



Traitement curieux, voire suspect, d'une partie commune lors des votes en AG de copropriété

Par Angkorvat2, le 22/04/2024 à 13:21

Bonjour Messieurs les experts,

Dans ma copropriété existe une partie commune, lot bien identifié dans l'Etat de description de la copropriété, et qui figure aussi dans le tableau de répartition des tantièmes de charges communes et donc également de votes. (En l'occurrence il s'agit d'un parking qui était associé à la loge et alloué jadis au gardien, et qui lui a été loué ainsi que la loge quand il a pris sa retraite ...)

Ce lot est donc une partie commune appartenant au Syndicat des copropriétaires.

Lors des AG précédentes ce lot qui a pour propriétaire "COPROP" dans les fichiers, **n'entrait pas en ligne de compte lors des votes en AG, puisque "COPROP" figurait parmi les copropriétaires ABSENTS car non représentés...**

Tout cela était, selon moi, tout à fait normal (puisque personne dans une AG n'a vocation à voter à titre personnel au titre d'une partie commune qui appartient à tous)

En épluchant le CR de la dernière AG on s'est aperçu que "COPROP" a cette fois participé aux votes, **au travers d'une procuration qui aurait été été remise à l'un des copropriétaires membre du Conseil Syndical qui l'a utilisée pour voter** (et naturellement selon son souhait personnel pour ces votes, en plus de ses propres voix !), polluant ainsi les calculs de majorité non seulement au travers du nombre de voix, mis aussi au travers de

décompte des votants (total , pour et contre) [cf Article 25 et 26 de la loi]

QUESTIONS :

Existe-t-il une circonstance où cela pourrait être possible ?

Ou s'agit-il d'une fraude ? (car une telle procuration ne peut en toute rigueur exister, ou alors je n'ai rien compris !!!)

Et s'il s'agit d'une fraude, qui est fautif ?

- le Syndic qui n'y a vu que du feu en acceptant cette procuration "bidon" ?
- celui qui l'a acceptée et utilisé son profit au lieu , à l'extrême rigueur, de s'abstenir lors des votes au titre de ce lot "COPROP" (je dis à l'extrême rigueur parce que cela aurait néanmoins pollué les calculs au niveau du nombre de participants aux votes)
- celui qui a rédigé ce faux (pour l'instant non identifié de façon certaine)

Et enfin que préconisez- vous de faire en une pareille circonstance ?

Merci d'avance pour votre aide

Par **amajuris**, le **22/04/2024 à 14:23**

bonjour,

qui a donné procuration à ce copropriétaire ?

sauf si le mandant a donné des consignes de vote, le mandataire peut voter comme il l'entend.

vous devriez poser la question au président de votre A.G. qui a dirigé l'A.G. et a signé le P.V. de cette A.G.

ce parking n'est pas une partie commune qui, par principe, est accessible à tous, ce qui n'était pas le cas, je pense qu'il s'agit d'une partie privative appartenant au syndicat des copropriétaires.

salutations

Par **nihilscio**, le **22/04/2024 à 14:32**

Bonjour,

Ce parking qui figure dans le tableau de répartition des tantièmes de charges communes n'est pas une partie commune mais un lot de copropriété. Il peut appartenir au syndicat sans perdre sa qualité de lot de copropriété quoiqu'il soit assimilé à une partie commune pour ce qui concerne les voix lors des votes en assemblée.

[quote]En épluchant le CR de la dernière AG on s'est aperçu que "COPROP" a cette fois participé aux votes , **au**

travers d'une procuration qui aurait été été remise à l'un des copropriétaires membre du Conseil Syndical qui l'a utilisée pour voter[/quote]

Cette procuration n'a aucune valeur. Il ne faut pas tenir compte des voix correspondant à ce lot de copropriété qui appartient au syndicat. Le total des tantièmes à prendre en compte est le total des tantièmes figurant dans l'état descriptif de division diminué des tantièmes attachés à ce lot.

[quote]**Et enfin que préconisez- vous de faire en une pareille circonstance ?**[/quote]

Reprendre le compte des voix et corriger le procès verbal en conséquence. Diffuser un erratum si le PV a été envoyé aux copropriétaires.

Qui a bien pu signer un tel mandat ? C'est une aberration totale. Le syndic ? Personne n'a réagi au cours de l'assemblée ? On est vraiment dans le n'importe quoi ! Qui est fautif ? Tous les participants à l'assemblée. Aucun n'aurait dû laisser passer cette aberration à commencer par le syndic qui a un devoir de conseil.

Par Angkorvat2, le 22/04/2024 à 15:59

Merci à tous deux :

Qui a donné procuration à ce copropriétaire ? : on ne sait pas !

Qui a bien pu signer un tel mandat ? : on ne sait pas !

J'ai rendez-vous demain, accompagné de 2 autres copropriétaires inquiets de cette situation, avec le syndic, en vue d'obtenir des explications, et lui demander de veiller à ce que cela ne se reproduise pas .

Je lui demanderai naturellement de nous montrer ledit mandat . Le risque étant (si j'ai bien compris) qu'il pourrait refuser de nous le montrer car nous ne sommes pas membre du CS ...(auquel cas je reviendrai à la charge avec un membre du CS indisponible demain)

Mais je tenais à vous interroger pour être sûr qu'il n'existe pas de situation où un tel mandat portant sur un lot de copropriété appartenant au syndicat des copropriétaire pourrait exister , (afin de ne déranger personne inutilement) .

Quand NIHILSCIO dit " c'est une aberration totale " et " c'est du grand n'importe quoi " cela me conforte dans l'idée qu'il s'agit bien a priori d'une fraude ...

et quand il écrit " le syndic ?" : je ne vois pas quel mobile ou intérêt il pourrait avoir à agir ainsi , au risque de se faire ejecter lors du renouvellement de son mandat...

(à noter, par contre, qu'un bruit cours que le copropriétaire qui à utilisé ce mandat, souhaiterait acheter la loge et le parking (pas étonnant vu le prix minimal affiché ...)

Enfin quand NIHILSCIO écrit "personne ne s'en est aperçu ?" :

Eh bien non ! : tout simplement parce que la liste des propriétaires avec leur tantièmes, n'est pas jointe aux convocations et ordre du jour et que l'on ne sait pas d'avance qui sera présent, représenté, ou aura voté par correspondance : c'est seulement après réception du CR de l'AG que l'on a ces informations permettant de vérifier comment les votes se sont déroulés , et que l'on connaît les tantièmes des participants au vote !

Et là il est un peu tard , les votes ayant eu lieu !

Par **nihilscio**, le **22/04/2024** à **17:46**

Raisonnons sur le vote en assemblée au titre d'un lot appartenant au syndicat.

Chaque copropriétaire vote avec un certain nombre de voix attachées à son lot de copropriété. Lorsque le copropriétaire est une personne morale, celui qui vote est le représentant légal de la personne morale ou un fondé de pouvoir. Si le propriétaire d'un lot est le syndicat des copropriétaires, c'est le syndic, représentant de la copropriété, qui devrait voter et il le ferait en suivant les instructions données par le syndicat. Il faudrait donc que l'assemblée décide comment doit voter le syndic. Ce serait bien compliqué. Heureusement le législateur y a pensé en inscrivant dans l'article 16 de la loi du 10 juillet 1965 : *«// [le syndicat] ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.»* Donc le syndicat des copropriétaires ne vote pas pour lui-même, problème résolu. En pratique, on retire de la liste des lots ceux qui appartiennent au syndicat. Par exemple, si le total des tantièmes indiqués sur l'EDD est 1 000 et que les tantièmes d'un lot appartenant au syndicat est 50, on ne tient pas compte de ces 50 tantièmes et le total des tantièmes est ramené à 950 ce qui ramène mécaniquement à 476 la majorité de l'article 25.

Si depuis des années figure sur les feuilles de présence le copropriétaire *COPRO* , cela révèle une incompétence inquiétante du syndic de même qu'une ignorance des conseillers syndicaux et des présidents de séance, elle aussi inquiétante.

Il y a une autre anomalie, celle que personne n'ait réagi depuis des années lors des votes. Lorsque les scrutins se déroulent sérieusement, les copropriétaires qui votent doivent indiquer explicitement au nom de qui ils votent, pour eux-même bien sûr mais aussi pour leurs mandants lorsqu'ils détiennent des pouvoirs. Car on ne vote pas forcément dans le même sens pour soi et pour ses mandants. Un président de séance scrupuleux doit y porter attention.