire votant par correspondance.

- 1. Vérifier la réception de la convocation** avec le formulaire joint (21 jours avant l'AG)
- 2. Lire attentivement l'ordre du jour** et les documents joints (devis, rapports, comptes)
- 3. Remplir le formulaire** résolution par résolution — cocher UNE seule case par résolution
- 4. Ne pas oublier de signer et dater** le formulaire
- 5. Envoyer suffisamment tôt** : viser J-7 pour les envois postaux (le délai limite est J-3 francs)
- 6. Conserver une copie** du formulaire envoyé
- 7. Demander un accusé de réception** au syndic
- 8. Vérifier le PV** après l'AG pour confirmer que vos votes ont été comptabilisés

Diapo n° 11 : Informer le Syndic du déroulement de l'A.G.

Afin que l'Assemblée Générale de votre Copropriété se déroule dans un climat apaisé entre le Syndic et les Copropriétaires, les membres du Conseil Syndical, lors de la réunion préparatoire avec leur syndic, doivent clairement indiquer comment va se passer cette Assemblée Générale.

- N'oubliez pas ...
- C'est VOTRE assemblée Générale ...
- PAS celle du Syndic !

Diapo n° 11 :

MERCI pour votre participation à cette formation.