Pouvoirs en Assemblée Générale

Par Dan46

Bonjour
Pour des raisons personnelles,je n'ai pas pu y être présent .
A la lecture du PV de notre dernière AG un fait m'interpelle
Un Monsieur xxx est mandataire de 9 pouvoirs (le plus gros porteur) .
Il ne figure ni dans les présents , ni éventuellement représentant 1 présent , ni dont sur place , ni vote par correspondance , ni absent .
Aucun vote propre à son nom .
Un parfait inconnu quoi !
J'attends la feuille de présence , que le syndic a omis de joindre au PV .
Était il présent dans la salle de l'AG ?
Existe t'il ?
Ma question est " Un inconnu peut il ne représenter que des pouvoirs "
Si je fais le calcul des tantièmes , ses 9 pouvoirs , sont limites-limites , par rapport aux 10 % du total des votes .
Et cela a beaucoup d'influence sur certains votes de résolutions .
Je me suis renseigné auprès d'autres copropriétaires , personne ne le connait .
Énigme !!!
Bien Cordialement
Dan

Par yapasdequoi

Bonjour
Un copropriétaire peut confier son pouvoir à un tiers non copropriétaire.
La limite est de 3 pouvoirs ou 10% des voix.
La feuille de présence est archivée mais n'est pas envoyée avec le PV.
Demandez au syndic ou au conseil syndical plus d'informations.

Référence juridique article 22 de la loi n°65-557

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. 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.

Par yapasdequoi

Qu'entendez vous par "limites-limites" ?

Par AGeorges

Bonjour Dan,

La feuille de présence devrait vous renseigner.
Contrairement à ce qui est affirmé, la feuille de présence peut être jointe au PV pour les opposants (c'est mon cas et je l'ai bien reçue avec le PV en recommandé).
La règle dit : Nom et adresses des copropriétaires et des mandataires. Pour ces seconds, je n'ai jamais vu la règle respectée. Le nom du mandataire est même souvent un grigri et quand le mandataire est un copropriétaire 'officiel', c'est en recherchant la même signature dans la colonne copropriétaire que l'on peut savoir qui c'est.
Evidemment si "y$àw(=" (signature) est un extérieur, une identification va être difficile. C'est normalement le rôle du Président de séance (et des scrutateurs) de vérifier que la FdP est bien renseignée. C'est rarement fait !

Après, comme indiqué par Yapasdequoi, vous pouvez avoir un mandataire extérieur, par exemple avoir une personne d'une agence qui a un mandat de gestion pour plusieurs lots et qui a reçu des mandats de ses mandants-bailleurs. Mais cette personne ne peut qu'être présente à l'AG. Comme vous n'étiez pas là, vous n'avez pas pu le constater, et en tant que simple mandataire, cette personne ne peut figurer que sur la feuille de présence.

Enfin, quand vous aurez cette feuille, vous pourrez compter les voix de ce mandataire. L'expression "limite-limite" n'a pas une forme juridique convenable (). Si vous avez 100.000 voix en tout, jusqu'à 10.000 c'est bon, même à 9.999 voix. Le plus souvent, ceux qui récupèrent de nombreux pouvoirs parce qu'ils ont la confiance de leurs voisins font bien le calcul avant, et le cas échéant, subdélèguent les pouvoirs qu'ils ont reçu en excédent. C'est une sorte de cuisine qui se passe parfois en début d'AG et que personne ne trouve vraiment démocratique, mais c'est courant. Lors de ma dernière AG, les 'présents' à l'AG étaient moins de 30% du Syndicat. Sans le système des pouvoirs, aucune résolution article 25 n'aurait pu être votée. Pas de Syndic et pas de CS ! Les "pouvoirs" sont donc utiles, même s'il peuvent être source de manipulations diverses, par exemple quand c'est le Syndic en place qui les reçoit "vierges".

Pour information, les pouvoirs (en tant que documents) et les formulaires de vote par correspondance sont considérés comme des annexes du PV. Vous pouvez réclamer une copie à votre Syndic, demandez-la en 'numérique', c'est gratuit.
N'oubliez pas de le préciser sinon le syndic peut vous faire des copies papier et vous les faire payer.
Et vous avez besoin de tout ça pour tout bien vérifier et, le cas échéant, contester l'AG, ce qui vous est permis car vous étiez absent. Si le Syndic met trop de délais à vous fournir ces renseignements, cela pourrait être considéré par un tribunal comme une obstruction à votre droit de contrôle.
(le délai article 42 est de deux mois).

Par Dan46

Bonjour à vous 2
Merci comme d'habitude pour vos réponses pertinentes .

Pour un total de 100075 voix , le mandataire en question en totalise 9660 , sans ses voix , mais il n'en a surement pas , étant étranger à la copropriété .
Qui l'a recruté !!! Vous savez le calife dont je vous ai parlé dans d'autres posts .

Comme envisagé par AGeorges , un personnel d'agence de gestion serait peut être impliqué .

Il est évident aussi que 30 présents pour 90 copropriétaires dont la moitié sont des bailleurs , ça laisse le champs libre à ce genre de situation .

J'ai été opposant à plusieurs résolutions , mais pas de feuille de présence avec mon PV d'AG !
Idem pour certains de mes voisins .

Merci encore .

Cordialement
Dan

Par yapasdequoi

La feuille de présence n'est nullement obligatoire dans l'envoi aux absents et opposants.
Mais vous pouvez demander au syndic de vous en fournir une copie certifiée (papier=payant cf contrat du syndic)
Si vous êtes membre du CS, vous avez accès à tous les documents, y compris aux pouvoirs qui sont archivés par le syndic.

Il y a des fortes chances que cet "inconnu" soit un agent immobilier gestionnaire des bailleurs.
La barre des 10% n'a pas été franchie.

Ne cherchez pas le mal là où il n'est pas.

Par Dan46

Re
Et une copie certifiée en envoi numérique ,
est ce payant ?
Nous sommes plusieurs copropriétaires à vouloir savoir qui est ce Monsieur xxx .

Le mal n'est pas vraiment là .
Mais l'utilisation abusive de pouvoir , contrôlée par 1 seule personne , pour faire voter les résolutions suivant son désiderata , ce qui ne plait pas à certains .
Pour ce qui est d'être au CS , cette même personne fera votée
(avec ses pouvoirs) contre notre entrée .
Cordialement
Dan

Par Nihilscio

Bonjour,

Mais l'utilisation abusive de pouvoir , contrôlée par 1 seule personne , pour faire voter les résolutions suivant son désiderata , ce qui ne plait pas à certains .
Où est l'abus ?

Tout ce que vous pouvez faire est de prendre contact avec les copropriétaires ayant donné pouvoir à la personne en question et leur exposer les inconvénients de ces pouvoirs. Mais ils sont parfaitement libres de mandater qui ils veulent. Ils sont aussi libres de ne pas voter comme vous.

Par yapasdequoi

1. Une copie certifiée est sur papier et le tarif est dans le contrat du syndic. Un scan peut être envoyé par mail.

2. Aucune irrégularité dans ce que vous exposez. Les bailleurs sont souvent inactifs en copropriété, contactez les pour obtenir leur pouvoir à votre nom.

Par AGeorges

La feuille de présence n'est nullement obligatoire
(Yapasdequoi)

Article 17 du décret du 17 mars 1967, alinéa 6 :
La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Cependant, à vérifier :
un des textes traitant de l'obligation d'envoi du PV dans certains cas dirait "sans ses annexes".
Ce qui reste un peu contradictoire et pourrait être interprété comme : "si les annexes sont adressées après, il n'y a que la date d'envoi du PV seul qui ouvre le délai de contestation". Et cela ne changerait rien au fait que l'envoi des annexes reste obligatoire. Disons qu'une alternative du Syndic de les envoyer par mail ou les déposer dans son extranet pourrait convenir à une "mise à disponibilité".
Le temps de les digitaliser ...

Par Dan46

Merci à tous
Bien Cordialement
Dan

Par isernon

bonjour,

vous pourriez utilement poser vos questions au président de votre A.G.

Salutations

Par yapasdequoi

OK : La feuille de présence est annexée avec le PV dans le registre du syndic (cf article 17).

MAIS rien n'impose de la notifier en même temps que le PV (sauf quand le syndic facturait les photocopies ...)

Quelqu'un aurait le texte de référence qui l'impose ?

Par Nihilscio

Bonjour,

La cour de cassation a confirmé que la diffusion de la feuille de présence n'était pas obligatoire.
Arrêt du 24 septembre 2008 n°07-16.334 :
Mais attendu qu'ayant exactement retenu que la communication de la feuille de présence n'était imposée par aucun texte, les copropriétaires ayant la possibilité de consulter ce document et d'en obtenir copie dans les conditions de l'article 33 du décret du 17 mars 1967, la cour d'appel en a déduit à bon droit qu'il n'était pas obligatoire de l'adresser à chacun des copropriétaires à l'issue de chaque assemblée générale ;

Par yapasdequoi

Merci pour cette confirmation.

Le copropriétaire curieux devra donc en demander une copie au syndic.

Par AGeorges

Bonsoir,

Avec toutes les modifications des textes de la Copropriété depuis 2014, la validité d'une jurisprudence de 2008 parait bien douteuse, et en tous cas pas vraiment probante.

Le Syndic est en fait bien obligé d'adresser toutes les annexes au PV à tout copropriétaire qui en fait la demande.

Alinéa 2 de l'Article 33 du décret du 17 mars 1967

Version en vigueur depuis 2020. Je n'ai pas vérifié avant.

Seul l'envoi "systématique" n'est pas obligatoire.

Par Nihilscio

Avec toutes les modifications des textes de la Copropriété depuis 2014, la validité d'une jurisprudence de 2008 parait bien douteuse, et en tous cas pas vraiment probante.

La jurisprudence de 2008 constatait deux choses :

1. la communication de la feuille de présence n'est imposée par aucun texte : cela n'a pas changé depuis 2014.

2. les copropriétaires ayant la possibilité de consulter ce document et d'en obtenir copie dans les conditions de l'article 33 du décret du 17 mars 1967 : cela n'a pas changé de puis 2014.

Elle en concluait qu'il qu'il n'était pas obligatoire d'adresser la feuille de présence à chacun des copropriétaires à l'issue de chaque assemblée générale. Cette conclusion est tout aussi valable en 2023 qu'en 2008.

La jurisprudence de 2008 est donc probante.

Par Dan46

Bonjour à tous
Pour avoir fait aujourd'hui la demande de cette feuille de présence au syndic .
Voilà sa réponse par retour immédiat .
La loi ne nous fait aucunement obligation de transmettre la feuille de présence aux copropriétaires avec le PV de l'AG.
Cordialement

Par Nihilscio

La loi ne nous fait aucunement obligation de transmettre la feuille de présence aux copropriétaires avec le PV de l'AG
C'est exact mais il doit vous la transmettre si vous le lui demandez. C'est ce qui est dit à l'article 33 du décret 67-223 du 17 mars 1967 : Il délivre, en les certifiant, des copies ou extraits des procès-verbaux des assemblées générales, ainsi que des copies des annexes de ces procès-verbaux. La feuille de présence est une annexe au procès-verbal : annexe 17 du décret.

Le syndic a, semble-t-il, l'intention de rejeter votre demande. Vous pouvez le mettre en demeure de vous adresser la feuille de présence sous huitaine à défaut de quoi vous pourriez saisir le tribunal en référé. Vous n'auriez pas besoin d'avocat.

Je ne suis pas persuadé que cette feuille de présence vous serait utile, mais vous avez le droit de l'obtenir sans avoir à justifier d'aucun motif.

Par yapasdequoi

Vous ne parlez pas du CS ? Vous pourriez passer par le CS pour l'obtenir gratuitement.

Et comme Nihilscio, je ne vois pas en quoi cette feuille de présence peut vous aider à prouver une quelconque malversation. Il faudrait aussi examiner les pouvoirs.

Et ensuite qu'en ferez vous ?

Par AGeorges

Bonjour,

A part répéter ce que j'ai dit plus haut et critiquer le début de mon message sans avoir lu la suite, je constate aussi la vague idée de ce que contient la feuille de présence.
Dan s'est étonné d'un inconnu possédant plein de pouvoirs. A l'évidence, quand on en a eu en mains, on sait ce qui est inscrit dans la feuille de présence : Qui a donné un pouvoir à qui. Le loi définit parfaitement ce qui doit figurer dans les colonnes de cette FdP : le nom et l'adresse du mandant, en plus de sa signature. Pour Dan, cela répondra à sa question.

Dan, le problème peut venir de la formulation de votre demande. Il ne faut pas dire "vous avez oublié la FdP avec le PV". Il faut dire "Conformément à l'article 33 etc, vous voudrez bien me faire parvenir par mail une copie numérique de la feuille de présence (et des autres annexes au PV, soit les pouvoirs et les bulletins de vote par correspondance).
Dans ce cas, le Syndic est obligé de s'exécuter.
Et si le "cacique" a mis la main sur le Conseil Syndical, ce n'est pas difficile de comprendre que vous ne pouvez pas leur demander !

C'est un AVIS.
NB. J'ai moi-même ce problème. La réponse a été que la gestionnaire était en congés (histoire d'avancer dans les 2 mois de délai). Cela va se conclure par une obstruction, non respect de l'article 13, etc. (en cours)
Si vous voulez, un Syndic expérimenté sait bien quand il y a eu des malversations. Si cela ne le dérange en rien, il va essayer de le cacher jusqu'à la fin du délai de contestation. C'est souvent plus pour avoir la paix et ne pas passer trop de temps sur "votre" dossier que de la malhonnêteté. Pour un Syndic, un copropriétaire qui pose trop de questions ou vérifie les comptes de trop près, c'est ennuyeux ! Struggle for life. Une lecture régulière des abus de l'ARC est fort instructive.

Par Dan46

Bonjour
Nous voudrions certains copropriétaires obtenir cette feuille de présence pour avoir les coordonnées d'un maximum de bailleurs .
Avec entre 50 et 60% de représentés , pour 90 votants ,
le président du CS se la joue facile .
Le syndic est sous son control .
D'ailleurs 4 syndics en 7 ans c'est vous dire , et celui là est déjà en bascule .
Nous sortons du contexte juridique .
Merci pour tout vos renseignements .

Bien Cordialement

Par Nihilscio

Connaître l'identité du mandataire me semble sans intérêt. En revanche, connaître les adresses de certains copropriétaires afin de pouvoir entrer en contact avec eux peut présenter un intérêt certain. Ces adresses sont indiquées sur la feuille de présence dont le syndic ne peut refuser la communication.

Par AGeorges

Ces adresses sont indiquées sur la feuille de présence

Petite correction :

Ces adresses DOIVENT être indiquées !

Il faut espérer qu'elles y seront et seront complètes et correctes. Mon expérience est divergente sur ce point. C'est parfois toute la différence entre la théorie et la pratique.
Quant à obtenir du Syndic qu'il fournisse une feuille de présence complète avant ou après, notamment avec le numéro de lot indiqué dans le texte de loi, bon courage.

Dan, une méthode est de suivre les arrivées/départs pour les résidents. Pour les bailleurs lointains qui vendent, le seul espoir reste de récupérer une feuille de présence à jour et pas trop longtemps après l'AG. De toutes façons, une action auprès de ces bailleurs lointains ne pourra pas porter effet avant la prochaine AG. La patience est donc indispensable.

Par Dan46

Bonjour
Après avoir enfin pu consulté les pouvoirs envoyés ,
je constate que le nom du mandataire n'a pas été inscrit par le mandant , mais par le président de séance , et cela pour pratiquement tous les pouvoirs .
A la base ces pouvoirs sont simplement signés , sans aucune désignation de mandataire .
Est ce bien légal ?
Bien Cordialement .
Dan

Par Nihilscio

C'est parfaitement légal. Beaucoup de copropriétaires donnent leur pouvoir en blanc à la charge du président de séance de le transmettre à un copropriétaire qui veut bien l'accepter.

On peut déplorer cette façon de faire, mais ce n'est pas une irrégularité.

S'il est inscrit à l'ordre du jour une question faisant débat telle que gros travaux, désignation du syndic ou autre, la seule solution pour prévenir la tentation par un clan de copropriétaires de s'approprier des pouvoirs donnés en blanc est de prendre contact avant l'assemblée avec les copropriétaires ayant l'habitude de donner de tels pouvoirs pour les inviter à prêter attention sur les questions qui vous préoccupent.

Par Dan46

Merci Nihilscio pour votre réponse
Même si ce mandataire n'est pas copropriétaire !

Par Nihilscio

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 dispose que lorsque des pouvoirs sont envoyés en blanc au syndic, celui-ci doit les remettre au président ou, à défaut, au président de séance. du conseil syndical.

Habituellement, ces pouvoirs sont transmis à des copropriétaires mais rien n'interdit de les remettre à une personne qui n'est pas copropriétaire. Mais c'est étrange.

Le mieux serait de prendre contact avec ces copropriétaires.

Par AGeorges

Beaucoup de copropriétaires donnent leur pouvoir en blanc à la charge du président de séance de le transmettre à un copropriétaire qui veut bien l'accepter.

Cela est très incohérent chronologiquement, mais se passe, dans les faits, à peu près comme ça.

C'est incohérent parce que l'on donne son pouvoir AVANT l'AG et que le président de séance est élu PENDANT l'AG.

Souvent, d'ailleurs, des copropriétaires envoient leurs pouvoirs au Syndic et c'est ce dernier qui va les transmettre à quelqu'un ...
Normalement, un copropriétaire qui arrive va avoir ses propres pouvoirs et ceux qui lui ont été donnés par ses voisins ou amis. Tout est enregistré à la signature de la feuille de présence.
L'AG n'a pas commencé, et avant tout vote, les pouvoirs doivent avoir été distribués. C'est donc plutôt le Conseil Syndical et son Président, même démissionnaires qui récupèrent les pouvoirs, et non un Président de Séance pas encore élu !

Dan, votre cas est donc un peu curieux et laisse supposer qu'il y aurait eu un bricolage après. A partir de quoi pouvez-vous affirmer que c'est le Président de séance qui a distribué les pouvoirs ?

Par ailleurs, il me semble que le privilège de choisir un mandataire qui ne soit pas copropriétaire ne peut pas être utilisé par le Syndic ou le conseil syndical. Mais il faudrait coller aux textes pour vérifier ou trouver une jurisprudence.

Par yapasdequoi

Le décret n°67-223 précise le processus.

Article 15-1
Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 17
Le syndic qui reçoit, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En leur absence ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Dans ce dernier cas, les mandats seront distribués après nomination du président de séance.

Et non, le syndic ne peut pas choisir les mandataires, l'article 22 de la loi n°65-557 l'inyterdit clairement.
Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Par Dan46

Citation AGeorges
Dan, votre cas est donc un peu curieux et laisse supposer qu'il y aurait eu un bricolage après. A partir de quoi pouvez-vous affirmer que c'est le Président de séance qui a distribué les pouvoirs ?

Parce que sur tous les pouvoirs suspects ,
on reconnait l'écriture de ce président .

Par contre les signatures au bas des pouvoirs et sur la feuille de présence sont bien celles du mandataire , qui n'a
je le répète , aucune appartenance avec notre copropriété , donc aucune connaissance des propriétaires qu'il représente .

Comme vous dites AGeorges c'est curieux ,
et comme dit Nihiscio c'est étrange .

C'est une super magouille , mais la dénoncer servirait à quoi !!!!!

Merci néanmoins pour vos précieux renseignements .

Bien Cordialement
Dan

Par yapasdequoi

Avez-vous vérifié que le total des mandats détenus par ce mandataire ne dépassait pas le quota légal ?

"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. " (article 22)

Et pourquoi parler de "magouille" ? Le vote de cette personne a-t-il eu une influence significative sur certaines décisions?

Par Nihilscio

Les syndics peu scrupuleux ont toujours utilisé à leur profit les pouvoirs qui leur sont adressés en blanc et ce n'est pas près de changer. Si l'on veut éviter cela, il n'y a qu'une solution, suggérée par M de Lapalisse : ne pas envoyer de pouvoir en blanc au syndic.

On peut s'en offusquer mais, en pratique, quand cela arrive il n'y a pas grand-chose à faire. C'est un peu comme remettre un chèque sans ordre qui a été encaissé par Durand alors que l'intention de l'émetteur était de verser la somme à Durand.

La loi dit que lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. Très bien, mais qui a qualité pour contester la validité d'un mandat transmis de telle manière si ce n'est le mandant lui-même et non un autre copropriétaire ?

En l'espèce, vous avez reconnu l'écriture du président de séance ce qui semble indiquer que le syndic n'a pas distribué les pouvoirs à des mandataires qu'il a choisit.

L'article 15-1 du décret qui prescrit au syndic de remettre les pouvoirs en blanc qu'il a reçus au CS ou, à défaut, au président de séance, n'a été introduit qu'en 2019. Auparavant il n'y avait qu'une recommandation de la commission relative à la copropriété demandant au syndic en sa qualité de secrétaire provisoire de la séance de vérifier que les pouvoirs en blanc ont été remis à un copropriétaire ou à l'un des mandataires présents sans qu'il ne les attribue personnellement. L'ARC recommandait au conseil syndical de demander au syndic s'il possédait des pouvoirs en blancs lors de la signature de la feuille de présence et, dans le cas où il en possédait, de les remettre soit au président du conseil syndical soit au président de séance qui se chargerait ensuite de leur distribution. La commission relative à la copropriété recommandait par ailleurs de ne pas envoyer de pouvoir en blanc au syndic.

Soyons pratique.

Une décision à laquelle vous étiez opposant a-t-elle été prise ?
Avez-vous la preuve d'une man?uvre illicite qui vous permettrait de faire annuler la décision ou la tenue de l'assemblée ?

On ne sait pas d'où sort l'inconnu mandataire. Et alors ?

Je me répète, la seule chose à faire est de prendre contact avec les copropriétaires ayant émis des pouvoirs en blanc pour mettre les choses au clair et les inviter à procéder autrement à l'avenir.