



Représenter conjoint à une AG

Par Popodex

Bonjour,
Voilà je suis mariée à Monsieur qui est le propriétaire de l'appartement que nous habitons dans une Résidence.
J'ai été élue au CS l'année dernière.
Pour l'Assemblée Générale à venir, où il ne peut pas venir, doit-il me donner son pouvoir pour le représenter ou je peux le représenter en tant que conjointe.
Je vous remercie par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Si vous n'êtes pas copropriétaire, il vous faut un pouvoir afin de participer à l'AG et représenter votre conjoint pour les votes.
Le fait d'être membre du CS ne vous donne pas plus de droit.

Par AGeorges

Bonjour Popodex,

Si votre époux est seul "copropriétaire", c'est soit qu'il possédait l'appartement AVANT votre mariage, soit il l'a reçu en héritage, directement ou pas, soit vous êtes mariés en séparation de biens.
Ceci dit, à titre d'épouse de copropriétaire, non copropriétaire vous-même, vous pouvez vous faire élire au CS, c'est tout à fait légal.

Pour l'AG, aucun lien familial ou autre ne peut remplacer le pouvoir. Le conseil Syndical n'a aucun rôle particulier à jouer lors d'une AG. Il rend des comptes et peut intervenir sur des résolutions. Si, par hasard, le Président du Conseil Syndical ou un/une des membres du CS est élu.e président.e de séance, c'est une autre fonction, dissociée.
Evidemment, avoir participé aux travaux du CS pendant l'exercice aide à la connaissance des dossiers, ce qui est fort utile pendant l'AG ...

Par yapasdequoi

Sauf erreur, le président de séance est forcément copropriétaire en titre.

Par AGeorges

Sauf erreur, les présents à l'AG élisent un président entre eux. La seule restriction légale est un rattachement au Syndic.

Un conseiller syndical, époux de copropriétaire peut être élu(e) Président du CS et un mandataire de copropriétaire devrait pouvoir être élu Président de séance.

Je n'ai pas trouvé de texte de loi disant le contraire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le simple fait d'être conjoint d'un copropriétaire permet d'être élu au conseil syndical mais il n'en est pas de même en ce qui concerne le droit de vote en assemblée générale. Cela dépend du régime matrimonial. Pour éviter tout risque de

contestation, le mieux est que votre mari vous remette un pouvoir. Celui-ci sera peut-être superflu mais cela ne nuit pas.

Le président de séance doit impérativement posséder des droits de propriété parce qu'un copropriétaire ne peut déléguer à un mandataire la faculté d'être élu président de l'assemblée générale : arrêt de la cour de cassation du 13 novembre 2013 n° 12-25.682.

Par yapasdequoi

Merci de cette confirmation.

Par AGeorges

L'Article 22 dit simplement :
Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire

A aucun endroit, ni l'article 22 de la loi NI l'article 17 du décret n'interdisent à un mandataire d'être élu président de séance.

Il ne s'agit donc que d'une interprétation restrictive de la Cour de Cassation qui comprend la phrase citée comme étant limitative. Dans les principes, ce qui n'est pas interdit est normalement autorisé.

Une jurisprudence n'étant pas une loi, pour ma part, je me rangerais du côté de la Cour d'Appel qui a dit : Le mandat donné pour le représenter implique "dans tout ce que le copropriétaire pourrait faire pendant l'AG, y compris donc se faire élire président de séance".

Il y a d'autres éléments dans la jurisprudence. Comment ont-ils orienté une telle contradiction ???

Par Nihilscio

La jurisprudence n'est pas la loi mais quand on ne s'y conforme pas, surtout lorsqu'elle repose sur des arrêts de la cour de cassation, on a les plus grandes chances de se mettre en tort.

En l'occurrence, l'arrêt que j'ai cité a été publié au bulletin, ce qui lui donne une certaine crédibilité.

Le principe de précaution impose de ne pas élire président de séance une personne qui ne soit pas copropriétaire.

Par yapasdequoi

C'est raisonnable en effet d'éviter de se trouver dans une situation risquée qui risque d'invalider toute l'AG.

Mais ce n'était a priori pas la question posée au départ.

Par Popodex

Je vous remercie tous, du coup mon mari va se libérer pour éviter toute contestation en plus il vient de recevoir 2 pouvoirs...merci à tous

Par yapasdequoi

Article 22

" Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat"

Votre mari peut éventuellement vous retransférer ces pouvoirs reçus à son nom.