



## Vote en assemblée générale

Par **Grabuge**, le **27/09/2016** à **11:58**

Bonjour,

La décision de renouvellement du mandat de syndic a été prise à la majorité des copropriétaires présents... Nous n'étions que deux sur trois. J'ai voté contre mais il me manquait quelques millièmes....

Or, trois mois après l'assemblée, j'ai un gros doute sur la validité du vote.

En effet, c'est le conjoint de la copropriétaire qui a voté....

Je dois préciser que le syndic est lié d'amitié avec ces personnes et en plus, est le gestionnaire de leur appartement mis en location. Il ne peut donc pas ne pas connaître exactement, la situation.

Ayant été victime de la mauvaise foi du syndic, le délai de deux mois après réception du PV de l'assemblée doit-il être respecté ? Je crois qu'il y a une jurisprudence au sujet du dol.

Que dois-je faire pour contester cette décision ? LRAR - Avocat etc.... ?

Je vous remercie pour vos renseignements

Par **beatles**, le **27/09/2016** à **22:49**

Bonsoir,

Les décisions (dispositions) légales et réglementaire pour désigner un syndic sont présent aux conditions de l'article 25 (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000023712228&cidTexte=LEGI>

) c'est-à-dire à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires absents compris et non aux conditions de l'article 24 comme présent illégalement dans votre cas.

Seules les décisions présent légalement et réglementairement peuvent être contestée dans un délais de deux mois suivant la réception du PV d'AG en LRAR dans votre cas puisque opposant à la soi-disant décision, mais je précise bien que cela ne serait possible, pour ce qui vous concerne, si la décision avait été prise aux conditions de l'article 25 ; c'est ce que rappelle le Conseil Constitutionnel en page 3 (milieu) de la QPC 2014-407 du 11 juillet 2014 ( [http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/root/bank/download/2014409QPCccc\\_409qpc.pdf](http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/root/bank/download/2014409QPCccc_409qpc.pdf)

).

Comme cette décision est contraire aux dispositions de l'article 25 elle est réputée non écrite et peut être contestée à tous moment.

Il faut aussi savoir que si vous avez reçu, ce qui est une obligation, votre PV d'AG il doit être obligatoirement portée cette mention : « *Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.* » ; si ce n'est pas le cas la prescription à deux mois ne s'applique pas ; toujours si la décision a été légalement et règlementairement prise : sinon (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006472118&cidTexte=LEGI>

).

Il peut vous être rétorqué que l'on a appliqué l'article 25-1 ce qui est illégal dans votre cas car étant deux copropriétaires présents sur trois avec un total de voix supérieur à la majorité absolue vous pouviez prendre une décision favorable (si vous aviez voté pour) donc impossibilité d'appliquer l'article 25-1 qui ne s'applique que lorsque le nombre des voix des présents et représentés n'atteint pas la majorité des voix de tous les copropriétaires empêchant de fait, sans avoir à procéder à un vote, de pouvoir prendre une décision favorable ; donc de décider.

Cdt.