



Recours à l'article 24 non fait par le syndic suite vote à article 25

Par **PEETER**, le **24/05/2019** à **08:19**

Bonjour

lors de l'élection au bureau du Conseil Syndical, j'ai obtenu 4354/10000 tantièmes à l'article 25 mais le syndic n'a pas proposé le second vote à l'article 24 (les mb du bureau en place ne souhaitaient pas mon entrée car j'ai des positions parfois différentes des leurs)

Il (le Syndic, de conivence avec le CS en place) me dit que c'était à moi de le demander, alors que je ne connaissais pas bien cette règle.

Est-ce bien légal ?

Puis-je contester ce vote et (ou) le faire annuler , et comment ?

Merci de votre conseil.

Par **youris**, le **24/05/2019** à **09:35**

bonjour,

il appartenait au président de votre assemblée générale de prendre cette décision et non au syndic qui est en principe le secrétaire de l'A.G.

Un second vote à l'article 24 est une possibilité, non une obligation.

l'article 25-1 de la loi 65-557 indique:

[quote]

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, **la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut

statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

[/quote]

votre syndic a donc raison.

vous pouvez contester en saisissant le TGI dans les 2 mois suivants la réception du PV de l'A.G.

Salutations

Par **beatles**, le **24/05/2019** à **14:55**

Bonjour,

Pour compléter youris, si les présents et représentés totalisaient au moins 5001 voix l'article 25-1 ne peut pas être activé car l'AG avait la possibilité d'adopter, c'est à dire de décider.

Donc comme l'AG avait la possibilité de décider la résolution à bien été légalement rejetée.

En revanche, dans le cas où les présents et représentés auraient totalisé moins de 5001 voix, il était impossible à l'AG d'adopter, donc de décider, puisque les voix favorables, quel que soit le sens des votes, ne pouvaient pas obtenir la majorité absolue. Dans ce cas et uniquement dans ce cas, en fonction des voix favorables qu'aurait pu recevoir la résolution, l'article 25-1 est applicable aux conditions du du premier ou du deuxième alinéa.

Cdt

Par **beatles**, le **29/05/2019** à **17:49**

Je reviens pour compléter mon précédent message.

La formulation, j'en conviens, est plutôt directe et mérite donc un développement plus étayé.

Il faut préciser qu'antérieurement à la loi SRU du 13 décembre 2000, l'article 25-1 n'existait pas mais le dernier alinéa de l'article 25 était rédigé comme suit : « *À défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.* »

Donc la loi SRU, en supprimant le dernier alinéa de l'article 24 et en créant un article 25-1 a ajouté une nouvelle condition pour statuer à l'article 24 si l'AG avait réuni 1/3 de voix favorables.

Ce rappel a son importance si l'on se réfère à un arrêt de la Cour de cassation, suite à une AG antérieure à la loi SRU (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000070392>

).

L'on a à faire à un syndicat totalisant 10 000 voix ; la majorité absolue pour adopter est donc 5 001 voix ; les présents et représentés totalisant 7 017 voix ; la demande ayant recueilli 977 voix, la Cour d'appel a retenu que l'assemblée générale n'avait pas décidé à la majorité absolue des voix du syndicat ni d'adopter ni de rejeter, signifiant ainsi que les voix défavorables (contre) avaient elles aussi été inférieures à 5001 ; c'est-à-dire que l'on peut avancer qu'au maximum il ne pouvait y avoir que 5000 voix défavorables et au maximum 1 040 voix d'abstention.

La Cour de cassation a censuré la Cour d'appel au motif que la décision était défavorable par manque de voix favorables, car avec 7 017 voix de présents et représentés l'assemblée générale avait tout loisir d'adopter, avec 5 001, la demande : c'est donc bien par manque de voix favorables (977 au lieu de 5001 que permettaient le nombre de présents et représentés).

Un second arrêt vient confirmer ce « raisonnement » (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000325300>

) : « ... l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Les Portes du Soleil du 31 mars 2011 n'ayant pas voté le projet de résolution relatif à la désignation du syndic en raison de l'insuffisance de copropriétaires présents, une seconde assemblée générale, convoquée le 27 juin 2011 en application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, a adopté une résolution désignant le syndic et approuvant les conditions de son contrat... » ; l'assemblée générale, contrairement à l'arrêt précédent n'a pas pu décider à cause du manque présents et si besoin est, puisque cela n'est pas précisé, et de représentés.

Donc pour, qu'actuellement, l'article 25-1 soit activé il faut que le total des voix des présents et représentés soit inférieur à la majorité absolue des voix du syndicat.