



## Pouvoirs ( ou Mandats )

-----  
Par Dan46

Bonjour à tous

Lors de notre dernière AG,nous étions 29 copropriétaires présents sur 90 potentiels.

D'après le Syndic ; Pour que l'AG puisse avoir lieu , nous étions Présents + représentés , 89 % .

Plusieurs résolutions ont été adoptées grâce aux pouvoirs détenus par les 7 membres du CS.

Combien de pouvoirs peut détenir 1 seul ?

Sachant que l'ensemble de la copro totalise 100 000 Tantièmes .

Merci pour vos réponses

Dan

-----  
Par janus2

Bonjour,

Article 22 de la loi de 65 :

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

Bonjour,

En complément, les modifications temporaires pour la période Covid (jusqu'au 31 Juillet 2022)

Article 22-4

Modifié par LOI n°2022-46 du 22 janvier 2022 - art. 9

Par dérogation aux dispositions du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, et jusqu'au 31 juillet 2022, 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 15 % des voix du syndicat des copropriétaires.

-----  
Par yapasdequoi

D'après le Syndic ; Pour que l'AG puisse avoir lieu , nous étions Présents + représentés , 89 % .

Bah non. Il n'y a pas de quorum imposé en AG de copropriété. A la limite, 1 seul participant aurait suffi.

-----  
Par Dan46

Re bonjour

Concernant le pourcentage des présents ou représentés,j'ai du mal comprendre.

89 % sur 90 copros,cela doit donc faire environ 80 votants,

je ne sais pas le nombre de tantièmes qu'ils représentent .

Sachant que 29 copros étaient présents , que 3 résolutions

ont été votées contre par 5 .

Les 15% de pouvoirs dont vous parlez , représentent alors combien?En voies ou tantièmes .

Ce que je sais,c'est que le Président du CS,se sert à chaque AG de ces pouvoirs,pour faire adopter ce qu'il veut.

Peut être suis je trop méfiant,je n'ai aucune connaissance législative,et,ce personnage ne m'inspire pas du tout.

Que va t'il se passer après le 31 Juillet à venir?

Bien cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Les voix se comptent en tantièmes. Les tantièmes de chaque lot sont indiquées dans le règlement de copropriété.

"89% des votants" ne veut rien dire et ne sert à rien.

Les pouvoirs sont limités en nombre, mais surtout en nombre de tantièmes.

Je récapitule :

Jusqu'au 31 Juillet 2022 on a une dérogation due au Covid :

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 15 % des voix du syndicat des copropriétaires.

Après le 31 Juillet 2022 on revient à la loi basique

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.

Si vous voulez que le président du CS fasse la pluie et le beau temps, sortez le du CS et votez pour d'autres membres.

-----  
Par Dan46

Avec tout ces pouvoirs , il est indéboulonnable !

Et il le sait très bien .

-----  
Par yapasdequoi

Reste donc à convaincre ceux qui donnent pouvoir à s'exprimer librement au moins par correspondance.

Et si il abuse vraiment à contester les décisions via l'article 42.

-----  
Par Dan46

Beaucoup sont des bailleurs.Ou des copros non résidents permanents.

Nous n'avons pas vu sur le libellé des dits pouvoirs.

Il n'y a donc que nous certains présents,qui essayons de le combattre.Ou de le rendre à la raison.

C'est un féru de législation.

Il dit quoi l'article 42.

Merci de me transmettre le lien.

Je vais ouvrir un autre dossier qui m'inquiète.

Bien cordialement

Dan

-----  
Par yapasdequoi

le combattre ? Mais pour quelle raison ?

Les pouvoirs ne donnent pas de consigne de vote, celui qui les reçoit peut voter ce qu'il veut.

Et c'est vrai que les bailleurs se contentent de répercuter les charges courantes sur les locataires, mais à terme c'est un mauvais calcul car :

- les charges trop élevées font fuir les "bons" locataires
- les travaux ne sont pas récupérables.

Mais on ne fait pas le bonheur des gens malgré eux...

L'article 42 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039329680/2022-07-04/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000039329680/2022-07-04/[/url]

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Il faut obligatoirement un avocat et de bons arguments pour contester.

-----  
Par Dan46

Merci pour cette info. Donc rien à faire.  
Il s'acharne à nous garder des charges basses.  
Mais pour les travaux !!!  
Relisez par exemple mes messages d'arrachage de carrelage .  
Bien cordialement

-----  
Par vivi2501

bonjour

"

Chaque copropriété doit avoir un syndic pour l'administrer et gérer ses finances. Le syndic peut être un professionnel ou un non professionnel choisi parmi les copropriétaires. La durée maximale du mandat du syndic est de 3 ans (ou 1 an dans certains cas). Cette durée est renouvelable. Il est possible de mettre fin au mandat en cours du syndic.

cliquez sur le lien ci-dessous

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608#:~:text=Administrer%20l'immeuble%2C%20assurer%20sa,d'entretien%20de%20l'immeuble]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608#:~:text=Administrer%20l'immeuble%2C%20assurer%20sa,d'entretien%20de%20l'immeuble[/url]

"

-----  
Par yapasdequoi

Il s'acharne à nous garder des charges basses.  
Tant mieux ! Alors de quoi vous plaignez vous exactement ?  
Cette malheureuse histoire de carrelage s'est bien terminée, non ?  
Vous pouvez rester choqué par les tentatives de proposer des travaux inutiles, mais tout est bien qui finit bien, non ?