



Vote d'une résolution en AG ordinaire

Par Dan46

Bonjour

Nous sommes 23 copropriétaires votants pour 20431 tantièmes .

Lors d'une AG , vote d'une résolution suivant l'article 24

7 copropriétaires sont présents

3 absents

13 pouvoirs

5 présents votent contre . = 4955 tantièmes

2 présents votent pour . = 2139 tantièmes

13 pouvoirs répartis sur 3 mandataires votent pour =
13337 tantièmes

La résolution est adoptée en majorité : pour

Est ce normal que les pouvoirs fassent penchés la

balance : Pour ?

Grand merci pour vos réponses

Bien Cordialement

Dan

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les votes par pouvoir ont autant de valeur que si la personne est présent et vote elle-même.

Donc oui, c'est possible.

Il reste à vérifier si le maximum de pouvoirs par mandataire n'a pas été dépassé.

Le texte dérogatoire ci-dessous est valide jusqu'à fin Juillet : quelle était la date de votre AG ?

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 Dan46

Re bonjour

Merci pour votre réponse .

Détail , car ambigu à comprendre !

Notre AG a eu lieu le 30 juin écoulé .

Total tantièmes du bâtiment 20431

7 conseillers syndicaux pour les 4 bâtiments de la résidence

Concernant le vote nous concernant ,

les pouvoirs ont été répartis entre :

1 mandataire du CS 1 vote + 6 pouvoirs soit 7597 tantièmes

1 mandataire du CS 3 pouvoirs pour 2848 tantièmes

1 mandataire indépendant 4 pouvoirs pour 3947 tantièmes

Qu'en pensez vous ?

C'est les 15 % que je n'arrive pas à comprendre ,
il me semble que 7597 cela fait beaucoup , mais !

Merci

Cordiales Salutations

Par yapasdequoi

En effet, 15% de 20431 font 3065.

Le président de séance doit être alerté pour qu'il vérifie sur la feuille de présence que ce maximum n'est pas dépassé, et si le vote est bien valide.

Ensuite, soit il corrige en appliquant la loi, soit vous pouvez faire annuler la décision en saisissant le tribunal avec un avocat.

Le jeu en vaut-il la chandelle ?

NB : Pourquoi parlez vous des conseillers syndicaux ? Ils n'ont pas plus de droit de vote que les autres copropriétaires.

Par yapasdequoi

Et je ne comprend pas votre calcul des votes et des pouvoirs.

2 présents seulement ont voté pour,

Pourquoi le 3eme qui a voté contre et qui avait des pouvoirs a-t-il voté contre à titre personnel et pour au titre de ses pouvoirs, c'est bizarre ... ?

Par Dan46

Re

Merci pour votre retour , comme je le pensais , nous nous sommes fait berné sur ces 7597 tantièmes .

Nous étions 7 présents de notre bâtiment .

5 ont votés contre

2 ont votés pour

dont 1 qui avait en plus 6 pouvoirs ,

c'est celui ci qui entraîne les 7597 tantièmes ,

et fait basculer le vote .

De plus il le regrette maintenant !

Il y a 4 500,00 ? en jeu ! Répartis entre les 23 copropriétaires . Et certains n'acceptent pas de payer , dont moi .

C'est d'ailleurs stipulé sur le compte rendu de cette AG.

Cela concerne des travaux de sois disant étanchéité

d'un balcon .

Certains dont moi , avons contesté la réelle nécessité de ce travail . Preuves à l'appui .

Avant d'aller jusqu'à un avocat , je vais contester la validité de ce vote .

Quels arguments peut on émettre ?

Nous avons un président de séance , en même temps président du conseil syndical qui à chaque résolution ,se sert systématiquement des pouvoirs en sa possession , pour faire passer ses desideratas .

Le gros problème est que personne n'envisage d'occuper ce poste .

Dans un premier temps , je vais avertir tout mes voisins ,

que les 7597 tantièmes sont illogiques . C'est pas tombé dans l'oreille d'un sourd .

Domage qu'un représentant de l'ARC n'est pas été invité à l'AG , peut être aurait il dénoncé cette anomalie .

Mais c'est le syndic ou président du conseil syndical qui l'invite , je crois !

Merci encore de m'avoir lu .

Cordiales Salutations

Par yapasdequoi

Plusieurs remarques !

En parler aux voisins ou refuser de payer ne changera rien.

Soit le président de l'AG responsable du PVC publie un erratum, soit vous attaquez la décision en justice pour erreur de majorité.

Attention, le syndicat peut être condamné aux dépens, ce qui peut lui coûter plus cher que 4500 euros ... à répartir et sans contestation possible.

Inviter un représentant de l'ARC ou autre personne doit être approuvé par un vote de l'AG, ni le syndic ni le président du CS ne peuvent le faire. L'AG est une réunion privée, et personne ne peut y assister sans avoir un mandat d'un copropriétaire.

Votre président du CS abuse : il suffit de le remplacer. Si personne ne veut le faire, tant pis pour vous.

Par Dan46

Merci

Je pense que le PVC dont vous parlé , est le compte rendu de l'AG , que nous avons reçu du syndic .

Le président de l'AG est il le président de séance ?

Si oui .

Alors à qui doit on s'adresser afin de publié un erratum , en spécifiant la raison ,

à savoir que les tantièmes retenus pour la résolution concernée ne sont pas conformes en fonction de la législation .

Doit on le faire en recommandé avec AR , et 1 seul ou tout

les copropriétaires concernés .

Le mandataire des 6 pouvoirs reste t'il seul responsable de son vote ?

Est ce que l'ARC peut me renseigner personnellement .

Cordiales salutations .

Par yapasdequoi

Le président de l'AG a été élu à la première résolution de l'AG.

Lisez son nom sur le PV (pas PVC)

Lui écrire en RAR est préférable, mais s'il ne veut rien faire il ne vous restera que l'action en justice.

Par Dan46

Dernière question , après je ne vous embête plus .

Cette lettre , je la fais perso, où ,

avec les 5 opposants à la résolution ?

Merci pour tout ces bons conseils

Par yapasdequoi

Vous la faites vous-mêmes. Si les autres veulent aussi signer, c'est un plus, mais çà ne changera rien au résultat.

Soit le président assume son erreur et corrige, soit il ne fait rien.

Et dans ce cas, soit vous laissez tomber (mais ne vous faites plus avoir par la suite !) soit vous prenez un avocat.

Par AGeorges

Bonsoir Dan,

Donc, vous l'avez vu, on ne distingue pas les votes effectués par le copropriétaire lui-même de ceux de son mandataire.

L'expression "présent ou représenté" vient de là.

n'oubliez pas non plus qu'un membre du CS peut l'être pour toute la copropriété, alors que quand on vote pour un bâtiment, il ne peut qu'appartenir à ce bâtiment OU utiliser des pouvoirs qui concernent ledit bâtiment. Ce que vous avez probablement bien fait, mais autant le rappeler.

Par contre, l'alinéa 3 de l'article 17 du décret du 17 mars 1967 dit clairement que le nombre et la liste des défailants (avec leurs tantièmes) doit figurer pour CHAQUE résolution. De ce fait, les présentations que vous avez données sont

toutes incorrectes (). Ce n'est pas très grave sur ce forum, mais, dans un PV, ça l'est.

Après, c'est compliqué. Si le Président de séance a signé un PV erroné, vous pouvez lui demander de le changer ou au Syndic, ou aux deux. En général, sans succès.

En plus, un PV erroné n'est pas forcément une résolution illégale, et encore, faut-il assimiler la signature du Président de séance à un accord du Syndicat, auquel cas, il faut attaquer le Syndicat. Le motif de l'assignation serait le PV invalide. Ce qui vous ouvre le droit de faire annuler les résolutions contre lesquelles vous avez voté et seulement celles-là si vous étiez présent.

Si l'erreur se propage aux résolutions "constitutives" comme le vote du président de séance (le fameux membre du CS ayant utilisé plus de pouvoirs que le maximum, ce qui est le B.A. BA des contrôles du Syndic quand il enregistre les pouvoirs en début de séance), alors toute l'AG va être annulée par le juge. Vous n'aurez plus de Syndic, etc. C'est plutôt la cata !

Donc, à manier avec précaution.

Par yapasdequoi

L'enjeu pour faire annuler une décision ou même toute l'AG doit être suffisamment important pour espérer récupérer les frais de procédure.

Et si vous gagnez et que le syndicat est condamné aux dépens, vous payerez dans vos tantièmes de toute façon.

On doit bien calculer avant de s'emparer de l'article 42 et surtout consulter un avocat.

Une petite référence juridique ne faisant pas de mal, la voici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680/2022-09-14/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000039329680/2022-09-14/[/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.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Et si vous gagnez et que le syndicat est condamné aux dépens, vous payerez dans vos tantièmes de toute façon.

C'est nouveau ?

Pour moi, il y a un dispositif (rattaché à l'article 700 peut-être) qui permet au copropriétaire qui GAGNE de ne pas participer au paiement dans ses charges. Il en est exclu.

Mais il faut sans doute que l'avocat n'oublie pas de le demander ... FINALEMENT NON !

Je vais retrouver la référence pour vous la soumettre.

C'EST FAIT

Par AGeorges

Loi 65-557 - Article 10.1 d) 2e alinéa

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Ci-dessus le texte exact de la loi.

Il est ajouté que le juge peut, selon le cas, en décider autrement.

Cela concerne les dépens ET l'article 700.

Par yapasdequoi

Merci pour cette référence. C'est sans doute une consolation, mais il reste encore pas mal d'étapes avant d'en arriver là.

Par AGeorges

Re,

Dernier point pour ce soir, il peut exister des éléments qui sont des fautes de gestion du Syndic. Dans ces cas, l'obligation de passer par l'Article 42 n'existe plus.

C'est une question que je me suis déjà posée avec les AG par correspondance et qui peut revenir dans du présentiel.

Le sujet est à l'étude et j'espère pouvoir finir par le clarifier, ainsi, bien sûr que le modus operandi associé.

Ya veremos.

Par Dan46

Bonjour Messieurs

Grand merci pour votre ténacité à me renseigner au mieux sur cette affaire, et du temps que vous m'accordé .
Tout cela est bien compliqué, surtout pour les grosses résidences.

L'AG en cause ayant eu lieu le 30 Juin écoulé , c'est donc irrévocable .

Mais la tromperie est la quand même, car vous en conviendrez,
le mandataire qui a plus du double des pouvoirs qu'il peut représenter, est dans l'illégalité .

Je suis surpris que le syndic n'ai pas relevé la chose d'ailleurs . Mais bon !!!!

Par contre , comme dit auparavant, le président de séance qui est aussi président du CS, et cela depuis des décennies,
se sert toujours outrageusement des pouvoirs, qu'il quémande,
pour faire adopter ou refuser à sa guise.

Il est indéboulonnable ! Et le sait . (trop de bailleurs) .

Donc pour l'avenir,
est il possible de contester immédiatement le résultat d'un vote lors d'une AG,
si l'on se méfie, de la régularité du quota des pouvoirs pour chaque mandataire concerné.
(j'espère que je m'exprime bien) .

Je suis nouveau copropriétaire depuis 5 ans, d'où mon ignorance, mes découvertes, mon dépit, et mon besoin de renseignements.

Cordiales Salutations .

Par yapasdequoi

Vous devez être vigilant et réagir dès qu'une "erreur" de calcul sur le décompte des voix est constatée.
Mieux : faites vous élire président de l'AG ou au moins scrutateur (= celui qui vérifie le PV avant signature).

Et une copropriété n'a que les élus qu'elle a choisis.

C'est la dure loi de la majorité... ou encore du far west en ce qui vous concerne.

Pour faire bouger les choses : il faut déboulonner ce président abusif et ce syndic qui n'applique pas la loi.
Vous pouvez le faire par la voie légale des majorités en récupérant les pouvoirs et en vous trouvant des alliés...

ou alors en dépensant "ce qu'il faut" pour payer un avocat et obtenir à la fois l'annulation des AG (président élu à une fausse majorité) et la résiliation du contrat du syndic, plus la nomination d'un administrateur judiciaire pour nommer un nouveau syndic.

Du pain sur la planche ...

Par AGeorges

Bonjour Dan,

Par contre , comme dit auparavant, le président de séance qui est aussi président du CS, et cela depuis des décennies,

Cette situation a été automatique pendant la grosse phase COVID et s'appliquait aux AG par correspondance.

Pour les autre AG, la première résolution est d'élire le président de séance. Evidemment, si l'AG décide d'élire celui qui

est alors Président du CS, c'est une 'nouvelle' décision et si le vote est légal, il n'y a pas grand chose à faire, à part se présenter soi-même avec peu de chances d'être élu.

Dans la norme, si le "Président du CS" est en fin de mandat (de 1 à 3 ans selon les règles définies lors de son élection), alors il perd sa fonction ET celle de Conseiller Syndical. Mais il peut se représenter indéfiniment comme Conseiller Syndical. S'il est élu, avec d'autres au CS, alors la première réunion dudit CS permettra à l'ensemble des membres d'élire leur nouveau Président. Ce sont ces membres du CS qui en décident et ils peuvent aussi décider du contraire.

Dan, le fait de bien connaître la procédure permet d'envisager des possibilités pour l'avenir. Le "truc" consiste à isoler les "trous" et à voir ce que vous pouvez faire pour chacun.

Par exemple, comme il est un peu difficile de trouver des Conseillers Syndicaux, vous pouvez, discrètement, créer un petit groupe d'opposants. Chaque opposant va se présenter à l'élection simplement, sans rien dire de particulier (ne pas être "identifié" comme opposant). Les AG ont tendance à élire ceux qui se présentent.

Et s'ils sont élus, vous aurez ensuite la majorité au CS et vous n'élirez PAS ce pontife comme Président.

Et la possession de la majorité au CS vous ouvrira bien des portes, comme la possibilité de remettre la démocratie en place.

Pour ce qui concerne la contestation de décisions d'AG, mon avis est que, dans votre cas, le sujet est fort délicat. Une chose est certaine, votre Syndic est un peu douteux. Comme indiqué, ne pas vérifier les limites du nombre de pouvoirs implique une sorte de complicité. Vous pouvez, le cas échéant, essayer de le "sonder". Parce que, vous pouvez très bien avoir un bon Syndic, qui fait bien son boulot, mais ne souhaite pas entrer en guerre avec un Pontife qui dispose de plein de pouvoirs et pourrait donc le faire chasser s'il ne se pliait pas aux ukases ...

Or, si vous contestez, pour une AG, l'élection du Président de Séance, ceci étant "constitutif" d'une AG, toute l'AG va être annulée, et donc aussi l'élection du Syndic (en général faite pour UN an). Vous allez donc vous retrouver SANS Syndic, et obligé de passer en mode judiciaire, probablement (encore qu'il y a des possibilités légales ...).

Beaucoup de gens risquent alors de vous reprocher les coûts associés et vous ne serez pas reconduit, surtout si la sphère d'influence du Pontife est restée importante.

Si les sujets de la Copropriété vous intéressent, continuez à vous former, et analysez tout ce qui vient de ce passer et qui va se passer bientôt. S'il y a des anomalies liées à ce pontife, en dehors de cet aspect pouvoirs, étudiez bien les conséquences ("l'idéal" est évidemment le gaspillage et les dépenses injustifiées qui se transforment en augmentations de charges). Ensuite, informez les copropriétaires AVANT la prochaine AG.

Mais bien sûr, si votre Pontife est en fait un monarque éclairé qui n'agit que pour le bien de la Copropriété, même en trichant un peu, oubliez tout ça et occupez-vous des plantes de votre balcon ...

Par Dan46

Re bonjour

Le pontife ! Pas pensé.

Encore merci pour vos messages , j'en prends bonne note pour l'avenir .

Bien Cordialement

Dan