



Copropriété - Assemblée Générale

Par AGeorges

Un PV d'assemblée générale [TENUE (***) entièrement par correspondance] s'appuie sur la passerelle 25.1 pour déclarer le Syndic élu, et alors que la majorité article 25 n'a pas été obtenue. Pourtant, le formulaire de vote ne comporte qu'une seule ligne de vote pour la résolution associée. Il n'est donc pas possible de s'appuyer sur le SECOND vote.

Le PV est donc invalide car il déduit une situation qui ne respecte pas la loi. Par ailleurs, l'invalidité de ce PV ne permet pas de le considérer comme point de départ d'une contestation article 42. De ce fait, la contestation article 42 reste possible, tant qu'un PV correct n'est pas diffusé.

Merci de confirmer ou infirmer ces assertions.

La partie *** a été ajoutée après la réponse de Coproleclos.

Par coproleclos

Bonjour,

Si le premier vote n'a pas obtenu la majorité requise, il faut remplir les conditions de l'article 25-1 de la loi pour passer immédiatement au second vote. Voici le texte de l'article :

Article 25-1 - Créé par la loi n° 2000-1208 (Sru) du 13 décembre 2000 - Modifié par la loi n° 2014-366 (Alur) du 24 mars 2014 - Modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 art 26

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Voici également un article qui parle des passerelles de vote :

<https://www.bjavocat.com/2021/01/11/les-passerelles-des-articles-25-1-et-26-1-de-la-loi-du-10-juillet-1965-et-les-difficultes-pratiques/>

J'espère que vous trouverez la réponse dans ces documentations.

L'article 42 pour contester en justice s'applique dans les deux mois qui suivent la notification du PV aux OPPOSANT, lequel PV doit être notifié dans le mois qui suit l'AG. En dehors du délai il n'y a aucune chance d'être entendu par un juge.

Bien à vous.

Par AGeorges

Pardon, j'ai oublié UN élément d'importance :

Il s'agit d'une AG gérée entièrement par correspondance.

Merci pour les autres informations, je connais déjà.

Le problème est le suivant :

Si le PV qui a été distribué par le Syndic (et signé par le président du CS) est 'impossible' (comment dire autrement ?), est-il malgré tout 'valide'.

En quelque sorte, suffit-il que "n'importe quel" PV soit distribué pour que le délai de l'article 42 démarre (donc deux mois pour contester) ???

Par conséquent, s'il est établi que le PV distribué ne correspond pas à la réalité des votes de l'AG, alors, on peut contester sous Article 42 plus de 6 mois après l'AG puisque le "délai" n'a pas encore commencé !

Par AGeorges

J'ajouterai que selon la loi, si une seconde ligne de vote n'est pas incluse dans le formulaire de vote, alors tous les votants POUR du premier vote doivent être considérés comme défaillants. Sous cette condition, il ne peut y avoir de résolution votée ! (nombre de POUR = 0).

Par yapasdequoi

Bonjour,
Qu'entendez vous par "distribué" ?
Le syndic doit notifier le PV après signatures dans le délai de 1 mois après la date de l'AG.
Si vous voulez contester à l'article 42, c'est cette notification qui fait démarrer le délai de 2 mois.

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. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

A cette occasion, vous pouvez aussi contester le PV ... mais le délai est bien de 2 mois.

Mais tentez selon votre interprétation : le juge vous débouterà si ce n'est pas recevable ... épécétou !!!

PS : l'avocat est obligatoire.

Par AGeorges

Merci Yapasdequoi,

Donc selon vous, la justice ne permet pas de distinguer entre:
- Une décision d'AG, claire, comme un vote POUR à 80%,
- Une interprétation faite par le Syndic en contradiction avec la loi.

Le texte de loi que vous citez le dit pourtant clairement :

la contestation ... "d'une décision d'Assemblée Générale"

Or, à partir de quels éléments peut-on considérer qu'une décision a été prise si les conditions légales obligatoires ne sont pas acquises. Sur ce sujet, il y a eu une jurisprudence d'un Tribunal d'Orléans qui a rejeté l'application de la passerelle 25-1 en l'absence de 2e ligne de vote.

Dans le cas ci-dessus, une AG par correspondance, avec UNE seule ligne de vote pour l'élection du Syndic, le résultat publié pour le vote article 25 dit : 38% de POUR.

Comme il n'y a pas de seconde ligne de vote, le Syndic n'a donc pas été élu (ou réélu). Cependant, le PV dit le contraire. Ce PV est donc un FAUX (?). Suffit-il vraiment qu'un mauvais Syndic diffuse, dans les règles, un document bidon (*), pour que le délai de contestation démarre ?

A titre indicatif, pour la même AG, il y a une vingtaine de résolutions qui sont dans le même cas ! Un vrai casse-tête.

Enfin, si "c'est comme ça", il faudra bien l'accepter !
Confirmez-vous ?

N'est-il pas également surprenant que la seule méthode légale pour se plaindre de tels agissements d'un Syndic soit d'assigner un Syndicat de copropriétaires qui n'en peut mais ?

(*) Pour le fun, s'agissant d'une AG par correspondance, le PV commence à peu près de la façon suivante :

"Les copropriétaires se sont réunis ... le Ils ont signé la feuille de présence au fil de leurs arrivées et ont ensuite débattu des sujets de l'ordre du jour." (sic)

Et la première résolution a permis, après débat, d'élire le Président de séance (resic).

Pardonnez-moi, mais si j'étais impoli, j'appellerai cela du fout... de gu...

Il me semble que l'expression "Syndic qui se sont goinfres" a été utilisée sur ce forum ... Ici, c'est pire.

Par yapasdequoi

Non. Le PV n'est pas un faux.

Il est tout simplement contestable dans le cadre de l'article 42.

Et encore une fois : le syndic est secrétaire, c'est le président qui signe qui est responsable de ce PV au nom du syndicAT.

Et rappelez vous que ce n'est ni moi ni le forum qu'il faut convaincre, c'est d'abord votre avocat puis le tribunal.

Il est donc inutile de ressasser des arguments répétitifs qui ne reflètent que votre interprétation au long de plusieurs discussions...

Par AGeorges

Message pour Yapasdequoi

Il est de notoriété publique que la crise sanitaire a perturbé le fonctionnement des Copropriétés. Un certain nombre de Syndics, qui avaient multiplié leur clientèle via des économies d'échelles importantes et donc consacraient peu de temps à leur veille technologique se sont avérés incapables de gérer cette nouvelle situation dans des normes d'ailleurs initialement imprécises voire contradictoires.

Même si la situation est en train de se régulariser, les délais imposés par la lenteur des tribunaux ont laissé des situations au moins curieuses s'établir.

Par ailleurs, il est également bien connu que les ordonnances associées ont initialement péché par divers aspects. Il y a eu, notamment, une inquiétude liée au petit nombre de Syndics judiciaires disponibles s'il s'était agi de devoir faire appel à eux trop souvent.

Dans cette situation, il me semblait raisonnable que, sur un forum comme celui-ci, des situations anormales soient débattues, un peu comme cela se passe dans les études du Grecco ou les interventions de l'UNARC. Avec l'avantage que des intervenants bien au fait de situations réelles puissent intervenir dans le débat.

Mais visiblement, Yapasdequoi n'est pas d'accord.

Pas d'autre avis ?

Par coproleclos

Bonjour,

En cas d'appel à la justice, ce qui est plus dit que fait, il faut ester autant de fois qu'il y a de contestations.

En clair on ne peut pas mettre par exemple la contestation du PV et celle d'une majorité erronée dans la même action.

Il faudra deux fois faire appel au TJ, payer deux fois l'avocat, etc.

Selon la faute commise par l'un ou l'autre, est-ce raisonnable en terme de temps et de finances ? D'autre part il est très difficile de mettre en cause le président de la séance, sinon impossible car il n'a pas la personnalité civile comme le syndicat.

D'autre part l'article 42 peut être mis en oeuvre en cas d'irrégularité de la notification et non pas du PV lui-même. Un PV erroné notifié régulièrement ne peut pas être contesté au titre du 42. Seules des décisions peuvent être contestées.

Bien à vous.

Par AGeorges

Merci pour ces précisions, Coproclcos.

Mais, à ma connaissance, si l'on assigne un Syndic hors article 42, faire appel à un avocat n'est pas obligatoire.

Ceci dit, la situation du PV invalide, si on la traite isolément du reste, n'est toujours pas claire pour moi.

Pour résumer (Yapasdequoi va m'accuser de rabâcher !), une AG par correspondance contient une résolution pour élire son Syndic. Ledit Syndic, qui a préparé l'AG, n'a mis qu'une seule ligne de vote pour la résolution associée.

Le dépouillement des votes ne donne pas une majorité article 25 au Syndic. Il n'est donc pas élu et ne peut inventer un second vote qui ne peut avoir eu lieu n'ayant pas été prévu dans le formulaire.

Le Syndic, non élu, doit donc faire un PV de carence et prendre les mesures nécessaires. C'est ce qui se déduit normalement de la loi.

Mais ce Syndic "invente" un second vote, lequel n'est pas une décision du Syndicat, et se déclare donc élu.

Comme il ne s'agit pas d'une décision du Syndicat, il n'est pas possible de contester via l'article 42.

Comment faudrait-il donc procéder ?

De son côté, le Président de séance (pour le cas de l'AG par correspondance : Le Président du CS) est co-responsable du mensonge. Dans le cas de figure, disons qu'il n'y connaît rien, ce qui n'est pas une excuse, juste une raison !

Si, au bout du compte, on s'aperçoit qu'un Syndic peut mentir, tricher, falsifier des résultats d'AG sans qu'aucun recours soit possible, à quoi peuvent bien servir toutes ces lois ?

NB. Il s'agit là d'une approche technico-juridique d'un problème, pas d'une basse vengeance contre un Syndic véreux.

Par yapasdequoi

Pourquoi ne pas contester au tribunal sur la base de l'article 42 cette résolution de nomination du syndic pour vice de majorité ?

Il me semble que ce serait le plus simple, non ?

Et de toute façon en parallèle, se dépêcher de trouver un autre syndic, convoquer une AG pour le nommer, afin d'éviter de passer par un administrateur (ce qui coûte plutôt cher) ...

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

Par AGeorges

Pourquoi ne pas contester au tribunal sur la base de l'article 42 cette résolution de nomination du syndic pour vice de majorité ?

Il me semble que ce serait le plus simple, non ?

Merci pour votre réponse, mais on tourne un peu en rond.

L'article 42 permet de contester une décision de l'AG. Or, dans ce cas, l'AG n'a pas décidé d'élire le Syndic, puisque le seul vote exprimé était en dessous de 50% des inscrits.

Ce n'est que ce dernier qui s'est considéré comme élu, en utilisant, de façon illégale, le système de la passerelle.

A moins que le paraphe du Président de séance (décidé par ordonnance et non par un choix des copropriétaires) ne vaille décision des copropriétaires.

En fait, dans la rédaction du PV, les termes utilisés auraient été tout à fait valides s'il s'était agi d'une AG en présentiel : "La résolution ayant recueilli plus du tiers des voix, l'AG décide de procéder immédiatement à un second vote ..."

La seule difficulté ici, pour me répéter est que pour "procéder à un second vote" lors d'une AG par correspondance, IL FAUT mettre deux lignes dans le formulaire (et bien expliquer pourquoi), ce qui n'a pas été fait. L'utilisation des résultats du premier vote, que l'on appliquerait à un second qui n'a pas eu lieu n'est pas autorisée. Le jugement d'Orléans a conclu comme le Grecco et l'Arc, le copropriétaire a le droit de changer d'avis entre ses deux votes. Il n'est pas possible

de le priver de ce droit.

Par coproloclos

Bonjour,

Une DECISION en AG correspond à un vote, qu'il soit positif ou négatif.

Donc un syndic non élu EST une décision.

Bien à vous.

Par AGEorges

Donc un syndic non élu EST une décision.

Eh oui, l'AG a décidé de ne pas élire ce Syndic. J'en suis bien d'accord.

Mais ce dernier a dit le contraire dans le PV, au lieu de faire un PV de carence, ce qui aurait permis de prévoir une nouvelle AG via le président du CS, comme la loi le dit.

Et, corollaire répété, l'article 42 servant à contester une décision de l'AG, il n'est pas applicable ici.

Quel casse-tête !