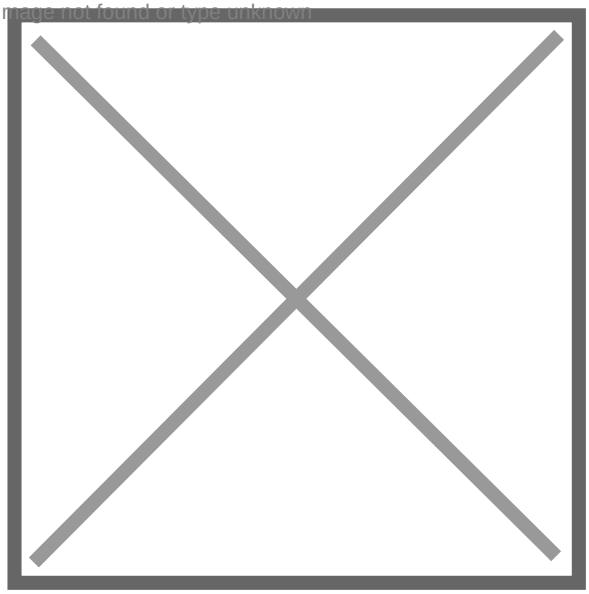
Image not found or type unknown



Combien de mandats en assemblée générale de copropriété

Par **clall**, le **28/05/2020** à **11:24**

Bonjour,

la fin de l'état d'urgence étant fixée au 11 juillet 2010, êtes vous d'accord que les réunions d'assemblée générale de copropriété de moins de 10 personnes devraient pouvoir avoir lieu sans report à 2021.

J'ai une autre question concernant le nombre de mandats qu'un copropriétaire peut détenir avec la nouvelle loi Elan. Dans le cas précis d'une copropriété possèdant 4 copropriétaires (A à D) ayant les tantièmes suivants:

3255/10000 pour A

2686/10000 pour B

2333/10000 pour C

1726/10000 pour D

La loi Elan est-elle respectée si B arrive en AG avec les mandats de C et D ?

Sinon quel mandat B peut-elle détenir ?

Merci par avance

cordialement

Par **morobar**, le **28/05/2020** à **11:31**

Bonjour,

Le total ne peut permettre de dépasser 50% des droits.
ALors il peut avoir autant de mandats que possible, c'est à dire 3, mais les droits seront écrétés à 50%

Par **clall**, le **28/05/2020** à **11:42**

Donc en écrêtant, B avec les mandats de C et D possèderait 5000 /10000, mais toujours 3255/10000 pour A (s'il n'y a pas de report de l'écrêtage) ?

Par **clall**, le **28/05/2020** à **11:45**

Dans la loi Elan, un copropriétaire ne peut détenir plus de 10% des voix, c'est ce pourcentage qui me gêne parce que , avec l'écrêtage, B possède 50% ?

Par **clall**, le **28/05/2020** à **17:30**

Je vous présente ci après un exemple de la limite du cumul des mandats par un propriétaire (site coproconseils).

"Dans une copropriété comportant uniquement des caves indépendantes représentant chacune 10 millièmes. Un propriétaire pourra présenter 9 autres à l'assemblée générale puisqu'il reste dans la limité des 10% de la loi Elan."

Cet exemple est très clair. Si je reviens à ma question initiale, 10% de la totalité des tantièmes correspond à 1000/10000 ème . Si j'ai bien compris cette loi, B ne devrait pas avoir le droit de présenter un autre mandat puisque le plus petit des 4 autres est D avec 1726/10000 (donc supérieur à 10%).

J'ai l'impression de ne pas avoir compris l'interprétation de cette loi !

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **28/05/2020** à **17:59**

Bonjour,

Il ne faut pas s'encombrer l'esprit avec les différentes lois modificatives, ALUR, ELAN ou autres. Il faut lire la loi 65-557 du 10 juillet 1965 à jour de ses modificatifs, c'est beaucoup plus simple.

Pour les votes en assemblée, il faut se référer à l'article 22 dans sa version en vigueur à compter du 1er juin 2020.

Pour dire les choses simplement : 3 mandats au maximum ou plus de 3 mandats à condition que le cumul des voix des mandants ajoutées à celles du mandataire ne dépasse pas 10% du total des voix du syndicat.

Dans l'exemple ci-dessus, B peut représenter C et D. Il détiendra un nombre de voix égal à 6 745. Mais les votes de C et de D peuvent être différents des votes de B si C et D ont donné des instructions de vote à B et que B les respecte.

La réduction des voix ne joue que lorsque un copropriétaire possède au moins 50% des voix du syndicat, ce qui n'est pas le cas dans cet exemple.

Par **clall**, le **29/05/2020** à **06:50**

Merci NIHILSCIO, votre explication m'éclaire sérieusement. En fait les 10% des voix su syndicats (qui seraient devenus 15% dans la toute dernière modification de l'art.22) ne s'appliquent que si le mandat est supérieur à 3.

Cependant, et j'extrais une partie de l'art.22

"Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires."

Si je comprends bien, B avec les votes de C et D possèdant 6745 /10000, dépasse les 50% de la totalité, son nombre de vote est réduit à la somme des autres membres du syndicat. Cette somme est réduite au nombre de voix de A soit 3255/10000.

Donc si B,C etD ont le même vote différent de A, on a l'égalité entre les deux parties avec 3255/10000 de voix.

Mais si par exemple A et C ont un vote différent de D et D, alors c'est le groupe A et C qui l'emporte en nombre de voix.

Veuillez m'excuser pour ce long développement, mais cet art.22 m'interpelle beaucoup !

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nihilscio**, le **29/05/2020** à **07:43**

[quote]
Si je comprends bien, B avec les votes de C et D possèdant 6745 /10000, dépasse les 50% de la totalité, son nombre de vote est réduit à la somme des autres membres du syndicat. Cette somme est réduite au nombre de voix de A soit 3255/10000.

[/quote]
Non.

B a 2686 / 10 000. Son nombre de voix serait réduit s'il dépassait 5 000. On ne tient pas compte des voix représentées qui peuvent voter différemment.

Par **clall**, le **29/05/2020** à **08:09**

Merci encore NIHILSCIO. en cherchant à interpréter le texte de l'art.22, je n'aurais pas abouti à votre résultat (ma difficulté à comprendre les textes législatifs !)

Par **clall**, le **29/05/2020** à **14:18**

Excusez moi de reveinr sur le sujet. J'ai transmis vos conclusions à d'autres personnes concernées par cette copropriété (copros de A).

Si on a bien compris: B arrive en AG avec les mandats de C et D, comme la totalité des voix dépasse les 50% de la totalité des voix du syndicat; alors B subirait plus qu'un écrêtage de 50% (selon MOROBAR) mais un droit de vote ramené à son propre droit propre soit 2686/10000.

Cela reviendrait alors à dire que les droits de vote (sous forme de mandats remis à B) de C et D seraient totalement ignorés ?

Par **nihilscio**, le **29/05/2020** à **14:45**

Mais non ! Il n'y a aucun écrêtage. Ce qu'a dit Morobar est inexact. Tous les votes sont pris en compte.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés