



[AG] Résolution(s) de désignation du syndic

Par forseti

Bonjour,

Lors de la mise en concurrence de plusieurs syndicats, l'AG doit-elle comporter :
- 1 résolution : désignation du syndic avec la liste des n syndicats candidat 1, candidat 2, etc...
- n résolutions portant sur la désignation de chaque syndic candidat ?

Merci

Par morobar

Bjr,
L'usage est une résolution unique portant sur le renouvellement ou la désignation d'un nouveau syndic.
Car une fois un vote effectué, on ne va pas revenir sur une nouvelle résolution identique.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il y a une seule résolution mais un vote doit avoir lieu par candidat.
Successivement à l'article 25, puis le cas échéant 25-1.
A savoir le bulletin de VPC doit indiquer uniquement "pour/contre/abstention" en face de chaque vote.

Par Nihilscio

Bonjour,

A savoir le bulletin de VPC doit indiquer uniquement "pour/contre/abstention" en face de chaque vote.
Ce qui laisse la possibilité de voter pour tous les candidats et donc la possibilité théorique de désigner tous les candidats. C'est absurde.

A la question : "Qui de A, B ou C voulez-vous", on ne peut pas répondre que "A", "B" ou "C". On ne peut pas répondre par "oui" ou "non".

Il faut prévoir un seul bulletin de vote par correspondance par participant à l'assemblée avec quatre cases à cocher : A, B, C ou abstention. Si plus d'une case est cochée, le vote doit être considéré comme nul.

Par yapasdequoi

Bah non : le bulletin de VPC doit être conforme au décret.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=D-pl8l2lCzMvtiK8Bu65fLCqr-zcXxr2dtNle0xBxXU=]https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=D-pl8l2lCzMvtiK8Bu65fLCqr-zcXxr2dtNle0xBxXU=[/url]

Mais si les copropriétaires acceptent la fantaisie... Tant mieux pour eux !

Et c'est peut être absurde, mais chaque VPC peut voter "pour" les 3 candidats.

Par isernon

bonjour,

l'article 1° al.1 de l'arrêté du 2 juillet 2020 indique :

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

salutations

Par yapasdequoi

Puisque vous le dites.

Par forseti

C'est effectivement un peu baroque...

Imaginons :

Résolution A: Candidature du syndic A : votes Pour >33% on re-vote à la majorité simple des présents et représentés

Le syndic A est élu.

Rebelote sur le syndic B.

On fait quoi ensuite ?

Question subsidiaire : qui tient la comptabilité de ces votes si le syndic sortant est dehors pendant le vote ?

Par Nihilscio

J'oubliais cet arrêté. Pour le respecter, je ne vois qu'une solution : mettre toutes les candidatures sur le formulaire mais bien avertir les copropriétaires qu'une seule réponse est possible à peine de nullité.

Par forseti

Je ne sais pas si le Président a le droit d'annuler un vote pour motif de double pour. Des Copropriétés ont peut être rencontrés ce cas et ont dû contractualiser avec 2 ou 3 syndics

Par yapasdequoi

Imaginons :

Résolution A: Candidature du syndic A : votes Pour >33% on re-vote à la majorité simple des présents et représentés

Le syndic A est élu.

Rebelote sur le syndic B.

Encore NON.

Syndic A on compte les pour à la majorité 25

Syndic B idem

Syndic C idem

ENSUITE seulement on revote au 25-1 :

d'abord pour A SI son 1er tour > 1/3

etc.

C'est justement le problème de majorité lorsqu'il y a multitude de candidats.

Il est préconisé que le CS fasse une pré-sélection pour éviter une dispersion des voix et qu'aucun ne soit élu.

Le président n'a aucun pouvoir de décider qu'un bulletin VPC est nul.

Par Nihilscio

Il faudrait finir par comprendre qu'à la question : « Qui voulez-vous comme syndic, Dupont, Leblanc ou Martin ? » on ne peut répondre par « oui » ou « non » mais nécessairement par « Dupont », « Leblanc » ou « Martin ».

Ni la loi ni le décret n'imposent aucune procédure de choix. Il faut donc adopter une telle procédure.

Si l'on vote à main levée, on peut commencer par interroger les copropriétaires sur Dupont. Ensuite il faut continuer par

Leblanc et par Martin. Il est bien évident qu'un copropriétaire ne peut voter que pour un seul candidat.

Il est possible qu'aucun des trois n'obtienne la majorité de l'article 25 ni même celle de l'article 24. Mais qu'un copropriétaire préfère Dupont, n'implique pas qu'il rejette absolument Leblanc.

Si la majorité requise par la loi n'est pas acquise dès le premier tour, il faut se débrouiller pour s'entendre sur une procédure d'élimination qui tienne la route. Par exemple, on se contente de ne retenir que la candidature ayant recueilli le plus de voix. Supposons que ce soit Martin. On pose alors la question : « Voulez-vous de Martin comme syndic ? » A ce moment, les copropriétaires votent par "oui" ou "non" et Martin sera élu s'il recueille la majorité de l'article 25, éventuellement celle de l'article 24 après un second tour.

Comme je l'ai dit dans une autre discussion, il faut procéder en deux temps :

- sélection pour aboutir à ne retenir qu'un candidat selon une procédure à adopter au préalable,
- confirmation de l'élection du candidat sélectionné à la majorité requise par la loi.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

J'aime bien vos questions. Elles sont souvent à la bordure de ce qui est clairement défini par les textes. Pour cette question de Choisir un Syndic, trois sujets ont apparus, sur la base des aspects suivants :

1. 1 résolution = 1 vote (ou pas)
2. Passerelle : procède immédiatement ...
3. Ordre du Jour et Ordre des résolutions

Sujet 1

C'est surtout une question de présentation. Si l'on se réfère au formulaire VpC, on dira Objet: Election du Syndic, que l'on numérotera, par exemple 5.

Ensuite, dans la case questions, on spécifiera des résolutions avec un vote chacune en 5.1, 5.2, etc.

Et n'oublions pas que les votes sont POUR, CONTRE, etc. et pas oui/non ni Martin/Dupont. Les textes des résolutions sont évidemment aménagés en conséquence.

Sujet 2

Tout est dans l'interprétation du mot "immédiatement". Il faut bien comprendre que le législateur a ainsi supprimé le besoin d'une AG "de seconde lecture" qui a bel et bien existé pendant un temps.

Ici, il FAUT lire "dans la même AG". Ceci est d'ailleurs prouvé par le fait de devoir dérouler tous les votes en 25 PUIS tous ceux en 25-1, et dans cet ordre. La présentation qui en résulte est donc, par exemple :

- 5.1 Election Martin 1er tour
- 5.2 Election Dupont 1er tour
- 5.3 Election Martin 2e tour etc.

Dans cet exemple, la fin du vote 5.2 provoque l'analyse des deux résultats déjà acquis.

Aucun texte ne restreint le vote d'un copropriétaire. Chacun est donc libre de voter POUR plus d'un seul candidat (ou CONTRE d'ailleurs). Il n'y a rien d'absurde à cela, ce n'est qu'un vote parmi d'autres, le copropriétaire qui s'exprime dit "je ne vois pas d'inconvénient à ce que Martin ou Dupont soit élu". (ou = ou exclusif)

Sujet 3

Cet aspect a déjà fait l'objet de débats. Le Syndic sortant qui rédige la convocation peut s'être mis en tête de liste des votes. Il n'est donc pas question que cet ordre arbitraire (même s'il peut être modifié par le Président de Séance) influe sur le résultat de l'élection.

Au titre de l'idée, je dirais que le Président de séance va dérouler les deux niveaux dans l'ordre inverse de ce qui lui semble un résultat logique. C'est son pouvoir de PdS !

D'abord TOUTES les résolutions 25, le 'meilleur' Syndic en dernier.

Ensuite, analyse des résultats.

- un seul passe le seuil, il est élu
- deux ou plus passent le seuil, celui qui a le plus de voix est élu,
- aucun ne passe le seuil, on applique la passerelle et on procède aux votes des candidats ayant dépassé le 1/3, selon la même méthode.

Que peut-il se passer ?

- UN syndic est élu, tutto va bene.
- Aucun n'est élu. Classique, l'AG ne veut pas de ces candidats, c'est prévu, on sait quoi faire.
- Plusieurs candidats ont le même nombre de voix, peu probable dans une grande copropriété, fort possible dans une petite. Le PdS précise cela, et décide de recommencer les votes en cause. Il peut préciser que ce qui est souhaité est de choisir UN syndic et d'éviter de voter POUR plusieurs candidats, mais ce n'est qu'une remarque de sa part.

NB. Pour information, certains Syndic utilisent des logiciels de gestion d'AG dont les capacités sont limitées à moins que ce ne soit le Syndic qui ait été mal formé à son utilisation. Le traitement des situations "limites" peut être incorrect, notamment en cas de PV généré en mode presse-bouton. Le Président de Séance doit vérifier cela avec soin et faire corriger.

Par forseti

Merci pour vos réponses.

La confusion vient selon moi du fait que la plupart des résolutions appellent à un vote binaire et que, par paresse, le législateur a calqué l'élection du Syndic sur ce même principe, sans réfléchir aux conséquences.

Par ailleurs la façon de poser la question OUI/NON peut être extrêmement manipulatoire auprès de copropriétaires qui se fichent du détail et ne veulent pas se "mouiller" en présences des autres copropriétaires.
Combien de fois ai-je vu une résolution votée en dépit du bon sens suite à la phrase du syndic : "y a t-il des opposants à cette résolution ?"

L'exégèse d'AGeorges, qui s'appuie sur les contraintes imposées par les principes des articles 25 et 24 et le formulaire de vote par correspondance, consistant à trouver des astuces pour limiter la double ou la non-élection, est particulièrement pertinente.

L'approche de Nihilisio, moins académique car elle s'affranchit du carcan imposé, mérite d'être approfondie, notamment car elle correspond davantage aux usages et aux règlements en matière de votes en France.
Imaginez une élection présidentielle ou l'on effectue un premier tour en demandant aux citoyens de voter : Etes-vous POUR ou CONTRE E.Macron ?, puis : êtes-vous POUR ou CONTRE JL. Mélenchon ? avec une base constituée par l'ensemble des électeurs. Pour ensuite revoter avec une majorité réduite aux votants ou ayant donné procuration.

Je me pose la question si une élection qui respecte l'approche de Nihilisio (tour de table : M.copro1 pour quel candidat votez vous, Madame Copro2 même question , etc...) + analyse des bulletins par correspondances pourrait être contestée ou non.

Question subsidiaire, quelle que soit la méthode, qui tient cette comptabilité lors du vote si le secrétaire est le syndic sortant et que celui-ci est sorti de la pièce pour le vote ?

Par yapasdequoi

suite à la phrase du syndic : "y a t-il des opposants à cette résolution ?"
C'est le président qui doit mener l'AG et poser ce type de questions. Normalement le syndic ne dit rien... il répond aux questions et donne le résultat de ses calculs de voix, c'est tout.

Le syndic qu'il soit sortant ou pas s'il est élu secrétaire doit rester à sa place et faire les comptes de voix. Sous la surveillance du président et des éventuelles scrutateurs.
Si la situation est tendue, il est préférable de nommer un copropriétaire comme secrétaire.

Bien entendu l'AG peut décider de sa méthode de scrutin et de l'organisation du vote. Le plus souvent elle se laisse manipuler par le syndic. A vous de désigner un président qui saura jouer son rôle.

Et l'article 42 est là pour les éventuels contestataires.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Je ne crois pas que vous puissiez ainsi comparer une élection politique, qui vous proposerait de choisir 1 bulletin dans dix piles différentes à ce qui se passe en copropriété.

J'irais même jusqu'à dire que la loi ne restreint nullement une action du Président de Séance qui viserait à "préparer" un vote, lors des délibérations. Et sauf "réserves" émises, ce débat n'aurait même pas à figurer au PV.
Donc, imaginez. Le PdS fait sortir les Syndics. Il interroge le CS sur leurs études de chaque dossier. L'AG pose des questions et il se dégage un consensus. Le PdS conclut la délibération en disant "apparemment, Martin est le meilleur

candidat, pour éviter d'avoir à voter 'n' fois, il serait donc préférable que la majorité se dessine en sa faveur, SVP, ne votez pas pour un autre candidat". Avec toutes les réserves sur la liberté individuelle.

J'ai déjà vu cette technique utilisée pour des choix d'entreprise pour des travaux article 25, et ça fonctionne assez bien.

Combien de fois ai-je vu une résolution votée en dépit du bon sens suite à la phrase du syndic : "y a t-il des opposants à cette résolution ?"

Et moi, donc ! C'est la principale raison pour laquelle il ne faut pas élire une brèle comme Président de Séance.

comptabilité (lors) du vote

Cette question remet en cause le statut des scrutateurs. Et elle est tout à fait pertinente.

Quand vous avez beaucoup de copropriétaires, des votes par correspondance, des pouvoirs, une liste de présence pas toujours complète, comment un scrutateur peut-il faire son boulot ?

Donc, en réalité, c'est le Syndic voire le logiciel du Syndic qui fait les comptes. Et, à mon constat, c'est souvent faux. Heureusement, dans la plupart des cas, ce sont de petites erreurs dont la correction ne changerait pas le résultat du vote. Par contre, bien vérifier les décisions qui sont "passées" de justesse est très recommandé.

Une personne partie qui a été comptée POUR, un vote POUR en VpC pour un candidat présenté en séance, une date de prise en compte des VpC erronée, une résolution modifiée sans que les VpC soient passés en défauts, j'en ai déjà vu des vertes et des pas mûres.

Heureusement, il y a peu de résolutions vraiment conflictuelles dans une AG complète. Sinon, il faudra que les scrutateurs soient équipés avec ordinateur et logiciel spécialisé (Utiliser un tableur reste possible), ce qui implique un travail de préparation certain. Saisie de la feuille de présence, avec les pouvoirs, préconnaître tous les tantièmes des diverses clés de charges, disposer des VpC, suivre les E/S de copropriétaires. Pas si simple.

Par Nihilscio

La confusion vient selon moi du fait que la plupart des résolutions appellent à un vote binaire et que, par paresse, le législateur a calqué l'élection du Syndic sur ce même principe, sans réfléchir aux conséquences.

la plupart des résolutions appellent à un vote binaire : ce constat est parfaitement exact. Il y a peut-être de la paresse de la part du législateur mais il faut se rappeler que la copropriété appartient au domaine du droit privé dans lequel tout qui n'est pas régi par la loi est laissé au libre choix des parties et que ce qui régit les contrats est d'abord la volonté des parties comme l'exprime l'article 1103 du code civil : Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Ce principe fondamental est largement ignoré dans le cadre des copropriétés ce qui amène souvent à des absurdités. Il y a à cela deux explications. La première est que le droit de la copropriété est tellement encadré que l'on a tendance à raisonner comme en matière de droit public, la seconde est que ce qui guide le raisonnement, si tant est que l'on raisonne, est bien plus la Tradition que le droit.

A la lecture des textes, force est de constater que les textes sont totalement muets sur les procédures de vote. Que fait-on lorsque les textes ne disent rien ? On fait comme on veut tout simplement. Mais « comme on veut » ne signifie pas « n'importe quoi ». Il y a d'abord le bon sens et ensuite les principes supérieurs de l'équité et de la bonne foi qui régissent les relations contractuelles.

A la question : « Qui de Dupont, Leblanc, ou Martin voulez-vous ? » on ne peut répondre directement par « Oui » ou « Non » (ou par « Pour » ou « contre » ce qui est exactement la même chose). C'est le bon sens.

Puisque la loi ne dit rien, on fait donc comme on veut, mais de bonne foi et sans laisser quiconque prendre l'emprise sur un autre. C'est pour cette raison qu'en droit public a été édicté le code électoral qui s'est étoffé au cours du temps jusqu'à entrer dans d'infimes détails pour prévenir toute tentative de fraude ou de pression sur les électeurs. Les précautions prises dans le code électoral, tout au moins dans son esprit, valent dans d'autres domaines. C'est pourquoi le code du travail s'y réfère en ce qui concerne les élections des représentants du personnel dans une entreprise.

L'approche de Nihilscio, moins académique car elle s'affranchit du carcan imposé ?

Je ne m'affranchis pas du cadre légal, je m'affranchis de la Tradition laquelle est absurde. Mais je respecte strictement le cadre légal.

elle correspond davantage aux usages et aux règlements en matière de votes en France

Pas seulement en France mais partout dans le monde. Quand on élit un député, un président un sherif ou qui que ce soit, on met dans l'urne un bulletin portant le nom d'un des candidats et un seul. On ne vote pas un jour pour un candidat, puis le jour suivant pour un autre et ainsi de suite. S'il faut procéder ainsi dans une copropriété, c'est que la copropriété rend fou.

Par ailleurs la façon de poser la question OUI/NON peut être extrêmement manipulatoire auprès de copropriétaires qui se fichent du détail et ne veulent pas se "mouiller" en présences des autres copropriétaires.

Très juste observation. C'est ce qui doit amener à définir des règles au sein de la copropriété qui préviennent les risques de manipulation : équité et bonne foi sont des principes directeurs qui doivent être observés constamment.

Puisque les textes ne disent rien, dans l'idéal le vide de la loi devrait être comblé par le règlement de copropriété ou, à défaut, par une résolution prise en assemblée générale, afin de définir un mini code électoral propre à la copropriété.

Ce que disent les textes : le syndic est désigné à la majorité de l'article 25 ou, le cas échéant à celle de l'article 24 après un second vote. Cela signifie que les copropriétaires doivent avoir approuvé la résolution « L'assemblée désigne comme syndic Untel » à la majorité requise. Rien de plus. Les textes ne disent pas comment a été sélectionné Untel parmi les différents candidats.

Il y a tout de même l'article 19 du décret :

Pour l'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder au second vote prévu à ces articles qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité applicable au premier vote.

Cet article dit qu'il est strictement interdit de voter sur une candidature à la majorité de l'article 24 avant d'avoir voté sur toutes les candidatures à l'article 25. Mais ce texte ne dit pas comment, en détail, on passe de plusieurs candidatures à une seule.

C'est dénaturer le texte sous le poids de la Tradition que d'y lire une obligation de voter distinctement sur chaque candidature comme s'il s'agissait de questions différentes sans lien entre elles, ce qui serait une absurdité.

Le plus souvent, mais pas toujours parce le vote par bulletins de papier est parfaitement autorisé, on vote à main levée ce qui est nécessairement un vote binaire. S'il y a trois candidats, Dupont, Leblanc et Martin, le président de séance va d'abord demander aux copropriétaires votant pour Dupont de lever la main. Si Dupont recueille la majorité de l'article 25, on peut s'arrêter là. Il n'est cependant pas interdit de vérifier quel nombre de voix recueillent respectivement les deux autres. Si les deux autres recueillent aussi la majorité de l'article 25, il y a un problème : c'est que certains copropriétaires ont voté pour des candidats distincts exprimant ainsi leur volonté de faire partager le mandat de syndic à plusieurs personnes, ce qui est absurde. Ces votes à main levée n'ont de sens que si celui qui a voté pour Dupont s'interdit de voter ensuite pour Leblanc ou Martin. Les trois votes successifs ne constituent en fait qu'un seul tour de scrutin, équivalent à un vote par bulletins où chaque bulletin ne peut désigner qu'un seul candidat. Il faut que cela soit parfaitement entendu par tous au préalable.

Supposons que les votes sur chacun des trois candidats fassent apparaître une dispersion des voix telle qu'aucun ne recueille la majorité requise par la loi. Cela ne signifie aucunement que les copropriétaires ont rejeté les trois candidats. On peut parfaitement exprimer sa préférence pour Dupont sans rejeter absolument Leblanc. Puisqu'il y a trois candidats, chaque copropriétaire a le droit d'exprimer sa préférence. Ensuite, c'est la préférence de la majorité qui doit s'imposer. Supposons que ce soit Martin même si Martin n'a recueilli qu'un nombre de voix inférieur à celui de la majorité de l'article 24. Le président de séance annonce alors aux copropriétaires que la préférence majoritaire se porte sur Martin et il propose en conséquence aux copropriétaires de voter pour ou contre Martin. Ils voteront alors tous pour Martin sauf ceux qui refusent absolument d'avoir Martin pour syndic.

Tout cela est parfaitement sensé, équitable et conforme aux textes.

Juste un mot sur le vote par correspondance : ce n'est pas parce qu'un arrêté a défini le modèle auquel doit se conformer les bulletins de vote par correspondance qu'il faille rejeter une procédure de bon sens pour une procédure absurde. Le vote par correspondance ne permet pas de débattre par correspondance. Il ne permet pas non plus de voter sur une résolution dont les termes ne sont pas encore exactement connus avant la tenue de l'assemblée : lorsqu'un projet de résolution a été amendé au cours de l'assemblée, les copropriétaires ayant voté par correspondance sont considérés comme n'ayant pas pris part au vote.

On peut voter par correspondance pour le choix du syndic mais ce n'est qu'un pis aller. Les copropriétaires peuvent utiliser le formulaire réglementaire mais encore faut-il que cette utilisation ait du sens : on ne peut valablement voter que pour un candidat.

Par Nihilscio

Je ne crois pas que vous puissiez ainsi comparer une élection politique, qui vous proposerait de choisir 1 bulletin dans dix piles différentes à ce qui se passe en copropriété.
Il n'y a aucune différence. Il s'agit de pourvoir à une fonction.

J'irais même jusqu'à dire que la loi ne restreint nullement une action du Président de Séance qui viserait à "préparer" un vote, lors des délibérations

Le rôle du président de séance est de présider, ce qui lui impose de respecter le principe de l'équité et de la bonne foi et lui interdit toute manipulation. En tant que copropriétaire, il donne son avis comme tous les autres. En tant que

président de séance il ne doit influencer sur le résultat d'un vote en aucune façon.

Pour ces raisons l'adoption de procédures de vote une fois pour toutes est nécessaire sauf à accepter absurdités et manipulations.

Par AGeorges

Il n'y a aucune différence.

Allons, faire l'avocat du diable n'a pas de sens ici !

Le mode de scrutin n'est pas le même, on n'élit pas une personne mais une 'société' et ce n'est pas une fonction mais une prestation de gestionnaire qui n'est accompagnée que de peu de pouvoirs. C'est très différent.

absurdités et manipulations

Evitons ces qualificatifs dont l'objet pourrait bien être contraire aux CGU du forum.

La Présentation d'éléments factuels par le Président de séance n'est pas une manipulation. Les copropriétaires sont des grandes personnes, majeures et vaccinées tout à fait capables de faire la part des choses dans ce qui leur est présenté, à condition qu'on leur explique.

Et il y aurait bien plus de manipulations à proposer un mode de vote hors le fatidique POUR/CONTRE/ABSTENTION, ce que vous avez fait.

Par Nihilscio

Et il y aurait bien plus de manipulations à proposer un mode de vote hors le fatidique POUR/CONTRE/ABSTENTION, ce que vous avez fait.

Cette affirmation défie le bon sens. La copropriété rend fou.

Par AGeorges

@Nihilscio,

La copropriété rend fou.

Comme je l'ai dit dans une autre discussion, il faut procéder en deux temps :

- sélection pour aboutir à ne retenir qu'un candidat selon une procédure à adopter au préalable,

Ce sont bien vos termes !

Par Nihilscio

Citation tronquée de mes propos qui leur fait perdre tout leur sens.

Citation complète :

Comme je l'ai dit dans une autre discussion, il faut procéder en deux temps :

- sélection pour aboutir à ne retenir qu'un candidat selon une procédure à adopter au préalable,

- confirmation de l'élection du candidat sélectionné à la majorité requise par la loi.

Je maintiens.

Par forseti

Bonjour à tous,

Merci pour ces réponses très argumentées.

J'ai appelé l'ARC et suis tombé sur la personne qui prodigue la formation ad-hoc sur le changement de syndic.

Il me renvoie évidemment aux articles 25, 25.1 et 24 de la loi de 1965 et abonde dans le sens d'AGeorges en indiquant que chaque candidature fait l'objet d'un vote à la majorité de l'article 25 puis éventuellement d'un second vote à la majorité de l'article 24.

Il indique que le législateur n'a prévu aucune solution en cas de double élection ou en cas d'aucune élection (chaque candidat obtient moins d'1/3 des voix).

Il m'indique qu'il est nécessaire de reconvoquer l'Assemblée si l'on veut élire un nouveau syndic.

Il m'indique également que l'Assemblée peut demander au Syndic sortant, même s'il est nommé secrétaire de séance, de sortir pendant le vote, à condition qu'on lui fournisse les informations nécessaires à l'établissement du PV d'AG.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Il m'indique également que l'Assemblée peut demander au Syndic sortant,

Cela faisait effectivement partie des usages anciens. Mais la dernière loi sur le sujet a tout de même changé la donne.

Dans le passé, il y a eu des AG qui étaient coupées en deux. On élisait le nouveau syndic tout de suite après les élections fondatrices (PdS et Scrut.), l'ancien Syndic s'occupait du début de l'AG, et le nouveau prenait le relais dès son élection, avec le problème de la résolution d'élection du secrétaire qui devrait être refaite.

La dernière loi (...) laisse le Syndic en fonction jusqu'au lendemain de l'AG. Le nouveau Syndic éventuel ne prend ses fonctions qu'un JOUR FRANC après l'AG, soit le surlendemain, voire plus loin s'il y a un weekend ou un jour férié.

Un secrétaire n'étant qu'un secrétaire, sans droit à intervention ni à commentaire, le fait de "faire sortir" le secrétaire se justifie-t-il encore ?

Par forseti

Merci AGeorges

Un secrétaire n'étant qu'un secrétaire, sans droit à intervention ni à commentaire, le fait de "faire sortir" le secrétaire se justifie-t-il encore ?

Les échanges ne sont pas interdits à l'occasion du vote pour élire un nouveau syndic, surtout si le consensus n'est pas formé.

La présence du syndic peut être gênante car les copros n'oseront pas le critiquer en sa présence, même sans droit à intervention.

Voilà pourquoi, pour des raisons d'équité, je demande s'il est possible de "faire sortir" le syndic sortant.

Merci

Par AGeorges

Forseti,

Ce ne serait pas de "l'équité", mais plutôt de la confidentialité. La difficulté principale tient toujours à un manque de professionnalisme et des deux côtés. J'entends par là que des adultes peuvent être en désaccord sans se faire la guerre. Dire à haute voix que le Syndic n'a pas fait ci (ou à fait ça qui n'était pas bien) fait partie des délibérations. Faire sortir le Syndic accusé donc sans capacité de se défendre est-il juste ? C'est le rôle du Président de séance de gérer cela.

Donc tout autant le Syndic peut reconnaître avoir fait des erreurs et tout autant le copropriétaire peut reconnaître que ce qui est reproché au Syndic ne pouvait pas être exigé.

On reste factuels et pas dans ces querelles de personnes et d'ego qui sont courantes en copropriété.

Par ailleurs, si vous pensez que les délibérations seront plus libres sans le Syndic, celui-ci n'ayant pas d'autre rôle à jouer que se justifier et que vous lui retirez ce droit, vous pouvez lui demander de sortir PENDANT les délibérations. Celles-ci terminées, vous allez le chercher, lui dire que la délibération est terminée, et qu'il peut revenir pour gérer le vote. S'il reste, il sera content de voir une forêt de bras au POUR, et si c'est le contraire, il saura ce qu'il lui reste à faire

...

Par Nihilscio

Il me renvoie évidemment aux articles 25, 25.1 et 24 de la loi de 1965 et abonde dans le sens d'AGeorges en indiquant que chaque candidature fait l'objet d'un vote à la majorité de l'article 25 puis éventuellement d'un second vote à la majorité de l'article 24.

C'est la Tradition laquelle repose sur une mauvaise lecture des textes. Faites lire mon exposé du 16/07 à 12 h 41 à un vrai juriste et demandez-lui où il y a une faille : texte législatif ou réglementaire, jurisprudence ?

La personne de l'ARC qui vous a répondu n'a manifestement pas réfléchi à la question. La Tradition s'explique principalement par la pratique du vote à main-levée. En procédant à main levée, soit on interroge un à un chaque participant à l'assemblée soit on interroge l'ensemble successivement sur chaque candidature. Mais le vote sur bulletin est aussi autorisé. Doit-on alors impérativement voter n fois parce qu'il y n candidatures ou peut-on tout simplement ne procéder qu'à un seul vote où sur chaque bulletin sera inscrite un choix et un seul ? Vous pouvez poser la question à l'ARC.

Il indique que le législateur n'a prévu aucune solution en cas de double élection ou en cas d'aucune élection (chaque candidat obtient moins d'1/3 des voix).

Il montre par là qu'il n'a pas réfléchi à la question.

le législateur n'a prévu aucune solution en cas de double élection : forcément, il ne peut y avoir qu'un seul syndic. Il ne peut y avoir des co-syndics comme il peut y avoir des co-gérants dans une SARL. Ce n'est pas dit expressément dans la loi mais cela ressort tout de même clairement de la loi, notamment de l'article 18. Sur ce point, personne ne vous dira le contraire. Comme il ne peut y avoir deux syndics, la résolution ou les résolutions ayant désigné deux syndics sont nulles. La méthode que je propose rend impossible une double élection.

ou en cas d'aucune élection : si, il y a l'article 46 du décret : A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoqués à cet effet, le président du tribunal judiciaire désigne le syndic par ordonnance sur requête ?

Sauf que cet article 46 ne vise que les cas où l'assemblée n'est pas parvenue à désigner un syndic. C'est notamment la situation où l'assemblée refuse de reconduire le syndic quittant alors qu'il n'y a pas d'autre candidat.

Ce qui est vrai néanmoins est que la loi ne dit pas comment faire pour sélectionner une candidature parmi plusieurs. Or, quand un texte d'ordre public ne dit pas comment procéder, les parties concernées ont toute latitude pour s'entendre sur une solution. C'est la liberté contractuelle et c'est une règle de base du droit des contrats. Les décisions prises en assemblée générale relèvent du domaine des contrats même si le régime de la copropriété est tellement encadré qu'on finit par le perdre de vue.

La question de l'absence momentanée du secrétaire est tout à fait accessoire. Le secrétaire de séance peut bien sûr se retirer le temps d'un débat ou si un besoin pressant le pousse à se rendre aux toilettes. Cela n'entache pas de nullité la tenue de l'assemblée.

Il m'indique qu'il est nécessaire de reconvoquer l'Assemblée si l'on veut élire un nouveau syndic.

En réponse à quelle question vous indique-t-il cela ?

Si vous voulez nommer un syndic dont la candidature ne figure pas sur la convocation, il faut effectivement convoquer l'assemblée à nouveau.

Je reprends votre question initiale :

Lors de la mise en concurrence de plusieurs syndics, l'AG doit-elle comporter :

- 1 résolution : désignation du syndic avec la liste des n syndics candidat 1, candidat 2, etc...
- n résolutions portant sur la désignation de chaque syndic candidat ?

On doit procéder pour la désignation du syndic comme pour une décision de travaux impliquant de choisir entre plusieurs devis.

Sur la convocation figurera le point n° n de l'ordre du jour : « désignation du syndic pour la période du ... à ... parmi les candidats suivants : ... ».

Dans le procès-verbal ne figurera qu'une résolution : « L'assemblée désigne Untel comme syndic pour la période du ... à ... »

Par AGeorges

Bonjour,

Les assimilations, à mon avis fâcheuses, qui ont été faites dans plusieurs interventions, notamment de M. Nihilscio, me paraissent (c'est donc uniquement mon avis), et pour utiliser son propre vocabulaire, absurdes, car inadaptées au monde de la copropriété.

A quoi sert une AG de copropriété ?

A prendre des décisions. Rien d'autre.

Face à une proposition de décision, les copropriétaires qui ont souhaité voter, directement ou indirectement, disent POUR ou CONTRE ou nosé.

Au plus probable, la grande majorité des résolutions seront gérées de façon entièrement satisfaisante par ce dispositif. Tu veux ou tu veux pas !

Seulement voilà, dans certains cas, non majoritaires, prendre une décision implique un choix. Exprimer un choix multiple via une seule résolution étant impossible, il suffit de considérer que plusieurs résolutions sont liées entre elles, et aucun texte ne dit le contraire (et même le double colonage du formulaire de vente va dans ce sens) et de procéder en deux temps.

1. Acquisition des votes
2. Compilation des résultats

La décision finale résulte de cette approche. Elle est tout à fait logique, conforme à la tradition et équitable.

Toutes les considérations qui tendraient à rapprocher la Copropriété des lourds systèmes de votes mis en place pour les élections de personnes politiques sont parfaitement inutiles, voire nuisibles. En effet, le scope des décisions en copropriété est large et s'il fallait mettre en place un système de vote différent selon la nature de la résolution, on ne s'en sortirait plus. C'est déjà assez compliqué comme ça avec les divers niveaux de majorités.

Par Nihilscio

1. Acquisition des votes
2. Compilation des résultats

La décision finale résulte de cette approche. Elle est tout à fait logique, conforme à la tradition et équitable.

Peut-être, tout dépend de ce qu'on entend par acquisition des votes et compilation des résultats. Si l'on acquiesce n'importe comment et que l'on compile n'importe comment, on fait n'importe quoi.

Toutes les considérations qui tendraient à rapprocher la Copropriété des lourds systèmes de votes mis en place pour les élections de personnes politiques sont parfaitement inutiles, voire nuisibles. Que ce soit dans le cadre d'une copropriété ou dans celui d'une élection nationale, existent les mêmes risques d'erreur ou de fraude.

Lorsqu'il n'y a que cinq personnes dans la salle, on peut se passer de tout formalisme.

Lorsqu'il y a cent personnes, l'absence de formalisme conduit à toutes les dérives possibles et affirmer « Les copropriétaires sont des grandes personnes, majeures et vaccinées tout à fait capables de faire la part des choses dans ce qui leur est présenté, à condition qu'on leur explique. » n'est que l'expression d'un déni de réalité. Si, en plus, au constat « Combien de fois ai-je vu une résolution votée en dépit du bon sens suite à la phrase du syndic : "y a-t-il des opposants à cette résolution ?" » on enchérit par : « Et moi, donc ! C'est la principale raison pour laquelle il ne faut pas élire une brêle comme Président de Séance » on est en pleine contradiction.

En effet, le scope des décisions en copropriété est large et s'il fallait mettre en place un système de vote différent selon la nature de la résolution, on ne s'en sortirait plus. C'est déjà assez compliqué comme ça avec les divers niveaux de majorités.

Il ne s'agit pas de un système de vote différent selon la nature de la résolution, il s'agit de mettre en place une procédure de sélection des choix qui sont proposés, quel que soit l'objet de la décision à prendre, avant de pouvoir passer au vote Pour ou Contre seul mentionné dans la loi. La loi étant muette, il appartient à chaque copropriété de mettre en place la procédure que les copropriétaires estiment adaptée.

Maintenant, si les copropriétaires estiment que permettre au président de séance ? voire au syndic ? des : « Bon, nous sommes tous d'accord, c'est la proposition N qui s'impose. Qui est contre ? » inutile de s'encombrer d'un quelconque formalisme. Mais si l'on exige un minimum de rigueur, ce n'est pas le précepte « il ne faut pas élire une brêle comme Président de Séance. » qui apportera la rigueur souhaitée. D'ailleurs le risque n'est pas que le président soit une brêle, il est que le président soit intelligent, autoritaire et manipulateur. Ce que je propose fonctionne quelle que soit la personnalité du président, qu'il soit une brêle ou un habile manipulateur.

Par AGeorges

il s'agit de mettre en place une procédure de sélection des choix qui sont proposés, quel que soit l'objet de la décision à prendre, avant de pouvoir passer au vote Pour ou Contre seul mentionné dans la loi.

C'est votre leitmotiv et votre opinion.

Pour moi, on passe au vote tout de suite et on juge les résultats après. Les détails ont déjà été précisés.

C'est une autre opinion qui ne requiert rien d'autre qu'appliquer la loi, sans inventer aucune nouvelle procédure. Et qui, en pratique, fonctionne très bien. Je l'ai vérifié, et pour me répéter, ce n'est pas une invention mais une déduction des organismes spécialisés sur le sujet que je lis et consulte beaucoup.

Par Nihilscio

Sauf que nous n'avez toujours pas dit en détail comment faire.

Puisque que la loi est suffisamment complète, selon vous, vous êtes capable de nous dire, pas à pas, comment on doit procéder.

Les données du problème :

- Choisir une proposition parmi trois, A, B, C ;
- Majorité requise : article 25 ou 25-21 le cas échéant ;
- Vote par bulletins.

Comment fait-on, pas à pas ? ?

Par AGeorges

Bonsoir,

@Nihilscio

Le principe a déjà été exposé dans mon message du 16 juillet à 5h30. Avec opinion de Forseti qui a suivi.

Pas de bulletin, trop long ! Vote à main levée.

Ni le Syndic ni le Syndicat ne souhaitent des votes qui durent trop longtemps. Les mains restent levées et sont traitées au fur et à mesure.

Dans le PV, les résultats de chaque vote seront notés.

Personne ne contrôle ce que votent les participants. Les votes en doubles sont tout à fait permis. Et cela n'a rien d'absurde ! Comme chaque vote est indépendant, il n'y a aucune dispersion. Et s'il y a un défaut de majorité, ce n'est que parce que les participants ne sont pas assez nombreux, sans autre raison. Et il n'y a pas de nouvelle procédure hors-la-loi et non définie au RCP, ce n'est pas utile. Et le principe se propage sans problème qu'il y ait deux candidats, trois ou quatre. Compliquer les exemples ne sert à rien.

Ce sont mes arguments.

Vous n'avez aucune obligation de les accepter !

Et dire que c'est absurde ou que je suis fou ne résout rien, ce n'est que l'expression d'une absence d'arguments.

Par Nihilscio

Pas de bulletin, trop long !

Quand il y a 200 personnes dans la salle (expérience vécue), c'est le seul moyen à peu près fiable.

Les votes en doubles sont tout à fait permis.

Absurde. Je l'ai démontré : elle donne la possibilité de nommer deux syndics, de confier le même chantier à deux entreprises etc. Un vote est un choix, forcément exclusif. Se prononcer pour A et B lorsqu'il est demandé soit A soit B exclusivement est une absurdité.

Vous n'avez pas la solution

cqfd.

Par AGeorges

@Nihilscio

Pas d'argument et recours à l'invective.

Classique !

Vous allez sans doute prétendre que, dans un vote 'libre' à 200 votants, il est possible que deux candidats aient exactement le même nombre de voix. En Mathématiques, la probabilité de cela est très proche de zéro.

Et si deux ou plus candidats auraient été élus sur le principe de la majorité requise, seul celui qui a le plus de voix l'est. Faire autrement est contraire à l'équité. Celui qui passe le premier, même s'il répond aux critères bruts ne peut pas en tirer avantage.

C'est logique, équitable et de bon goût.

Tout le contraire de l'absurdité (voir le dictionnaire).

Dans un Syndicat avec peu de lots, le vote libre PEUT provoquer une égalité de voix. Dans ce cas, et puisque l'AG sert à prendre des décisions, le président de séance va demander à ce que vote soit refait puisqu'un choix est fortement souhaité (voire quasiment obligatoire pour un Syndic). Et il ne sera pas nécessaire de mentionner les "essais" au PV (cela restant possible).

J'ai vu pas mal de cas où le résultat du vote annoncé par le PV était erroné. Mauvais comptage du Syndic, mauvais traitement des votes par correspondance et autres facéties.

La méthode proposée ci-dessus est sans faute.

Aucun texte ne prétend que les résolutions sont toutes indépendantes entre elles et la considération qu'il faut prendre en compte de façon définitive le résultat d'un seul vote (ce qui conduit aux élections multiples) ne repose sur rien. D'ailleurs, une résolution d'AG peut annuler une résolution qui a précédé. Ceci prouve cela.

Je ferais la concession qu'il peut être utile de le dire dans le texte. L'expression d'une condition SI dans une résolution est fort courante donc rien ne l'empêche.

CQFD.

Par forseti

Merci @Nihilscio et @AGeorges pour ce débat éclairant et passionné !

J'avoue être partagé car la méthode proposée par @Nihilscio qui consiste à remplacer la question ternaire "POUR/CONTRE/ABSTENTION" par la question à choix multiple à une réponse "pour quel syndic votez-vous : SyndicA/SyndicB/SyndicC", quand bien même s'affranchit-elle de la "Tradition", ne me paraît pas illégale.

@AGeorges : quelle est votre position concernant la légalité/illégalité de la méthode de @Nihilscio ?

Merci.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

L'illégalité est ce qui est clairement interdit par la loi.

Aucune loi ne limite le contenu des délibérations d'une AG.

Donc la méthode proposée par Nihilscio reste possible et légale.

Ce n'est pas cet aspect qui me gêne.

Ce qui me gêne, c'est que cette technique reporte la décision finale de l'AG d'une façon qui n'est pas transposable au niveau ni de la convocation, ni des votes par correspondance, ni même des pouvoirs (qui se déduisent de la convocation). C'est donc une méthode qui m'apparaît comme antédiluvienne car ne tenant aucun compte des nouveautés récentes et des efforts du législateur pour améliorer le taux de participation aux AGs.

Car il faudrait, bien sûr, assortir la méthode Nihilscio d'un passage en défallants de tous les VpC et de tous les pouvoirs. Ce qui me semble parfaitement impossible.

Et donc, à partir du moment où la préparation de l'AG doit donner accès à l'ensemble des candidatures de Syndic ou à l'ensemble des devis d'entreprises candidates à des travaux, la méthode que je propose peut parfaitement être utilisée dans le formulaire de VpC, elle est claire pour quiconque donnera son pouvoir et elle permet donc de collecter le maximum de voix qui pourront amener à l'expression d'une large majorité des votants.

Comme une sorte de conclusion, il existe encore divers 'trous' et imprécisions dans la multiplicité des lois sur la copropriété. Un Code spécifique avait été annoncé. Il n'est toujours pas paru. Moralité, vous avez diverses instances qui réfléchissent aux interprétations des textes légaux. Un très bon exemple est celui des passerelles et des VpC, quand le formulaire omettait la ligne pour le second vote. De nombreuses élections ont ainsi été proclamées en utilisant le résultat d'un seul vote deux fois, jusqu'à ce qu'une jurisprudence d'Orléans décide que c'était erroné.

Pour votre question, Forseti, je considère qu'une façon de faire qui ne prend pas compte des corollaires à son usage (ici le fait de n'être adaptée qu'à une décision 100% en présentiel sans mandat) est incorrecte et que l'avenir le confirmera. Et je ne suis pas le seul à penser cela.

Cela reste malgré tout un AVIS.

Par forseti

Bonjour,
Je viens de recevoir le projet d'OdJ de la prochaine AG.
L'article concernant la nomination du syndic est formulée comme suit :

MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC #1 ET NOMINATION D'UN NOUVEAU SYNDIC SUIVANT CONTRATS JOINTS DES SOCIETES SYNDIC #2, ET SYNDIC #3 ANNEXES A LA CONVOCATION 9.1)

1/ ELECTION DU SYNDIC - DESIGNATION DU SYNDIC#1 SELON CONTRAT DE SYNDIC CONFORME AU DECRET n°2020-834 DU 02/07/2020.

2/ EN CAS DE NON-RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC #1 NOMINATION DE LA SOCIETE SYNDIC#2 EN QUALITE DE SYNDIC SELON CONTRAT DE SYNDIC CONFORME AU DECRET CONFORME AU DECRET n°2020-834 DU 02/07/2020.

3/EN CAS DE NON-RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC#1 NOMINATION DU SYNDIC#3 EN QUALITE DE SYNDIC SELON CONTRAT DE SYNDIC CONFORME AU DECRET CONFORME AU DECRET n°2020-834 DU 02/07/2020.

Cette formulation me semble

1/ ne pas être compatible avec la "passerelle" associée à l'élection du syndic (ie : 1er tour de vote pour chacun des candidats à la majorité de l'article 25 et 2ème tour à la majorité de l'article 24 en prenant les candidats avant obtenu plus d'1 tiers des voix au 1er tour - si j'ai bien compris)

2/ favoriser le renouvellement du syndic #1 et il me semblerait plus équitable de mettre la même phrase pour les 3 syndics

Qu'en pensez-vous ?

Merci

Par Nihilscio

Je maintiens que la procédure sous-entendue par la rédaction de la convocation, qui impose un ordre de préférence entre les trois choix proposés, n'établit pas une saine concurrence dans l'esprit des articles 21 de la loi et 19 du décret.

Il ne serait pas surprenant que le syndic ou le président de séance, peut-être téléguidé par le syndic, avertisse les participants à l'assemblée que, si aucun des trois candidats ne recueille la majorité requise qui est la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance recueillie à l'issue d'un deuxième vote en application de l'article 25-1, alors vous vous retrouverez sous administration judiciaire et que, dans cette crainte, les copropriétaires ne votent en masse pour le premier choix, voire le deuxième même si ce n'est pas celui qu'ils préfèrent. C'est de la manipulation.

Je préconise le vote sur bulletin, les bulletins devant être préparés à l'avance. En parler au conseil syndical. Pour que le vote ait un sens, un bulletin ne doit exprimer qu'un choix, c'est à dire un nom ou aucun. Premier scrutin : si un candidat recueille la majorité de l'article 25, il est élu. A défaut, le plus simple est de ne retenir que le mieux placé et il faut procéder à un ou deux autres scrutins par Pour / Contre / Abstention sur le seul nom du candidat le mieux placé.

Il est indispensable qu'une discussion ait lieu au préalable sur la procédure de vote. Des questions sont à poser.

S'il est décidé de voter à main levée, qu'au premier scrutin le candidat n° 1 n'a pas recueilli la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires, il faut alors procéder à un scrutin sur le candidat n° 2. Ceux qui auront voté au premier scrutin pour le candidat n° 1 pourront-ils voter pour le candidat N° 2 ? Si oui quel sera le sens des votes d'un copropriétaire qui aura porté son choix sur deux personnes alors qu'une seule peut être élue ?

Si, à l'issue des scrutins, aucun candidat n'a recueilli la majorité de l'article 24, que fait-on ? Administration judiciaire ?

J'insiste. Si les votes sont partagés, cela ne signifie pas un rejet d'aucun des trois. Il faut alors faire voter l'assemblée sur le candidat le mieux placé.

Les votes par correspondance compliquent la chose. Si l'on veut suivre la jurisprudence du tribunal d'Orléans du 5 mai

2021, il faut que les formulaires de vote par correspondance comportent six lignes, deux par candidat. Il faut aussi, pour que ces votes aient un sens, qu'ils expriment un ordre de préférence : Choix 1 ? tel candidat ? POUR / CONTRE / ABSTENTION.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Tout à fait d'accord avec vous.

Il y a une élection de Syndic. Pas de renouvellement, cela n'existe pas. On élit un Syndic qui PEUT être le même que celui en poste AVANT.

Il y a trois candidats, tous au même niveau. Il n'y a pas lieu de formuler une résolution différente pour l'un ou pour l'autre.

Chacun Syndic doit avoir fourni son contrat-type et sa fiche de prestation. Il suffit de préciser UNE FOIS la conformité au décret et cela allège le texte de chaque résolution.

Dans la mesure où rien ne contrôle qu'un même copropriétaire vote ou pas POUR plusieurs Syndics, il n'y a aucune raison pour que le premier "élu" soit retenu sans avoir traité le vote des deux autres.

La procédure doit être précisée dans la résolution.

Déroulement des trois premiers tours. Le Syndic qui reçoit le plus de voix est élu s'il dépasse 50%.

Si aucun Syndic ne dépasse 50%, ceux qui ont moins de 33% de voix sont éliminés et il est procédé à un second tour sur les mêmes règles, mais sous article 24, avec les autres. Si au moins un Syndic dépasse 50%, c'est celui qui obtient le plus de voix qui est élu.

Si votre Syndic en place ne veut rien entendre, ce sera au Président de Séance élu de modifier l'ordre, de façon à ce que ce ne soit pas le Syndic en place qui bénéficie du système tordu qu'il a essayé de forcer.

Il entre totalement dans les attributions d'un président de séance de commencer de voter, par exemple, pour le Syndic #3 de la liste des candidats au poste !

Attention, si rien n'a été prévu dans ce sens au niveau du formulaire par correspondance, cela posera un problème de conservation ou pas de ces votes.

La formulation la plus neutre est de lister 3 votes au premier tour et 3 votes au second tour. L'idéal serait de préciser que l'utilisation de ces votes sera faite conformément à un traitement égalitaire des trois candidats, et qu'il n'y a aucune restriction sur les votes, chacun pouvant choisir ou pas plusieurs Syndics.

Par AGeorges

N'ayant pas vu la réponse parvenue avant la mienne lors de sa rédaction, je me permets d'insister :

Une procédure simple (4 lignes), aménageant au minimum les règles usuelles du fait de la multiplicité des candidats, et parfaitement transposable aux VpC est infiniment préférable à une usine à gaz avec bulletins papier, manipulation de prédétermination du candidat à retenir, perte des VpC, et doute sur la validité des mandats transmis etc.

Mais ce n'est à nouveau qu'un AVIS.

Par Nihilscio

Je ne propose pas une usine à gaz et le vote par bulletin n'est pas indispensable. Je dis seulement qu'il est préférable au-delà d'un certain nombre de participants à l'assemblée. Je connais les assemblées générales et je sais comment elle se passent.

Je me répète. Si l'on préfère la main levée :

- trois votes sur les trois candidats pour en sélectionner un,
 - ensuite, si nécessaire un vote ou deux si passerelle article 25-1 pour confirmer
- C'est une usine à gaz ?

Combien de copropriétaires ?

S'ils sont nombreux, la simplicité est le vote par bulletin.

manipulation de prédétermination du candidat à retenir, perte des VpC, et doute sur la validité des mandats transmis etc.

C'est exactement ce que j'invite à éviter. Ce que préconise AGeorges est au contraire de tout faire pour qu'il y ait manipulation et doutes sur la validité des mandats.

Mais je ne polémiquerai pas. Il peut continuer à plaider pour le n'importe quoi. C'est votre affaire, ce n'est pas la mienne.

Par AGeorges

L'usine à gaz tient à :

- trois votes sur les trois candidats pour en sélectionner un,

Il n'y a pas à sélectionner.

Les votes permettent de dire QUEL candidat a eu le plus le voix. Il suffit de dérouler les TROIS et de comparer.

Celui qui a le plus de voix est élu. Il n'est pas sélectionné pour je ne sais quelle opération ultérieure qui n'est d'ailleurs pas précisée dans ce résumé !

Si l'on "sélectionne" pendant l'AG, le résultat ne pouvant être connu, il est IMPOSSIBLE de rédiger le formulaire de VpC à l'avance pour demander si l'on souhaite, finalement, voter POUR ou CONTRE le candidat "sélectionné".

Les VpC sont donc perdus. Et le risque de Syndic judiciaire augmente, comme il augmente si l'on demande de ne voter QUE pour un seul candidat. C'est de l'incitation au suicide !

Par forseti

Merci pour vos réponses.

@AGeorges : je n'ai pas compris votre dernier paragraphe

La formulation la plus neutre est de lister 3 votes au premier tour et 3 votes au second tour. L'idéal serait de préciser que l'utilisation de ces votes sera faite conformément à un traitement égalitaire des trois candidats, et qu'il n'y a aucune restriction sur les votes, chacun pouvant choisir ou pas plusieurs Syndics.

Pourriez-vous détailler svp ?

Par ailleurs, je suis en difficulté par rapport à la rédaction du syndic: il m'envoie le projet le jeudi en indiquant qu'il part en congés le vendredi et fait partir les convocations en RAR ce vendredi soir ou lundi matin.

Je lui ai transmis mes recommandations afin qu'il modifie l'article: Désignation du Syndic. Je lui ai demandé la version corrigée mais pas sûr qu'il me l'envoie

Que faire s'il envoie la convocation avec cet article non modifié ?

Merci

Par yapasdequoi

Si le syndic ne modifie pas selon vos demandes, personne ne lui tordra le cou.

Après tout selon la loi c'est lui qui rédige la convocation.

Il faudra que le président de l'AG gère les votes selon la convocation.

Le bon sens permettra sans doute de n'élire qu'un seul syndic...

Par Nihilscio

Il n'y a pas à sélectionner.

Les votes permettent de dire QUEL candidat a eu le plus le voix. Il suffit de dérouler les TROIS et de comparer.

Inutile d'écrire des mots en lettres capitales ce qui donne l'impression au lecteur qu'on le prend pour un imbécile.

Trois votes sur chaque candidat permettent effectivement de savoir qui recueille le plus de voix et de comparer.

Quand on passe de trois propositions à une décision sur une des trois, j'appelle cela une sélection, ou un choix, simple question de vocabulaire. Il y a trois possibilités, il faut n'en retenir qu'une mais il n'y aurait pas de choix à faire ? La copropriété rend fou. Je connais une autre solution : pas de choix ni de sélection, s'en remettre au hasard. Pourquoi ne pas jouer aux dés ?

A la limite, puisqu'il ne faut pas sélectionner, qu'on peut voter pour les trois à la fois, les trois candidats pourraient tous recueillir la majorité de l'article 25 et donc se partageraient le mandat de syndic. Pourquoi pas ? La copropriété rend fou.

Celui qui a le plus de voix est élu.

S'il a obtenu la majorité absolue des voix, oui.
Sinon il n'est pas élu selon les modalités imposées par la loi.

En ce cas, on retient ce seul candidat ? ce que j'appelle une sélection - et l'on vote sur son seul nom. Il doit alors recueillir au minimum un tiers des voix de tous les copropriétaires.

Est-ce si difficile à comprendre ?

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

@AGeorges : je n'ai pas compris votre dernier paragraphe

Ces 5 lignes expliquent POURQUOI je considère la proposition de Nihilscio incorrecte et source de problèmes. Il s'agit bien sûr de suicide financier.

L'argument est que si, pendant l'AG en présentiel, vous faites débattre les présents/représentés sur un modus operandi, ceci NE PEUT PAS être transposé au niveau des VpC, puisque vous n'en connaissez pas le résultat. (1) Ces derniers deviennent donc défaillants et vous les perdez.

De la même façon, demander à chaque votant de ne voter QUE pour UN seul candidat va provoquer une répartition des votes en moyenne en 3x1/3. Comme il y a toujours des absents, par rapport au total, (2) aucun candidat ne pourra, toujours en moyenne disposer d'au moins 1/3 des voix totales pour bénéficier de la passerelle.

Les situations (1) et (2) vont donc augmenter le risque pour qu'aucun Syndic ne soit élu, ce qui peut entraîner un passage en Syndic Judiciaire. Avec le coût associé.

Pourriez-vous détailler svp ?

Il faut expliquer d'abord ceci :

"Tant au niveau de la liste des formulaires de VpC, que de l'ordre de déroulement des votes PENDANT l'AG, il ne FAUT PAS que l'ordre choisi ait une influence sur le résultat."

C'est la raison pour laquelle IL FAUT, puisqu'il y a TROIS candidats, dérouler les TROIS votes de premier tour, sans la moindre restriction, chaque votant pourra voter pour plus d'un candidat s'il le souhaite.

Après chaque vote, le résultat N'EST PAS diffusé. On procède au vote suivant, etc.

Par ailleurs, le formulaire de VpC contenait aussi 3 LIGNES de premier tour, UNE par candidat. Il n'y a donc AUCUN problème pour prendre ces votes en compte.

Une fois les TROIS votes du premier tour terminés, les résultats sont communiqués.

--> Si au moins un Syndic passe la barre des 50% article 25, celui qui a le plus de voix est élu. C'est FINI.

--> Si aucun Syndic n'obtient plus des 50% article 25, ceux qui ont moins de 33% sont éliminés, et on procède au SECOND TOUR pour ceux qui restent.

Dans les formulaires VpC, les 3 votes du SECOND TOUR au AUSSI été prévus (avec une mention disant que ces votes peuvent ne pas devoir être utilisés). Leur prise en compte est donc simple.

En laissant chaque votant libre de choisir plusieurs candidats, on réduit le risque de n'avoir personne au-dessus des 50%-article 24. Pour ce second tour aussi, ce sera le Syndic ayant eu le plus de voix (au-dessus de 50%) qui sera déclaré élu. C'est FINI.

Tout est conforme. Le système des passerelles prouvent qu'il n'y a AUCUNE raison de considérer que le résultat d'un seul vote est indépendant de toute autre résolution, et qu'il est donc permis de procéder à TROIS votes successifs et de choisir le meilleur résultat, et non pas le premier qui répond aux critères, voire même tous ceux qui y répondent, provoquant ainsi l'élection de plusieurs Syndics !

C'est du bon sens absolu. Celui qui a le plus de voix gagne.

Forseti,

Est-ce plus clair ainsi ?

Par Nihilscio

"Tant au niveau de la liste des formulaires de VpC, que de l'ordre de déroulement des votes PENDANT l'AG, il ne FAUT PAS que l'ordre choisi ait une influence sur le résultat."

Nous sommes au moins d'accord sur ce point. C'est déjà ça.

Pour le reste ? il y a de quoi se taper la tête contre les murs.

chaque votant pourra voter pour plus d'un candidat s'il le souhaite. Admettons.

Si au moins un Syndic passe la barre des 50% article 25, celui qui a le plus de voix est élu.
Mais si l'on s'en tient aux termes de la loi, si deux passent la barre, les deux sont élus.

Sauf que si l'on réfléchit un tant soit peu, ce doit être impossible. Cela ne peut arriver que si des copropriétaires ont exprimé le choix pour un et pour un autre. Ce n'est pas du bon sens, c'est du non-sens. On ne peut pas dire que l'on veut comme syndic A et B. On ne peut pas dire qu'on veut que la cage d'escalier soit repeinte par une entreprise et ensuite pas une autre et payer deux fois pour le même travail fait deux fois.

Il faut donc qu'il soit clairement entendu qu'à un même tour de scrutin un copropriétaire ne puisse s'exprimer que pour un seul candidat exclusivement.

Il y a deux façons de voter.

- Sur bulletin : un nom et un seul par bulletin. Le candidat retenu est celui ayant eu le plus de voix (il y a d'autres moyens de sélection imaginables, mais c'est le plus simple).
- A main levée : puisqu'il y a trois candidats, il faut demander à trois reprises aux copropriétaires de lever la main. Mais ces trois votes successifs sont équivalents à un seul tour de scrutin sur bulletin et l'on ne peut lever la main que pour un seul candidat. On peut aussi ne pas lever la main, c'est équivalent à un vote blanc assimilé à une abstention.

Formulaires de vote par correspondance.

Il y a au maximum trois tours de scrutin :

- le premier tour destiné à sélectionner un candidat et un seul parmi plusieurs, celui qui aura recueilli le plus grand nombre de voix ;
- si nécessaire un second tour pour s'assurer que la sélection recueille le consentement des copropriétaires à la majorité absolue des voix (article 25) ;
- si nécessaire encore après usage de la passerelle de l'article 25-1 un troisième tour à la majorité de l'article 24.

Si l'on suit la jurisprudence du tribunal judiciaire d'Orléans, ce qui est le plus prudent, il faut faire en sorte que les copropriétaires qui votent par correspondance puissent exprimer un choix distinct à chaque tour de scrutin. Petit problème : le formulaire-type imposé par l'arrêté du 2 juillet 2020 ne prévoit que des votes Pour / Contre / Abstention. On peut s'en sortir. Il est bien indiqué dans l'arrêté que le formulaire peut être adapté et complété sans qu'aucune des mentions du modèle puisse être supprimée. On ne supprimera donc rien, on se limitera à indiquer comment utiliser le formulaire.

Pour respecter scrupuleusement la jurisprudence, il faudra un nombre de lignes égal au nombre des candidatures multiplié par trois, soit en l'espèce neuf lignes. C'est lourd mais on ne peut faire autrement. On pourrait faire plus simple, mais sans respecter le formulaire-type.

Colonne identification de l'objet : inscrire « Désignation du syndic question n° ... »

Tour de sélection : 3 lignes

Colonne « Questions », inscrire respectivement « Scrutin de sélection, candidat ? . »

Il faut indiquer clairement qu'une seule case POUR sur ces trois lignes doit être cochée, à peine de nullité du vote. Les autres cases sont sans utilité.

Eventuel premier tour de confirmation à l'article 25 : 3 lignes

Colonne « Questions », inscrire respectivement « Scrutin de confirmation premier tour, candidat ? . »

Les trois lignes sont à renseigner.

La ligne qui sera prise en compte lors du vote en assemblée sera celle correspondant au candidat sur lequel portera le vote.

Eventuelle passerelle article 25-1 : 3 lignes

Colonne « Questions », inscrire respectivement « Scrutin de confirmation second tour, candidat ? . »

pour le reste, idem premier tour.

Par forseti

Merci, je synthétise vos réponses qui pourraient alimenter un joli sujet de thèse en droit immobilier et reviens vers vous.

Par forseti

Bonjour,

Le syndic actuelle s'obstine à intituler la résolution de la façon suivante
MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC ET NOMINATION D'UN NOUVEAU SYNDIC SUIVANT CONTRATS JOINTS
DES SOCIETES X et Y ANNEXES A LA CONVOCATION

Le terme : "mise en concurrence" me parait abusif (il présuppose qu'il y a un syndic établi) surtout que la soumission de plusieurs candidats est obligatoire depuis quelques années.

Sur quels textes puis-je m'appuyer pour lui expliquer cela ?

Merci

Par Nihilscio

Vous pouvez aussi discuter du sexe des anges. Peu importe l'intitulé de la question, c'est la procédure qui sera suivie qui importe.

La mise en concurrence des candidatures au mandat de syndic est précisée à l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

Par forseti

Bonjour,

Pourrait-on tout simplement organiser :

1/ Un tour de l'assemblée où chacun se positionne à l'oral sur un candidat dans le cadre de la discussion préalable : (+ se positionne sur le choix du copropriétaire qui lui a confié un mandat - à ce sujet je n'ai toujours pas compris si le mandataire devait fournir une preuve écrite du choix du mandant)

Les scrutateurs notent les votes sur la feuille de présence

Le secrétaire, s'il est syndic, n'est pas présent lors du vote pour ne pas influencer les votes.

2/ Un vote "traditionnel" successif concernant chaque candidat : POUR/CONTRE/ABSTENTION

Qu'en pensez-vous ?

Merci

Par Nihilscio

Qu'en pensez-vous

Ce que j'en pense, je l'ai suffisamment développé. Je pense surtout que vous ne lisez pas les réponses qu'on vous donne et que vous ne réfléchissez pas.

Par forseti

Bonjour @Nihilscio

J'ai lu l'intégralité de vos réponses et de vos propositions et vous remercie d'avoir fait avancer la réflexion sur ce sujet en débattant avec @AGeorges que je remercie également.

Concernant les modalités associée à la désignation du syndic, j'en arrive à la conclusion que chaque copropriété est différente et que la solution dépend du contexte qui lui est propre.

Autrement dit :

1/ Si le CS est motivé et soudé autour de son Président, fait entendre ses conseils au Syndic, que ce dernier, représentant légal du SdC et rédacteur de la convocation, est prêt à jouer le jeu, et que le risque d'élection multiple ou de non-élection est fort, la méthode que vous proposez peut-être étudiée car :

- visiblement non contraire à la loi

- s'inscrivant dans le libre choix des Parties exprimée par l'article 1103 du code civil : ?Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les

ont faits.? que vous avez rappelé plus haut.

- de mon point de vue plus adaptée à un choix unique parmi plusieurs propositions que le traditionnel POUR/CONTRE/ABSTENTION dédié selon moi à une décision concernant une seule proposition.

Restera au CS d'expliquer le processus tant au niveau de l'identification des bulletins de vote des présents et des

représentés que de l'adaptation du formulaire de VpC qui pré-suppose l'implication totale du syndic, et répondre aux objections.

Au CS de décider si tout ce travail en vaut la peine. Je suis preneur de retour d'expériences sur le sujet.

2/ Dans le cas contraire, ie si :

- les membres du CS n'ont pas le temps d'étudier toutes les subtilités de ces modifications,
- l'on pressent que certains copropriétaires, membres du CS ou non, feront barrage en invoquant le fait que le formulaire précise le traditionnel POUR/CONTRE/ABSTENSION et que le vote en AG doit être cohérent avec celui-ci,
- l'on sait pertinemment que le Syndic, rédacteur de la convocation, ne voudra pas envisager de changer ses habitudes et trainera des pieds voire usera de son pouvoir de représentant légal pour tenter de démontrer l'illégalité de la méthode et, par effet de bord, semer la zizanie entre promoteurs et opposants,

l'entreprise me paraît vouée à l'échec.

Et par ailleurs, aussi pertinente et de bon sens que soit votre méthode, j'ai bien peur que, dans ce contexte, le malheureux Président du CS qui s'aventure à la décrire soit voué à crier dans le vide intersidéral et s'attire un discrédit aux effets délétères pour les copropriétaires.

Voici pourquoi, je propose une approche mixte consistant à profiter du temps d'échange préalable au vote pour faire un tour de table et demander aux présents de se pré-positionner à l'oral sur 1 seul candidat (et également d'exprimer la position de leurs éventuels mandants).

Le premier tour de table permet au bureau de l'AG de comptabiliser les voix à la majorité de l'article 25. Le Président peut ensuite, et en fonction du contexte, demander aux présents de confirmer ce vote à mains levées en tenant compte des absents représentés.

L'éventuel second tour à la majorité de l'article 24 procède de la même façon.

Cela permet de concilier les approches et positions de @Nihiscio et d'@AGeorges décrites plus haut.

Par yapasdequoi

Votre proposition ne tient pas compte des votes par correspondance. donc contestable.
La "préselection" à la bonne franquette n'est valable que si les copropriétaires sont présents.

Par forseti

Bonjour @yapadequoi

Il est possible de passer en revue chaque vote par correspondance, et de dire pour quel syndic le copropriétaire s'est positionné au 1er et à l'éventuel 2ème tour.
Oui, bien sûr, je suppose qu'un certain nombre de copropriétaires sont présents.

Par yapasdequoi

Euh ? ça s'appelle "compter les voix".
NB : Il faut calculer cette "préférence" par le nombre de tantièmes de chacun (et pas par nombre de votants ou de mains levées)

Par forseti

oui, en calculant le nombre de voix pour chaque copropriétaire.

Par yapasdequoi

Vu les autres sujets où vous indiquez que vous ne faites pas partie du conseil syndical, à moins de vous faire élire président de l'AG, vous n'aurez pas la possibilité d'imposer la procédure de vote ... aussi légale/astucieuse/alambiquée

soit elle.

Par forseti

@yapasdequoi
Je le suis.

Par ESP

Bonjour...

Par yapasdequoi

Puisque vous êtes au CS, vous pouvez suggérer d'adhérer à une association ... cf autre réponse sur l'autre discussion.

Par forseti

Puisque vous êtes au CS, vous pouvez suggérer d'adhérer à une association
Déjà fait à l'ARC.

Par forseti

Question (peut-être idiote) sur déroulé du vote :

Imaginons que le 1er vote à la majorité de l'article 25 donne le résultat suivant

Syndic A : 30%

Syndic B : 45%

Syndic C : 25%

Un deuxième vote est organisé à la majorité de l'article 24 portant sur le syndic B puisque c'est le seul à avoir obtenu + de 33% des voix.

Pour être élu, le Syndic B doit-il obtenir :

- plus de 50% des voix (cad la majorité absolue)?

ou, simplement

- plus de POUR que de CONTRE ?

Merci !

Par yapasdequoi

Bonjour

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2137[ur]

Selon article 24. Il faut le plus de voix exprimées dont les VPC et ni les abstentions ni les absents non représentés.

Par forseti

Bonsoir,
Je reformule la question; peut-être n'ai-je pas été clair.

Imaginons que le 1er vote à la majorité de l'article 25 donne le résultat suivant

Syndic A : 30%

Syndic B : 45%

Syndic C : 25%

Le syndic B est-il élu de facto puisqu'il est le seul à avoir recueilli + de 33% des votes ?

ou

Un deuxième vote doit-il néanmoins organisé à la majorité de l'article 24 ?

dans ce second cas,

Pour être élu, le Syndic B doit-il obtenir :
- plus de 50% des voix (cad la majorité absolue)?
ou, simplement
- plus de POUR que de CONTRE ?

Merci

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Je vais répondre à votre question.

Cependant, votre hypothèse est peu probable, si vous m'avez un peu lu. Votre total des voix est de 100% tout rond. S'agissant de TROIS votes différents, cela ne me semble pas possible, et comme indiqué, IL NE FAUT PAS demander de ne voter que pour UN seul Syndic.

Ceci dit, avec les chiffres que vous avez donnés, les deux Syndic ayant moins de 33% de la totalité du Syndicat n'ont PAS DROIT à un deuxième tour.

Vous devez donc procéder au deuxième tour. Basé sur l'article 24, ce second tour ne permettra d'élire le 3e syndic que si ce dernier obtient la majorité des voix des présents, représentés et VpC (si le formulaire a été correctement fait pour ce dernier point).

Petits calculs pour le fun.

Si vous avez 1000 tantièmes en tout, le Syndic qui a obtenu 45% a donc 450 tantièmes. Si l'on suppose que les présents+ votent pareil, il suffit qu'il y ait plus de 10% d'absents pour que la majorité soit acquise.

Dès que les présents+ font entre 450 et 899 voix, cela fait plus de 50% et l'élection est acquise.

Si le Syndic reste seul, des gens qui n'ont pas voté pour lui peuvent aussi changer d'avis ... dans le bon sens pour ne pas passer en mode judiciaire !

Par forseti

Bonjour AGeorges

Merci pour votre commentaire. J'ai lu l'intégralité de vos réponses mais peut-être suis-je passé à côté d'une subtilité, ou ai-je simplement mal lu, j'en suis désolé si c'est le cas.

1/ Total de 100% :

Pourquoi cette répartition 30-45-25 ne vous semble-t-elle "peu probable" ou "pas possible" ?

2/Vote pour un seul syndic :

Afin d'éviter la double élection, pourquoi serait-il pas possible :

- lors des discussions précédant le vote, d'inviter chacun à s'exprimer sur le syndic qui lui paraît le plus qualifié et d'en expliquer les raisons. Cela permet d'avoir une tendance

- de procéder ensuite, en présence du secrétaire de séance, au vote classique Syndic 1 POUR/CONTRE/ABSTENTION
Syndic 2 POUR/CONTRE/ABSTENTION etc.

?

Par Nihilscio

IL NE FAUT PAS demander de ne voter que pour UN seul Syndic.

POURQUOI ? Aucune explication ! C'est la Tradition. Il faut respecter le Tradition qui est d'autant plus sacrée qu'elle est absurde.

Habituellement, quand je vote, je ne mets qu'un seul bulletin dans l'enveloppe sinon mon vote est nul.

La copropriété rend fou.

Par A Georges

Bonjour,
Et voilà, le même débat qui recommence.
Réponse à Forseti,

1. Il s'agit de trois votes différents, pas d'un seul vote avec des voix réparties entre les candidats comme le suppose M. Nihilscio. Le fou n'est pas celui qu'on pense. Mon raisonnement est simple et de bon sens. Vous avez 3 candidats, dont deux que vous connaissez peu. Il semble que vous vouliez changer de Syndic, ce qui élimine l'un des candidats. Je suis copropriétaire, et JE NE VEUX PAS, pour des raisons financières tomber en Syndic judiciaire. Lors des 2 votes des nouveaux, je vais voter POUR à chacun. DONC, le total des voix exprimées ne pourra PAS être 100%. C'est mathématique.

2. Ce que vous listez est la mécanique prônée par M. Nihilscio. C'est compliqué et inutile. Le législateur, contrairement à ce qu'en pense M. N. n'est pas fou. Le système de votes est tout à fait adapté à cette situation. Il suffit de le suivre exactement et de ne pas monter une usine à gaz de pré-vote, de bulletins secrets, etc..

Bous prévoyez deux tours de votes, avec chaque fois autant de votes que de candidats sans aucune consigne, sauf peut-être recommander de voter pour ou contre, une abstention trop importante pouvant entraîner l'absence d'élection. ET vous jugez les résultats, à la fin de chaque tour selon les lois, sachant qu'à la base, il ne peut y avoir qu'un seul Syndic. Toutes les lois disent LE ou UN. (encore qu'avec des syndicats secondaires ...).

Le seul cas qui peut créer des difficultés est quand il y a peu de copropriétaires et des tantièmes presque identiques. Dans ce cas, les égalités sont possibles. Pour cet aspect, ma proposition, déjà émise est que le président de séance annonce clairement le résultat, dise que ce n'est pas possible, annule le vote et fasse procéder à un nouveau vote. Le PV ne fera pas mention du 1er vote non concluant.

Et attention à ne pas se mélanger les crayons ou les chiffres. Quand on parle de pourcentage, cela n'a de valeur que par rapport au total considéré du vote en question.

En comptant en personnes au lieu de voix, le raisonnement est le même :
100 copropriétaires, 40 absents et non représentés.
45 votes POUR.

En article 25, il n'y a pas la majorité (45 vs 100)

En article 24, il y a majorité (45 sur 60).

Par Nihilscio

Le législateur, contrairement à ce qu'en pense M. N. n'est pas fou.

Je ne prétends pas que le législateur est fou. Je prétends que les gourous de la Tradition qui font dire n'importe quoi au législateur sont fous. Un tel débat ne relève pas du droit mais de la psychologie. Lire Le malade imaginaire de Molière. Les gardiens de la Tradition en copropriété raisonnent comme Diafoirus. Le but n'est pas de procéder avec bon sens mais de suivre la Tradition en dépit de tout bon sens : Il vaut mieux mourir dans les règles que guérir contre les règles.

Je le répète, le législateur n'impose aucune procédure de sélection quand il faut faire un choix entre plusieurs options. Le législateur dit seulement que l'option retenue doit être approuvée à une certaine majorité. Quand le législateur n'impose rien, on fait comme on veut mais à condition que ce qu'on décide de faire ait un sens. Dans l'idéal la procédure est fixée dans le règlement de copropriété. Décider que deux plus deux ne font pas quatre n'a pas de sens. Décider qu'on puisse voter pour Durand et pour Dupont n'a pas de sens. Ce qui a du sens est de voter soit pour Dupont soit pour Durand exclusivement, voire s'abstenir et laisser les autres décider.

Le résultat donnant A ? 30, B ? 45, C ? 25 n'est pas issu de trois tours de scrutins mais d'un seul. Il n'a rien d'improbable.

Ce résultat indique une préférence pour B. B n'ayant pas obtenu la majorité des voix de tous les copropriétaires, il faut poursuivre.

On pose alors la question à l'assemblée : pour ou contre B ?

La majorité requise est la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Si cette majorité n'est pas atteinte, on procède à un second vote à la majorité de l'article 24 comme prévu à l'article 25-1.

Au total, il y aura eu au plus trois tours de scrutin. Ce n'est pas compliqué.

Le système de votes est tout à fait adapté à cette situation. Il suffit de le suivre exactement et de ne pas monter une

usine à gaz de pré-vote, de bulletins secrets, etc..

Quel système de vote ? Suivre exactement quoi ? Le législateur n'impose aucun système et il n'impose certainement pas un système complètement absurde qui permet de voter pour deux options en même temps.

Je n'ai absolument pas parlé de vote à bulletin secret. A Georges dénature mes propos comme d'habitude. Quand on vote sur bulletin en copropriété, chaque bulletin est nominatif.

Le vote sur bulletin est rarement employé dans les petites copropriétés parce que le vote à main levée est généralement plus simple. A condition toutefois de procéder avec un minimum de rigueur. Le vote sur bulletin est une garantie de rigueur. Quand il y a plus de cent personnes dans la salle, certains participants ayant de plus des pouvoirs, le vote à main levée devient difficile si ce n'est impossible. A Georges n'a visiblement pas l'expérience des assemblées générales houleuses de copropriétés de plus de 300 lots principaux.

Par A Georges

Le résultat donnant A ? 30, B ? 45, C ? 25 n'est pas issu de trois tours de scrutins mais d'un seul. Il n'a rien d'improbable.

Aucune rédaction de résolution permettant de s'exprimer via un vote POUR, CONTRE ou Abstention ne permet de répartir les voix de cette façon. Donc l'hypothèse de départ est erronée et le reste du raisonnement n'a pas de valeur.

Il y a un premier vote qui donne 30% de POUR à A, les 70% restant étant autres, un deuxième vote, etc...

Et, je le répète, les 3 votes étant indépendants, il n'y a AUCUNE raison pour le total des POUR extrait (c'est le total qui est extrait) de chacun des 3 votes tombe par hasard sur 100%.

Il n'est écrit nulle part que l'on doit regarder les votes du 1er candidat et vérifier que chaque votant n'a pas AUSSI voté POUR au 2e ou au 3e candidat. Ce qui compte est le total.

Ce sur quoi les gourous se sont penchés (je parle du GRECCO, de l'ARC et autres structures, pas de moi), c'est sur le fait qu'il ne fallait PAS que l'ordre des votes permette de favoriser un candidat (principalement le Syndic sortant et l'ARC montre quelques exemples probant "Vous votez d'abord pour moi, et si j'ai les 50%, pas besoin de voter pour les autres !". Mieux "et si j'ai pas les 50%, on fait mon second tour tout de suite - la loi le dit ! - et si je suis élu, on oublie les autres candidats").

Donc, ce qui a été dit -et pas par moi, je ne fais que répéter ce qui me semble adéquat - est ce que j'ai expliqué.

3 votes successifs SANS analyse des résultats de chacun.

Quand les 3 votes sont terminés, on compare les résultats.

Si plusieurs Syndics ont plus de 50%, c'est celui qui a le plus de voix qui est élu. S'il y a égalité, on recommence.

Si un seul a plus de 50%, il est élu.

Si aucun n'a plus de 50%, on applique les règles de la passerelle avec une majorité différente et on refait pareil.

Ne confondons pas Copropriété et élection politique. Dans ce dernier cas, si vous avez le choix entre deux bulletins, en général, vous prenez l'un ou l'autre. Pas en copropriété. Les résolutions ne s'expriment pas ainsi et leur tournure DOIT être faite pour que le vote POUR ou CONTRE ait un sens.

Le formulaire de vote par correspondance montre cela à l'évidence.

Par Nihilscio

Et, je le répète, les 3 votes étant indépendants

Et c'est reparti.

Je le répète. Si les trois votes étaient indépendants, on pourrait décider de nommer trois co-syndics.

]Ne confondons pas Copropriété et élection politique

C'est l'éternelle rengaine.

Oui il y a une différence. Dans le domaine politique le législateur a mis au point un code électoral qui tient à peu près la route. Dans le domaine de la copropriété, les gourous de la Tradition s'accrochent farouchement à des pratiques complètement aberrantes.

Il y a à cela deux explications.

La première est qu'en procédant à main levée on est obligé d'interroger les participants à l'assemblée autant de fois qu'il y a de candidats. Mais interroger trois fois l'assemblée qui doit répondre à main levée est équivalent à procéder à un seul vote sur bulletin. Il n'y a pas trois tours de scrutin indépendant, il n'y en a en réalité qu'un seul.

La seconde est qu'anciennement, de nombreux syndics inscrivait à l'ordre du jour des questions distinctes :

- renouvellement du mandat du syndic en place,

- en cas de non-renouvellement du syndic en place, examen de la candidature concurrente.

Si le syndic en place n'obtenait pas la majorité de l'article 25, il convoquait une nouvelle assemblée qui se prononçait à

la majorité de l'article 24.

Ce n'est que lorsque la candidature du syndic en place était rejetée qu'on examinait les autres.

Le pouvoir réglementaire a mis fin à cette pratique vicieuse par les dispositions actuellement en vigueur inscrites aux articles 19 et 19-1.

J'aimerais bien voir un texte du GRECCO ou de l'ARC disant que les votes sur divers candidats sont indépendants.

L'objet principal de la décision à prendre par l'assemblée n'est pas le sort réservé au cabinet Untel mais la nomination d'un syndic.

Lorsqu'il s'agit de travaux, on procède logiquement d'abord sur le principe des travaux ensuite seulement sur l'entreprise à qui les confier. On ne choisit pas d'abord une ou plusieurs entreprises et on ne s'interroge pas ensuite sur les travaux qu'on pourrait bien leur faire faire. Il faut arrêter de marcher sur la tête.

Par AGeorges

J'aimerais bien voir un texte du GRECCO ou de l'ARC disant que les votes sur divers candidats sont indépendants.

Chaque nouveau vote qui implique une demande de syndic si l'on est POUR CONTRE ou si l'on s'abstient est évidemment indépendant du précédent ! C'est si évident que ni le Grecco ni les ARCs n'ont besoin de se prononcer sur ce sujet.

Par contre, ils se sont prononcés sur les candidatures multiples. Les tout premiers textes avaient pour objectif justement d'éviter ce qui est répété (je venais de le dire) sur un abus du Syndic en place.

Les premières mesures dont je me souviens étaient de dire qu'il fallait que tous les 1ers tours soient exécutés pour tous les candidats et que s'il y avait lieu de le faire dans un certain ordre (c'est difficile autrement !), c'était le Président de séance qui décidait et PAS le Syndic, quitte à consulter l'AG avant.

A part dénoncer de soi-disant gourous figés dans leurs croyances anciennes (ce qui est à l'opposé du monde de la copropriété), je ne vois aucun nouvel argument de M. N.

L'objet principal de la décision à prendre par l'assemblée n'est pas le sort réservé au cabinet Untel mais la nomination d'un syndic.

Quel est l'intérêt d'enfoncer une porte ouverte ?

Pour obtenir l'assentiment du lecteur au milieu d'un tas d'invraisemblances ?

C'est pourtant simple. Chaque candidat doit être traité avec la mécanique normale des votes, laquelle ne peut ignorer les votes par correspondance et les délégations. Il ferait beau jeu que seuls les présents à l'AG décident entre eux d'éliminer tel ou tel candidat et finalement de choisir de n'exprimer le vote officiel que sur celui choisi par eux seuls. Comment expliquer cela dans la convocation, comment rédiger le formulaire de VpC.

Proposer de voter par une autre mécanique que celle connue est du plus haut ridicule.

Par Nihilscio

Chaque nouveau vote qui implique une demande de syndic si l'on est POUR CONTRE ou si l'on s'abstient est évidemment indépendant du précédent ! C'est si évident que ni le Grecco ni les ARCs n'ont besoin de se prononcer sur ce sujet.

C'est plus vraisemblablement parce qu'il est tellement évident que les votes sont exclusifs les uns des autres qu'ils n'ont même pas pensé à le dire.

Je n'ai pas de nouveaux arguments . C'est pourquoi j'arrête ici cette discussion ridicule. Je serai disposé à la reprendre quand je verrai dans un bureau de vote une urne par candidat où je serai invité à déposer un bulletin OUI ou NON dans chaque urne avec possibilité de voter OUI pour tous.

En attendant, je vais relire le Malade imaginaire. C'est toujours d'actualité.

Par AGeorges

Bonjour Forseti,

Afin d'éviter la double élection, pourquoi serait-il pas possible :

- lors des discussions précédant le vote, d'inviter chacun à s'exprimer sur le syndic qui lui paraît le plus qualifié et d'en expliquer les raisons. Cela permet d'avoir une tendance

Cela s'appelle délibérer, et c'est, pour tous les sujets délicats, tout à fait recommandé. Expliquer par exemple que

comme il faudra une CERTAINE majorité, il faut éviter d'utiliser une méthode qui impliquera une dispersion des voix. Le danger étant que, si aucun Syndic n'est élu, faute de majorité, la loi dit clairement qu'il faudra en passer par un Syndic judiciaire, réputé onéreux et dont le boulot principal sera de faire nommer un Syndic normal. "Ce serait dommage, messieurs-dames que nous n'arrivions pas à nous mettre d'accord entre nous pour éviter cela qui nous coûtera cher" conclut le président de séance.

Après, selon le nombre de votants et la répartition des tantièmes, il n'est pas trop difficile de voir si arriver à une égalité est possible et l'on peut débattre de cela aussi. C'est votre "tendance".

Les recommandations sont simples : éviter l'abstention. Et ceux qui ne sont pas contre deux syndic peuvent voter pour les deux. Plus il y a de POUR, plus les votes vont permettre une élection effective.

Mais pour moi, cela s'arrête là. Après, on vote, selon les règles du P/C/A.

Attention, sous article 25, les abstentions réduisent la possibilité d'avoir une majorité, mais pas sous article 24.

Pour le 2e tour (ou les) la mécanique est donc différente.

A l'extrême, si sur 10 voix vous avez 6 abstentions, 3 pour et 1 contre, l'élection sera prononcée à une majorité de 75%. Cela tend à faire considérer ceux qui sont absents ou ne choisissent pas comme des quantités négligeables. Ensuite, un abstentionniste ne pourra rien contester (Article 42). Le seuil de 33% pour disposer d'un deuxième tour limite ce type d'extravagances dans laquelle une toute petite minorité peut bénéficier du système des passerelles pour imposer sa loi.

Vous remarquerez que pour ma part, je n'utilise pas les vocables de FOU ou de MALADE comme arguments de discussion.

Merci pour vos sujets Forseti, j'y trouve un gros écho de questions sur lesquelles je réfléchis depuis quelques années avec, notamment, l'aide de l'ARC qui est fort précieuse. N'hésitez pas à lire leur manuel du Conseil Syndical, à étudier leur système d'évaluation comptable des copropriétés, tout cela est fort utile.

Par Nihilscio

La dispersion des voix est un faux problème. Plus il y a d'options, plus les voix se dispersent. Il n'y a rien de plus naturel mais ce n'est aucunement un souci.

Je le répète pour la nième fois, il faut procéder en deux temps.

Dans un premier temps en sélectionne une option selon un processus à déterminer au préalable (par l'assemblée générale de préférence plutôt que discrétionnairement par le président de séance) parce que la loi ne dit pas comment faire. S'il a beaucoup d'options, celle qui aura été sélectionnée pourra n'avoir recueilli qu'un très petit nombre de voix. Ce n'est pas un problème.

Dans un deuxième temps, l'option sélectionnée, quel que soit le nombre de voix qu'elle a recueillie, même s'il est très petit, est soumise au vote pour ou contre et doit recueillir selon la nature de la question la majorité fixée par l'article de la loi applicable, 24, 25 ou 26. Il n'y a pas de problème de dispersion des voix.