



Conseil syndical et Assemblée générale dépourvus de Président.

Par **Peutplier**, le **12/07/2025 à 15:07**

Bonjour,

1. Il est expressément prévu dans un règlement de copropriété datant de 1981 que

1.1 *En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il pourra être créé un Conseil syndical qui sera alors régi par les dispositions du présent chapitre et les articles 22 à 27 de la loi du 10 juillet 1965.*

1.2 *Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres (Pg 89).*

1.3 *Lorsque les membres du conseil syndical présents à une réunion ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'entre elles (Pg 90)*

Le fonctionnement d'un tel conseil syndical peut il être contesté (à commencer par motion régulièrement déposée pour l'AG 2026) **quand SEUL LE POINT 1.1 est effectif ?**

2 Lors de l'AG 2025

2.1 Les conseillers alors régulièrement élus avaient refusés d'en assurer la présidence, dito pour les copropriétaires présents.

2.2 Il avait fallu l'indication du syndic d'avoir à reconvoquer une nouvelle AG pour que l'une des participante se *dévoue* à la condition express **de ne rien dire**, ce qu'elle à fait !

Le syndic a donc **aussi assuré de façon absolument cachée dans le PV**, la *présidence de l'AG* dont le PV rédigé par LUI (élu secrétaire de séance) a été contre-signé par la présidente-muette et les deux scrutateurs élus.

Les décisions prises étaient elles sérieusement contestables dans les 2 mois à compter de leur notification ?

Un avocat est il indispensable ?

Quelle aurait été la probable décisions du Juge ?

3 Pour votre complète information :

Les motions 2025, de dispenser le syndic de mise en concurrence durant 36 mois et la désignation de TOUS les conseillers syndicaux n'ont été validées que par un 2ème vote (passerelle Article 25-1).

Par **youris**, le **12/07/2025 à 16:18**

bonjour,

le président de l'A.G. du syndicat des copropriétaires est élu au début de l'A.G. en application de l'article 15 du décret 67-223, parmi les présents, il n'y a aucune obligation que ce soit un membre du conseil syndical.

selon votre message, un copropriétaire a été choisi comme président et doit être mentionné sur le P.V. et c'est le président de l'A.G. qui signe le P.V. (votre titre est donc erroné)

que le président de l'A.G. ainsi que les autres copropriétaires présents aient laissé le syndic dirigé, de fait, l'A.G. ne la rend pas nulle (c'est malheureusement souvent le cas).

les résolutions votées sont donc applicables.

ce sont les copropriétaires présents qui sont responsables de cette situation.

l'a.g. qui a respecté la loi, n'est pas contestable, et un avocat, consulté, aurait sans doute dissuadé de faire une telle procédure.

salutations

Par **Pierrepaulejean**, le **12/07/2025 à 16:34**

Bonjour

il ne faut pas confondre le fonctionnement du CS et celui de l'AG

Par **youris**, le **12/07/2025 à 16:35**

je rajoute que concernant le fonctionnement du conseil syndical, vous pouvez consulter ce [lien](#).

Par **Lingénu**, le **12/07/2025 à 16:55**

Bonjour,

Il ne faut pas tout mélanger.

Un conseil syndical peut exister sans président mais il ne fonctionnera pas bien.

Quand une assemblée générale est réunie, la première chose à laquelle elle procède est l'élection du président de séance à ne pas confondre avec le président du conseil syndical.

Contester le fonctionnement du conseil syndical

Si le conseil syndical fonctionne mal, les copropriétaires peuvent le reprocher à ses membres, leur rappeler quelle est leur mission, éventuellement les révoquer pour les remplacer par d'autres.

Présidence de l'assemblée

La présidence de l'assemblée n'est pas réservée aux membres du conseil syndical. Si aucun copropriétaire n'accepte de présider l'assemblée, celle-ci ne peut se tenir.

Annulation de l'assemblée

S'il est prouvé que le président élu n'a été qu'une potiche et que c'est en fait le syndic qui a présidé l'assemblée, celle-ci est annulable mais encore faut-il que quelqu'un prenne l'initiative d'assigner le syndic en annulation de l'assemblée.

Dans le cas que vous exposez, qui n'est pas rare, je vois mal qui prendrait l'initiative d'une demande d'annulation. Le juge risquerait fort de débouter le contestataire car celui-ci ne pourrait se plaindre que le président n'ait accepté qu'à la condition de n'être qu'une potiche alors que lui-même aurait très bien pu se porter candidat pour exercer effectivement une présidence dont personne, pas même lui, ne voulait : nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude.

Une action en annulation d'assemblée générale nécessite la représentation par avocat.

Par **Peutplier**, le **12/07/2025 à 21:20**

Bonsoir et merci à tous.

Lingénu, vous êtes celui qui avez le mieux compris le message de 15:07

1 Il ne faut pas tout mélanger.

Vous avez même su (...potiche ...) distinguer Mélanger et Rapprocher !

2 Un conseil syndical peut exister sans président mais il ne fonctionnera pas bien.

2.1 La précision " **au bénéfice du SdC** " mériterait d'être ajoutée.

2.1.2 Mon syndic m'a dit " Que le CS fonctionne mieux sans président

2.2 Il semble même que dans le cadre de cette discussion ce SdC aurait pu fonctionner sans conseiller syndical.

2.2.1 **Serait-ce encore légal ?**

3 Quand une assemblée générale est réunie, la première chose à laquelle elle procède est l'élection du président de séance ...

Ce qui avait été fait.

4 Si le conseil syndical fonctionne mal, les copropriétaires peuvent le reprocher à ses membres, leur rappeler quelle est leur mission, éventuellement les révoquer pour les remplacer par d'autre.

Sans révocation, en contradiction avec le RC qui prévoit son renouvellement 1/3 par 1/3 chaque année, **en 2025 il a été remplacé en totalité**
avec nécessité de deux tours pour chacun de ses membre (15:03 § 3).

5 Si aucun copropriétaire n'accepte de présider l'assemblée, celle-ci ne peut se tenir.
Ce pourquoi il y a eu élection d'une présidente-muette !

6 *S'il est prouvé*

6.1 **Difficile à prouver !**

que le président élu n'a été qu'une potiche et que c'est en fait le syndic qui a présidé l'assemblée, celle-ci est annulable mais encore faut-il que quelqu'un prenne l'initiative d'assigner le syndicat en annulation de l'assemblée.

Dans le cas que vous exposez, qui n'est pas rare

!!! C'est la première fois dans ce SdC depuis au moins 19 ans !

6.2 ..., *je vois mal qui prendrait l'initiative d'une demande d'annulation. Le juge risquerait fort de débouter le contestataire car celui-ci ne pourrait se plaindre que le président n'ait accepté qu'à la condition de n'être **qu'une potiche** alors que lui-même aurait très bien pu se porter candidat pour exercer effectivement une présidence dont personne, pas même lui, ne voulait : nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude.*

6.3 Nemo auditur propriam suam turpitudinem allegans

6.3.1 ous n'en sommes plus là, PV d'AG en LRAR recue depuis plus de 61 jours

Un avocat aurait pu invoquer une inaptitude à diriger une AG certifiable médicalement

!6.3.2 Proposer en 2026 un donnant-donnant (vite assimilé à un chantage) pour les anomalies intervenues depuis.

7 *Une action en annulation d'assemblée générale nécessite la représentation par avocat.*

7.1 **Confirmation de ce que j'avais en tête.**

Je crois me souvenir que cela n'avait pas été toujours été le cas.

7.2 **Explique le comportement de ce syndic.**

7.3 **" Que tu sois battu ou content ton avocat est toujours gagnant ".**