



# [Résolu] 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 **Pierrepauljean**, 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 **Dificile 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** ".

Par **Peutplier**, le **13/07/2025** à **20:52**

Bonsoir

comment ajouter [Résolu] dans le titre de cette discussion ?

Merci

Par **janus2fr**, le **15/07/2025** à **07:43**

[quote]

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

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

[/quote]

Bonjour,

Je rejoins [Lingénu](#) sur ce point, c'est assez courant. Dans ma copropriété, ça a toujours été ainsi, le président de séance élu ne l'est que parce que c'est obligatoire, c'est le syndic qui mène l'AG.

Par **Pierrepauljean**, le **15/07/2025 à 09:30**

et si on faisait un sondage vous seriez surpris du résultat....

j'ai rarement vu un président élu... qui sache mener une AG

Par **beatles**, le **15/07/2025 à 09:56**

Bonjour,

Les rares fois où j'ai vu un président élu sachant mener une AG c'est lorsqu'au vu de l'[article 27 du 17 mars 1967](#) le conseil syndical, ou plutôt son président, avait adhéré à l'ARC et que l'AG ait autorisé un de ses représentant à y assister.

Je peux vous assurer que le syndic file droit.

Cdt.

Par **Peutplier**, le **15/07/2025 à 10:35**

1 Concernant la réponse du 15/07/2025 07:43,

c'était effectivement aussi + ou - comme cela dans la mienne

1.1 mais au moins, pouvait on demander la parole à ce(tte) président(e)

1.2 dans le cadre de cette discussion et **IL FAUT PAS MÉLANGER mais RAPPROCHER** les huit mots du sujet.

2 Plus de présidente du C.S. suite à la vente de son lot

2.1 Incitation prolongée de la part du syndic à continuer ainsi en 2024

2.2 Les comptes rendus de CS sont rédigés et signés par le syndic, JAMAIS de mention

2.2.1 du nom des présents

2.2.2 des " *différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'entre elles* "

2.3 Pour la première fois depuis au moins 2007 mise à l'OdJ de l'AG 2025 d'une Résolution dispensant la désignation d'un syndic TOUS LES ANS.

3 Résolution 2025 de renouveler tout le CS alors le RC de ce SdC prévoit que ce soit TOUS les ans par TIERS PAR TIERS

4 Refus de tous les membre anciens de se présenter comme président(e) de l'AG 2025

4.1 Dito pour les membre du SdC présents

4.2 Compréhension par TOUS que dans ces condition une nouvelle AG serait convoquée moyennan des frais supplémenaires puis ....

5 " Sacrifice " de l'une des membres du CS pour faire fonction de Potiche de Présidente de l'AG 2025 à la condition préalablement à HAUTE VOIX exprimée de NE PAS INTERVENIR PENDANT CELLE - CI.

6 **LE PLUS IMPORTANT** maintenant :  
Répondre à la question du 13/07/2025 20:52.

Merci de votre attention.

Par **beatles**, le 15/07/2025 à 10:57

Il est très difficile si ce n'est impossible de prouver que c'est le syndic qui a présidé l'AG alors qu'une présidente a été désignée.

Si l'on n'est pas satisfait du mutisme revendiqué de l'éventuelle présidente candidate pourquoi ne pas s'être porté volontaire.

Si l'on n'est pas satisfait des membres du conseil syndical et/ou du syndic pourquoi ne pas appliquer l'article 25(c) de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

[/quote]

La passerelle de l'article 25-1 ne s'applique que lorsque les voix des présents, représentés ou ayant voté par correspondance ne totalisent pas la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires soit le quorum de l'aticle 25 pout pouvoir décider (adopter et rejeter).

Par **Peutplier**, le 15/07/2025 à 12:38

Citation :

6 **LE PLUS IMPORTANT** maintenant :  
Répondre à la question du 13/07/2025 20:52.

Merci de votre attention.

Par **janus2fr**, le 15/07/2025 à 13:01

[quote]

comment ajouter [Résolu] dans le titre de cette discussion ?

[/quote]

En modifiant le titre du premier message...

Je le fais.