



Vote assemblée general

Par piston92

bonjour

nous avons eu notre assemblée générale en visio vue le contexte actuel

lors de l'ag notre syndic a procédé à la vérification des copropriétaires soit par un code de sécurité fournie avec la convocation soit sur présentation à l'écran de la carte d'identité et une anomalie est apparue.

un futur acquéreur (vente non signer) avait les codes de connections

l'ag se poursuit et ses votes sont pris en compte pour toutes les résolutions

lors de cette ag nous avons voté le changement de syndic étant présidente de séances ont me demandé de signer le nouveau contrat avec le syndic et le procès verbal.

afin de vérifier avant signature j'ai demandé au nouveau syndic les pouvoirs ainsi que les feuilles d'émargement

je m'aperçois que la personne qui a voté en temps que représentant d'un copro et futur acquéreur n'a pas de pouvoirs écrits juste des codes de connections

mes questions sont les suivantes :

puis-je demander l'annulation de cette ag et en faire une nouvelle ?

comment procéder ?

merci de vos réponses et de votre aide

Par AGeorges

Bonsoir Piston,

Intéressante question que j'ai déjà eu l'occasion d'étudier en détails.

Une AG en visioconférence se rapproche plus d'une AG en présentiel. Par exemple, il est possible d'utiliser un POUVOIR (ce qui n'est pas possible par correspondance). Il est possible de considérer qu'un futur acquéreur a reçu un 'pouvoir' d'un copropriétaire quand ce dernier lui a remis les codes d'accès à la visioconférence. Rappelons que le 'pouvoir' classique n'impose en rien que le bénéficiaire soit lui-même (déjà) copropriétaire.

Pouvez-vous, par exemple, dire si la convocation contenait ou non un formulaire de pouvoir ? Si ce n'est pas le cas, le fautif est votre Syndic. Si ce dernier a considéré que l'identification via les 'codes' fournis étaient suffisants, il n'y a pas à revenir dessus (pour cette fois). La loi lui impose tout de même un contrôle pointilleux des votants.

Si le Syndic, via son dépouillement constate une anomalie, il est obligé de la noter, et c'est le Président de Séance (PdS) (vous ?) qui doit statuer lors du contrôle des votes. Il serait d'ailleurs normal que ce soit ce même PdS qui dispose du contrôle lors de l'AG en visioconférence, s'occupe dans un premier temps de constituer et de renseigner la liste de présence ou, au minimum, si le Syndic a effectué ce travail de saisie, que ce PdS prenne la main avant de démarrer l'AG proprement dite pour vérifier ce qui a été enregistré. Pour toute anomalie réputée telle, il y a alors lieu de noter les "copropriétaire" refusés comme défectueux, ce qui ne leur permettra pas de voter ensuite. Cela PENDANT l'AG.

Si le PdS n'a pas tenu ce rôle par manque de connaissance, alors, c'est trop tard. Contester contre soi-même après sous article 42 n'a pas beaucoup de sens. Il faut donc laisser en l'état.

Si vous craignez une contestation d'un autre copro, il faut alors 'rejouer' l'AG pour voir si les non-votes des copros 'erronés' auraient changé le résultat ou pas. Si non, même une procédure ne mènera à rien. Le juge fera ce contrôle et rejettera la demande si le résultat ne change pas.

Si oui c'est plus complexe. La demande d'annulation d'une résolution est recevable, mais la procédure peut prendre des années. Il suffirait de la refaire voter correctement l'année d'après et qu'elle ne soit pas contestée pour que cela n'ait servi à rien.

Si le Syndic est coopératif, il faut mettre le sujet sur la table et décider quoi faire ...

Si vous avez besoin de référence légales sur un point précis, il suffit de demander.

Par piston92

bonjour

dans les convocations il y avait bien un pouvoir

le syndic viens de recevoir le pouvoir 1 semaine après l'ag le procès verbal n'avais pas encore été signé.

Entre temps l'ancien syndic a refais un procès verbal sans les voix du copropriétaire et l'a inscrit absent à l'ag pour les votes rien ne change mais je trouve cette façon de faire très limite.

Par AGeorges

Bonjour Piston,

S'il y avait un pouvoir, le copropriétaire aurait dû le remplir et le remettre à son futur acquéreur, afin que ce dernier, tout à fait autorisé à détenir un tel pouvoir, puisse le présenter aux contrôles des présents que le Syndic est obligé de faire (la loi ELAN est très précise à cet égard).

Ceci dit, le Syndic n'est pas autorisé à juger lui-même de la validité d'un vote "après-coup". Il n'y a QUE le Président de Séance qui ait ce pouvoir.

La démarche du Syndic est donc illégale.

Par ailleurs, le copropriétaire incriminé devait être noté comme "défaillant", pas absent.

Mais par ailleurs, comme je l'ai déjà indiqué, la réflexion sur une contestation potentielle DOIT s'appuyer sur "ce que ça donnerait si ...". C'est ainsi que le juge procéderait.

Si l'application de la correction ne change PAS le résultat global du vote, il n'est pas utile de contester. Et si vous le faites tout de même, le juge vous débouterà. Vous aurez perdu votre temps.

Contentez-vous de signaler au Syndic que la loi ne l'autorise pas à juger de la validité d'un vote ... pour la prochaine fois ! Et faites en sorte que les copropriétaires soient bien au courant de la façon dont tout doit se faire. Même si le rôle de conseil du Syndic apparaît bien défaillant dans ce domaine.