



Article 17 du décret : un seul vote par question ?

Par pigeon

Bonjour,

Je voudrais vos avis sur la question suivante. L'article 17 du décret dispose :

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Il résulte donc de cet article qu'à chaque question inscrite à l'ordre du jour, ne peut correspondre qu'un seul vote.

Soit à présent le cas d'espèce suivant. L'ordre du jour d'une AG comporte plusieurs questions (ce n'est pas moi qui l'invente, mais le syndic convoquant qui l'écrit, en citant en plus l'article 9 du décret), dont une est libellée exactement ainsi:

"6. Désignation ou renouvellement des membres du conseil syndical"

Sur le formulaire de vote par correspondance, le syndic :

- a renommé la colonne "QUESTIONS" du modèle officiel fixé par arrêté en "RESOLUTIONS" (alors que l'arrêté l'interdit)
- a reporté le libellé de la question dans la colonne "IDENTIFICATION DE L'OBJET"
- a inséré 5 lignes libellées "Résolution 6A" à "Résolution 6D" avec le nom d'un candidat en regard de la question reportée dans "IDENTIFICATION DE L'OBJET"

Sur le procès-verbal, on trouve un paragraphe "VI - Désignation ou renouvellement des membres du conseil syndical" à l'intérieur duquel on trouve six votes:

- tous distincts, tous conformes aux exigences de l'article 17 (favorables, opposants, abstentionnistes)
- les 5 premiers concernant les candidats annoncés dans le formulaire de vote
- et le 6ème portant sur la désignation d'un candidat supplémentaire qui ne s'est manifesté qu'en cours d'AG.

Il y a donc six votes, tous distincts, et enchaînés dans l'ordre annoncé. Donc six décisions selon moi.

Un copropriétaire votant par correspondance, qui s'est abstenu pour les 5 premiers candidats, conteste l'élection du sixième, au motif valable qu'il n'a pas obtenu la majorité de l'article 25.

Alors qu'il est défaillant sur le dernier vote (puisqu'il n'a pas pu voter), il se fait débouter et déclarer irrecevable à contester la "résolution VI" en première instance, au motif qu'il n'a pas pris part au vote sur aucun des candidats précédents.

Ce qui me paraît quand même un peu fort de café, car selon l'article 42 alinéa 2 de la loi,

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes.

De deux choses l'une :

- ou bien on doit considérer qu'il y a 6 décisions distinctes, et dans ce cas-là le jugement mériterait d'être réformé en appel, car en attaquant seulement la dernière le copropriétaire ne fait qu'exercer son droit d'affirmer par l'article 42 et ne crée de tort à aucun des candidats précédents, son intérêt à agir ne portant que sur le dernier
- ou bien on doit considérer qu'il y a une seule décision prise dans le paragraphe VI, mais dans ce cas-là la pluralité des votes est contraire à l'article 17 du décret, donc c'est l'ensemble qu'il faudrait annuler. Par ailleurs, j'aimerais bien qu'on m'explique, puisqu'il y a faculté de votes indépendants, quel texte dit déterminer le statut d'un votant par correspondance qui vote pour un premier candidat, contre un deuxième, et s'abstient pour un troisième : il est un peu défaillant? Partiellement opposant? Quelque peu abstentionniste ?

Il aurait du y avoir 6 questions inscrites à l'ordre du jour:

- les 5 avec un projet de résolution pour chaque candidat commm le veut le I de l'article 11
- et une dernière avec un projet en blanc à compléter séance tenante

Le problème est que ce n'est pas le cas, et que ce jugement est du total n'importe quoi selon moi, mais je ne m'étonne de plus rien. J'aimerais toutefois avoir vos avis, idéalement jurisprudence à l'appui, au cas où j'aurais tort.

Merci d'avance.

Par Nihilscio

Bonjour,

La jurisprudence est constante sur la question de l'élection des conseillers syndicaux : on n'élit pas une liste, il doit y avoir un vote pas candidat. L'assemblée prend autant de décisions qu'il y a de candidats. Une contestation peut donc être portée sur l'élection d'un seul candidat.

Il est admis qu'un candidat peut ne se déclarer qu'au moment de l'assemblée. En ce cas, le copropriétaire qui n'a pas participé à l'assemblée mais a voté par correspondance n'a pas participé à l'élection du candidat qui ne s'est déclaré qu'en assemblée et il doit donc être considéré comme défaillant pour cette élection.

Le jugement devrait pouvoir être infirmé en appel.

Par pigeon

Bonsoir, et merci pour votre réponse.
Vous pensez à cet arrêt ?

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007420004>

Qu'en statuant ainsi, sans répondre au moyen tiré de la nullité de la désignation des membres du conseil syndical par l'assemblée générale du 3 mai 1993 comme étant intervenue globalement, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

C'est le seul que j'ai trouvé, mais je n'ai vraiment pas la prétention d'avoir été exhaustif dans mes recherches.