Cumul des pouvoirs en AG

Par Ernicio

Bonsoir,

J'ai une question concernant les pouvoirs en assemblée générale de copropriété. D'après la loi, un copropriétaire peut détenir plus de 3 pouvoirs à condition que la somme de ses tantièmes ne dépasse pas 10% des copropriétaires présents et représentés.

Cependant, il est également possible pour un copropriétaire de détenir par exemple 40% des voix en toute légalité s'il possède seulement 3 pouvoirs. Si ce même copropriétaire obtient un quatrième pouvoir, sa participation aux votes est limitée à 10% maximum.

Cette règle peut sembler contradictoire, car elle vise à éviter qu'un copropriétaire ne pèse trop lourdement dans les votes et n'influence considérablement les décisions de l'assemblée, alors qu'il est effectivement possible de dépasser les 10% avec 3 pouvoirs très facilement.

Ai-je bien compris cette règle ?

Par yapasdequoi

Bonjour
L'article 22 de la loi n°65-557 indique :
"Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat"

S'il a déjà 40%, il ne peut pas recevoir de pouvoir.

Par Ernicio

Bonjour yapasdequoi, et merci pour votre réponse.

J'ai peut-être mal formulé ma question : si un copropriétaire a 8% des voix, et qu'il prend 3 mandats, il peut par exemple avoir 40% sans problème, c'est correct ?

En revanche, dans le cas où il dépasse 3 mandats, prenons l'exemple de 4 mandats, alors il ne doit pas dépasser 10%, suis-je toujours dans le vrai ?

En fait, le fait de ne pas dépasser 10% ne s'applique que dans le cas où un copropriétaire a plus de 3 mandats, sinon il peut dépasser ces 10% sans problème, ma compréhension de ce texte est-elle correcte ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Tant qu'un copropriétaire ne détient pas plus de trois mandats, le nombre de voix qu'il détient avec ses mandats n'est pas limité. Il peut en détenir plus de 50% sans que ne s'applique la limite du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. D'ailleurs, les mandats peuvent être impératifs. Sur une même question, le porteur de pouvoir peut voter "oui" pour lui-même et "non" pour un mandant par exemple.

Par Ernicio

Merci beaucoup pour cette précision !

Par janus2

Cependant, il est également possible pour un copropriétaire de détenir par exemple 40% des voix en toute légalité s'il possède seulement 3 pouvoirs. Si ce même copropriétaire obtient un quatrième pouvoir, sa participation aux votes est limitée à 10% maximum.

Bonjour,
Ce n'est pas cela...
Si le copropriétaire, avec 3 pouvoirs, a déjà 40% des voix, il ne peut pas en recevoir un 4ème. Il reste donc avec ses 40%, il n'est pas question qu'il retombe à 10% en prenant un 4ème pouvoir.

Par Ernicio

Merci Janus2. C'est plus clair maintenant.

Petite question subsidiaire :

Voici ce que dit notre règlement de copropriété par ailleurs :
"Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du Syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même Syndicat secondaire."

Ainsi, à sa lecture, je remarque qu'il est plus restrictif que le texte de loi en vigueur, et qu'il s'applique donc.

Je l'interprète comme fixant la limite de 5% à tous les cas, indépendamment du nombre de mandats.

En faîtes vous la même interprétation ?

Par AGeorges

Bonjour Ernicio,

Pas tout à fait d'accord avec ce qui a été dit.

Le problème se pose principalement pour les petites copropriétés et votre remarque sur la limitation est bien appropriée.

D'abord, il faut distinguer 'détenir' qui est ce dont le copropriétaire dispose du fait de ses propres lots ET 'recevoir' qui sont les mandats reçus d'autres copropriétaires qui lui font confiance.

Donc, vous avez vos voix, vous recevez 3 mandats, il n'y a pas de limite sur votre total de voix.

Si vous recevez 4 mandats ou plus, alors le total complet de toutes vos voix ne peut dépasser, aujourd'hui, 10% (il y a eu des fluctuation de ce chiffre au fil des lois et ordonnances) du total des voix du Syndicat, tantièmes attachés à un bien de la copropriété exclus.

Ceci se contrôle à l'enregistrement de vos "voix" dans la feuille de présence. Le contrôle, à ce moment de l'AG, est fait par le Syndic. Vos voix propres sont comptabilisées, vous remettez ensuite vos pouvoirs un par un, en signant pour votre mandant, et quand le nombre de pouvoirs dépasse 3, le Syndic vérifie si cet excédent de pouvoirs est acceptable ou pas, conformément à l'article 22.
Dans la réalité des AG, chacun fait ce contrôle avant et les pouvoirs excédentaires sont répartis entre des personnes de même tendance ! Y compris l'épouse pour un couple marié.

Pour mémoire, les mandats portant des instructions de votes n'entrainent AUCUNE obligation. Le mandataire fait ce qu'il veut. La notion d'"impératif" telle que notée par Nihilscio n'existe pas. C'est pour cette raison que l'on parle de mandataire de confiance. Pendant l'AG, le Président de séance (ou en réalité plus souvent le Syndic) sait si un votant a des pouvoirs et pose la question traditionnelle "avec vos pouvoirs ?". Le votant qui respecte les consignes peut donc ainsi voter pour lui-même Non, voter Oui pour certains mandants et s'abstenir pour d'autres.
Et il vaudra mieux bien vérifier que les consignes données par le votant ont été respectées !

Par Ernicio

Bonjour AGeorges, et merci pour votre explication.

Je pense avoir bien compris la législation à ce sujet maintenant, ça me semble clair.

Toutefois, au vu de mon règlement de copropriété qui diffère de la loi en vigueur, et qui est assez ambigu, notamment de part la ponctualité utilisée entre deux phrases, pourriez vous svp me dire quelle interprétation vous en faîtes ?

Par AGeorges

Ernicio,

Pas de doute sur ce sujet. Votre règlement a été rédigé à un moment ou la loi donnait 5% comme limite. Mais le législateur a fini par considérer que cela gênait le bon fonctionnement des copropriétés et l'a porté à 10% (loi ALUR ou ELAN à vérifier). La limité a même été portée à 15% pendant le confinement.
En tous cas, la loi actuelle dit 10% et cette loi est dite d'ordre public, ce qui implique que toute clause contraire d'un règlement de copropriété est réputée non écrite.
A l'occasion si vous revoyez votre règlement, comme cela est requis par la loi ELAN dans beaucoup de cas, vous remplacerez votre clause par une simple référence à la loi.

Par Ernicio

Merci beaucoup pour cette précision juridique, j'en prends note.

Bonne journée !

Par Nihilscio

La notion d'"impératif" telle que notée par Nihilscio n'existe pas.
Faux. Elle existe : article 1991 du code civil. Le mandataire doit respecter les consignes que lui donnent son mandant.
Seulement, ces consignes sont une affaire entre le mandant et le mandataire et ne sont pas opposables au syndicat. C'est tout simplement l'application du principe de l'effet relatif des contrats énoncé à l'article 1199 du code civil : Le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties. Il ne faudrait toutefois pas en conclure que le mandataire fait ce qu'il veut et que les consignes données par le mandant n'ont aucune valeur. Le mandataire est engagé envers son mandant, doit lui rendre des comptes et s'expose à des dommages et intérêts s'il ne respecte pas les termes du mandat.

Toutefois, au vu de mon règlement de copropriété qui diffère de la loi en vigueur, et qui est assez ambigu.
Il n'y a aucune ambiguïté. Votre règlement de copropriété a été rédigé à une époque où la limite du nombre de voix était de 5 %. La loi a été modifiée ultérieurement pour porter la limite à 10 %. L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 est d'ordre public : un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Il s'applique et une clause contraire du règlement de copropriété est réputée non écrite. La loi aurait pu ajouter : « à moins que le règlement de copropriété ne fixe une limite inférieure » mais ce n'est pas le cas.

A l'occasion si vous revoyez votre règlement, comme cela est requis par la loi ELAN dans beaucoup de cas, vous remplacerez votre clause par une simple référence à la loi.

Ce n'est pas requis par la loi ELAN. C'est prévu au f) de l'article 24, ce n'est pas obligatoire et c'est bien antérieur à la loi ELAN.

Par Ernicio

Merci Nihilscio, votre dernière remarque écarte tout doute qui aurait pu persister.

Par AGeorges

Et à ceci près que :

L'applicabilité du CC1991 est totalement théorique, le Syndicat étant un tiers dans l'affaire et l'enregistrement des votes un tel tohu-bohu usuel qu'il sera impossible de déterminer s'il y a eu erreur d'enregistrement ou volonté manifeste de ne pas respecter les consignes données.
Et encore faudrait-il aussi : déterminer les montant des d&i et enfin faire un procès à un voisin à qui l'on a confié son pouvoir.
En pratique, il ne se passera rien dans 99,9% des cas, au moins.

Quand à la modification du RdC, il est notoire que la loi ELAN a d'un côté multiplié les raisons de la faire et en a aussi facilité le vote. C'est pourquoi j'ai précisé "dans beaucoup de cas". Il est évident qu'il a TOUJOURS été possible de proposer une modification du RdC.