



Candidature - Seconde vote ART 25

Par Isabeau755

Bonsoir

Lors du vote d'un membre du conseil syndical, à l'art 24 la majorité n'était pas réunie. Il n'y a pas eu de second vote, mais un simple recomptage.

La nouvelle rédaction de l'article 25-1 est bien plus directive : l'assemblée "se prononce" à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Cela veut dire que la candidature de ce membre du CS n'est pas valide ?

Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Bonjour

La désignation des membres du CS est à la majorité de l'article 25.

Puis l'article 25-1 prévoit :

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.

La manière dont se déroule le second vote est sous la responsabilité du président de séance.

Le PV donne le résultat du vote.

Si vous voulez le contester vous avez 2 mois selon l'article 42. Mais est-ce bien raisonnable ?

Par Isabeau755

Bonsoir,

Merci pour votre réponse.

A titre perso je ne souhaite pas contester, ce sont d'autres copro qui contestent.

La manière dont se déroule le second vote : recomptage ou un nouveau vote ?

Le PV indique 2 votes, mais certains copro disent qu'il n'y a qu'un seul vote puis un recomptage. De mon côté je ne rappelle plus, j'étais la présidente.

Par yapasdequoi

Ils auraient dû protester pendant l'AG.

Après la seule contestation possible est via l'article 42.

Il est possible que vous ne serez pas à nouveau nommé président d'AG si vos méthodes sont contestées.

Par Nihilscio

Bonjour,

La loi dit clairement qu'il faut procéder à un second vote. Les copropriétaires sont susceptibles de changer d'avis entre les deux votes.

Par yapasdequoi

Et c'est le président qui est responsable de la bonne application de la loi...

Par Isabeau755

Bonjour
Merci à tous pour vos réponses.

Je n'ai pas de "méthodes" particulières - j'ai simplement fait de mon mieux pour assurer le bon déroulement de l'assemblée en suivant les règles usuelles. Merci d'éviter les jugements hâtifs, j'ai occupé cette fonction de présidente suite à vos bons conseils. Si des points ont pu être contestés, cela relève d'un manque d'expérience de ma part plutôt que d'une approche délibérée.

De plus je soupçonne les contestataires d'avoir enregistré la séance sans en avertir qui que ce soit. Cette information arrivant presque 2 mois après l'AG.

Bonne journée

Par yapasdequoi

L'enregistrement n'a aucune valeur juridique seul le PV fait foi.
Vous n'avez rien à craindre.

Par Nihilscio

Bonjour,

En la matière tout moyen de preuve est recevable. Un enregistrement est un moyen comme un autre dont le caractère probant est apprécié souverainement par le juge. Corroboré par plusieurs témoignages il serait à prendre au sérieux sous la réserve que le juge ne décide pas de l'écarter au motif que, n'ayant été annoncé en début de séance, il serait jugé déloyal. Si des copropriétaires ont enregistré la séance, ils auraient mieux fait de l'annoncer clairement.

Le procès verbal étant présumé avoir été rédigé de bonne foi, il est présumé exact tant que la preuve contraire n'est pas apportée.

S'il est établi que le conseiller syndical a été déclaré élu à la suite d'un recomptage au lieu de l'être à la suite de deux votes comme prescrit aux articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et que le procès verbal est donc inexact, son élection est entachée de nullité.

Une éventuelle contestation n'est recevable que dans le délai de forclusion de deux mois suivant la notification du procès verbal.

Il y a lieu de s'interroger sur l'absence de réaction au moment de la proclamation de l'élection par la présidente de séance. Quid du syndic, s'il était présent, qui a tout de même un devoir de conseil en tant que professionnel ?

Par yapasdequoi

Rappel de l'article 42 déjà cité :

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.

Les conditions de contestation sont strictes sous peine d'irrecevabilité.
Vous avez vraiment des copropriétaires prêts à ce type de procédure ?

Par Isabeau755

Bonjour

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

Cela concerne la diffusion du PV avec les modalités de contestation ?

Envoyer un mail dans un délai de 2 mois cela n'est pas très contraignant ...

Bonne journée

Par yapasdequoi

Envoyer un mail n'est pas une contestation. Au mieux c'est une information, au pire c'est du blabla inutile.

La contestation article 42 se fait au tribunal et par un avocat obligatoire. Donc de base dépenser plusieurs milliers d'euros sans garantie de résultat.

Par Pierrepauljean

bonjour

je confirme : recomptage ne signifie rien

si les conditions sont remplies lors du vote à l'article 25, le président doit procéder à un 2ème vote à l'article 24

si un candidat au CS considère qu'il n'a pas été élu suite à une erreur dans le vote, il lui appartient de saisir le tribunal à condition d'être opposant à la décision

Par Isabeau755

Merci à tous pour vos partages d'expertise.

Aucun membre du CS ne va effectuer d'actions au tribunal pour contester le PV d'AG (trop couteux en temps et en énergie)

Un membre du CS a proposé que l'on refasse le vote contesté.

Est-ce possible de mettre à l'ODJ de l'AG l'élection d'un seul membre du CS car il y a contestation alors que le PV dit qu'il y a eu vote et que la personne est élue ?

Cette AG se tiendra d'ici fin décembre pour élire le nouveau syndic.

Il me semble que cela n'est pas conforme. A la lecture de vos remarques sur l'article 42.

Cela n'en finit jamais dans cette copro !!!!

Bonne nuit

Par yapasdequoi

Si le PV dit qu'il est élu il est élu. Point !

Il veut démissionner ?

S'il démissionne, il faut élire un remplaçant.

Par yapasdequoi

Un tel pataquès pour l'élection d'un membre du CS est ennuyeux. Mais vu le peu de pouvoir du CS, c'est étonnant.

Est-ce que les copropriétaires ont bien compris le rôle du CS ?

Par Nihilscio

Est-ce possible de mettre à l'ODJ de l'AG l'élection d'un seul membre du CS car il y a contestation alors que le PV dit qu'il y a eu vote et que la personne est élue ?

Cette AG se tiendra d'ici fin décembre pour élire le nouveau syndic.

Non seulement c'est possible, mais c'est souhaitable ne serait-ce que pour le principe. Ce serait une manière d'affirmer une exigence de rigueur.

Vous pourriez inscrire à l'ordre du jour :

- révocation du mandat de conseiller syndical donné à X dans des conditions de vote estimées irrégulières par certains copropriétaires,
- élection d'un conseiller syndical.

X pourra évidemment se porter candidat et il sera ainsi mis fin aux contestations.

Par yapasdequoi

Ce serait tout à fait une bonne manière de régler ce litige.

Le vote pour la révocation est aussi à l'article 25, avec un second vote à l'article 24 le cas échéant.

De même pour la désignation du syndic.

Par Isabeau755

Bonjour

Je prends note des différents commentaires.

Je rappelle le contexte : 1 ou plusieurs copropriétaires membres du CS contestent l'élection de l'un des membres du CS en disant que suite à l'absence de majorité art 24 il n'y a pas eu de second vote art 25 mais simple recomptage.

J'étais présidente de l'AG et j'ai eu l'impression qu'il y a eu un second vote mais je ne peux pas l'affirmer avec certitude, je ne dispose d'aucune preuve enregistrement ou autre pour l'attester.

Le PV de l'AG indique bien un vote art25 et l'élection de cette personne au CS. Les copro se plaignant de l'irrégularité du vote sont en conflit avec cette autre personne. Aussi j'y vois une attaque personnelle.

Vous avez tous évoqué l'article 42, je me suis renseignée et effectivement c'est une démarche contraignante. Remettre le vote à l'ODJ c'est donner raison à ces opposants.

Ne serait-ce pas plus simple de répondre que la personne est élue comme cela est indiqué dans le PV et de laisser ces copro face à leur responsabilité de contester cette décision via l'article 42 ? D'autant plus que leur appart est en vente, peut-être même déjà vendu.

Dans le projet d'ordre du jour il n'y a pas de demande de révocation, il y a simplement noté d'ajouter un point sur l'absence de vote pour la résolution X (sous-entendu absence vote résolution 25).

Voilà toute l'histoire

Par yapasdequoi

Dans le projet d'ordre du jour il n'y a pas de demande de révocation, il y a simplement noté d'ajouter un point sur l'absence de vote pour la résolution X (sous-entendu absence vote résolution 25).

N'aura donc aucun effet contraignant. Fin de l'histoire.

Il ne faut pas prendre les remarques désagréables des copropriétaires pour une attaque personnelle. Dans toutes les copropriétés il y a des grincheux, des procéduriers, etc.

S'ils veulent aller plus loin que des blablas il leur faut sortir quelques économies.

D'autre part personne n'est parfait et ce que vous avez relaté de votre présidence de cette AG montre que vous avez des marges d'amélioration.

Si vous voulez devenir irréprochable (objectif ambitieux !) étudiez plus à fond la loi 65-557 et son décret 67-223, vous pouvez aussi suivre des formations, ou encore (comme déjà suggéré) adhérer à une association de copropriétaires (exemple ARC).

Par Isabeau755

Merci pour ces suggestions. Comme je l'ai déjà mentionné, je débute dans cette fonction et j'apprends progressivement. Je fais de mon mieux pour gérer cette copropriété dans l'intérêt collectif.

Une formation serait effectivement une bonne idée.

Donc lors de la prochaine AG je pourrais leur opposer le PV et l'art 42 et fin de l'histoire.

Merci pour vos conseils
Bonne journée

Par yapasdequoi

Il sera sans doute inutile de remettre de l'huile en "opposant" quoi que ce soit. Laissez les dire, vider leur sac et passer à autre chose. Ce n'est pas une résolution soumise à un vote, il n'y a rien à craindre pour personne.

NB: Ce n'est pas vous qui êtes en cause, il ne faut pas le prendre trop personnellement. Tout copropriétaire présent pouvait réagir PENDANT l'AG s'il pensait que le 2e vote n'était pas conforme. Et personne n'a contesté le PV dans les 2 mois, donc fin de l'histoire en effet.

Par Isabeau755

La période des 2 mois n'est pas encore écoulée.
Le PV ayant été envoyé le 21/09, il y a encore un peu de temps pour contester le PV.

Et je n'ai pas encore reçu l'ODJ de la nouvelle AG, simplement les points que les membres du CS souhaitent évoquer.

Par yapasdequoi

OK. Ce n'est pas ce que j'avais compris.
Vous saurez prochainement si contestation.
Lors de la prochaine AG, le délai sera écoulé.

Par Charles94

Bonjour,

Je viens de vivre une situation aussi confuse dans mon AG du 29/09.

La gestionnaire du syndic a rédigé elle-même l'ordre du jour. Elle a porté la résolution n°8 Election du conseil syndical en reportant les six membres élus de l'année précédente (résolution 8a à 8f) et en ajoutant deux résolutions vierges 8g et 8h.

Nous avons commencé l'AG avec 39394 tantièmes (sur 100 000). Pour l'élection des membres du conseil syndical, nous étions 42818 tantièmes. Il y a eu un seul vote par candidat. Les sortants ont été réélus à l'unanimité, même celui qui n'a pas confirmé sa candidature, car absent à l'AG. Il n'y a pas eu d'autre candidat.

Le compte-rendu stipule simplement 2ème vote à l'article 25-1. Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il y a eu un seul vote par sous-résolution.

Par yapasdequoi

C'est normal s'il y a eu unanimité dès le 1er vote, il n'y a pas nécessité de faire un 2e vote.
Et il n'y a pas non plus besoin que le candidat soit présent pour qu'il soit élu (même si c'est impoli).

J'espère quand même que les copropriétaires mettent autant de coeur à traiter des autres problèmes de la copropriété ... parce qu'élire des absents n'a aucun impact. Le plus grave c'est de ne rien faire.

Par Charles94

Bonjour,

Ben, non, ce n'est pas normal.

Article 25 Version en vigueur depuis le 18 juin 2025

Modifié par LOI n°2025-541 du 16 juin 2025 - art. 9

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Nous n'étions pas 50% pour voter. Il ne peut y avoir de décision à l'article 25. La gestionnaire du syndic n'en a jamais fait état. En définitive, cela ne change rien, mais cela ne respecte pas la forme.

D'ailleurs, autre anomalie, elle annonce 9 votants par correspondance au début de l'AG. Ils sont 16 dans le compte-rendu. On était 28 personnes présentes dont plusieurs couples et 4 pouvoirs. Ce qui donne en définitive 25 votants dans l'AG et 16 votants par correspondance pour 107 copropriétaires.

Par isernon

bonjour,

l'ordre du jour est établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

et comme souvent rappelé, c'est le président choisi par l'A.G. qui mène les débats, le syndic intervient lorsque le président l'autorise. Et c'est le président qui signe le P.V. de l'A.G..

Salutations

Par Isabeau755

J'étais présidente de l'AG. Et comme j'ai pu le dire par ailleurs c'était la première fois que j'occupais cette fonction et à titre perso je ne me rappelle pas si il y a eu un 2ème vote ou non.

Par Isabeau755

Oui Yapadequoi, le délai sera en effet écoulé d'ici la prochaine AG.

Je vous dirai à la réception de l'ODJ comment cela est formulé.

Par Charles94

Bonjour,

Citation :

l'ordre du jour est établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

et comme souvent rappelé, c'est le président choisi par l'A.G. qui mène les débats, le syndic intervient lorsque le président l'autorise. Et c'est le président qui signe le P.V. de l'A.G..

C'est vrai dans la théorie, et peut-être dans quelques copropriétés. Mais c'est loin de la réalité ailleurs, de la "vraie vie".

L'ordre du jour établi en concertation, ce n'est pas vrai chez nous cette année.

3 AG vécues :

AG1/ Un président qui mène l'AG qui commence à 18h30 et finit à 00h15 car plutôt mal préparé.

AG2/ Un président qui se prend la tête avec une copropriétaire et qui va s'asseoir au fond de la salle laissant la nouvelle gestionnaire du syndic se débattre toute seule avec l'ordre du jour. La scrutatrice étant assise à côté du président.

AG3/ Une présidente qui s'assoit au premier rang de la salle et qui dit trois mots en deux heures.

Et après, on s'étonne qu'il y ait des erreurs dans le décompte des votes et dans le compte-rendu.

Par JANO

Hello,

Retour d'expérience , je suis président du CS de notre copro (à défaut de candidat).

L'ordre du jour, je l'établis avec les membres du CS et ensuite nous le partageons avec notre syndic (nous l'adressons en A/R). Nous sommes pro actifs..

Jusqu'à ce jour toutes nos résolutions ont été prises en compte (Devant nous il y avait NEX....et / ou FON...). Bon nous les avons sortis comme syndic, car très incompetents...J'ai été traité d'harceleurs car je demandais simplement des informations sur la gestion etc....Dés que la DGCCRF est intervenue, plus de soucis....

Ensuite 1 semaine avant l'AG , nous faisons une réunion avec l'ensemble des copro pour expliquer les résolutions et surtout faire passer certains messages (du lobbying...je n'ai pas d'état d'âme, c'est pour le bien de la copro...)

Nus n'avons jamais eu de soucis (pour l'instant) lors des AG

Si les copro ne sont pas OK, qu'ils se présentent au CS et basta....

Voili voila

Par Charles94

Bonjour,

Il manque une donnée fondamentale à la réponse de @JANO la taille de la copropriété.

Quelle est la taille de votre copropriété ? Nombre de copropriétaires ? Nombre de lots (locaux commerciaux, appartements, parkings, caves ...)

Une copropriété à 7 copropriétaires ne se traite pas comme une copropriété à 100 ou à 1000.

Combien de propriétaires occupants et combien de PNO ?

Dans notre copropriété, on est à 75% de PNO, essentiellement loi Pinel. Ils sont préoccupés d'avoir le compte financier pour récupérer les charges sur les locataires. Le montant des charges, c'est pas leur problème. Certains copropriétaires n'ont probablement jamais mis les pieds dans l'appartement qu'ils ont acheté. Et comme l'agence immobilière qui gère leur appartement est la même que le syndic, ils n'ont pas envie de changer, même si c'est mal géré.

Le taux de participation aux AG est en chute constante. On est largement passé sous le seuil des 50% de tantièmes.

Par Charles94

Citation :

Si les copro ne sont pas OK, qu'ils se présentent au CS et basta....

Si c'était aussi simple !

Avoir + 70ans et être en ALD 10 ans,

Etre femme isolée élevant 3 enfants,

Etre jeune couple avec 2 enfants en bas age,

Jeune couple en recherche d'emploi,

etc ...

Ne serait-ce pas une excuse valable pour ne pas se présenter au conseil syndical ?

Par yapasdequoi

Vaste sujet !

Il n'y a pas besoin d'excuse pour ne pas se présenter au CS. Chacun est libre de s'intéresser ou pas à la gestion de son patrimoine, de voir les locataires fuir parce que les charges sont trop élevées, de payer les yeux fermés des prestataires qui s'en mettent plein les poches et ne font rien de sérieux, etc.

Une négligence dans la gestion amène tôt ou tard une dévalorisation du bien, et/ou des travaux importants (qui au passage ne sont pas récupérables sur le locataire).

J'ai connu tous ces cas, dans des copropriétés de tailles diverses, la négligence se paye un jour ou l'autre.

Mais on ne fait pas boire un âne qui n'a pas soif.

Par JANO

Bonjour,

@Charles94 : Copro de 40 Lots . Pas de locaux commerciaux etc 2 Bâtiments : Bat A : Logements sociaux et Bâtiments B Logement non sociaux.

Les logements sociaux ont leurs représentants lors des AG. Je les contacte de temps en temps pour avis etc... et nous nous mettons OK sur certains points et notamment où nous avons "sortis" l'ancien syndic.

Pour les logements non sociaux : 60 % de non résidents donc des loueurs. Je connais les propriétaires et donc je peux les contacter si nécessaire via notre syndic en cas où

Nous avons des propriétaires (3) exclusifs de box fermés. Au niveau tantièmes, ce n'est pas important, mais si nécessaire je les contacte également.

Comme je suis là depuis le début de notre résidence (achat en VEFA) , je connais la vie de notre résidence (3 procédures judiciaires en cours) et je connais les copro (anciens comme nouveaux) et donc c'est un peu plus facile..

Il est toujours possible de "donner" son pouvoir , si pas présent lors de l'AG, mais cela demande de faire du lobbying?.mais en générale cela fonctionne bien et vous vous assurez que cela va dans votre sens (préservation de la copro etc...)

Et comme le dit yapasdequoi, le travail est ingrat au niveau CS, mais si pas un minimum de suivi , tout peut partir en c..... et votre bien perds de sa valeur etc