



## Abus de copropriétaire majoritaire ?

Par **Noudjme**, le **15/01/2016** à **18:45**

Bonjour,

je suis nouvellement copropriétaire dans une grande copropriété parisienne.

La majorité des tantièmes est possédée par une société d'administrateurs de bien.

Une des administratrice ainsi que le président général délégué de cette société habitent l'immeuble et ne sont pas désignées comme représentants de la société, mais comme simples copropriétaires avec leurs propres tantièmes. Est-ce légal ?

Ces deux personnes sont, de plus, au conseil syndical. Est-ce normal / légal ? N'y-a-t-il pas risque de conflit d'intérêt ?

L'administratrice en question est notée dans la liste des présents avec un lot de plusieurs dizaines de tantièmes et représente, en plus d'elle-même et sans compter la société dans laquelle elle est administratrice, 5 personnes.

Si je me fie à l'article 22 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V), le total des voix (si l'on omet que cette personne est administratrice d'une société majoritaire) dont elle dispose elle-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Ce qui est légal, si ce n'est que cette même administratrice est également notée dans la liste des absents pour cette même assemblée générale, cette fois-ci avec un lot de plusieurs centaines de tantièmes. Si l'on ajoute ces tantièmes aux précédents, les 5% sont largement dépassés. D'autre part, une quatrième personne est nommée comme représentante de la société en question.

Il y a donc 4 entités qui me semblent représenter cette société :

- la société elle-même (plus de 10000 tantièmes) - A -
- une personne représentant la société (quelques centaines de tantièmes)
- l'administratrice de cette société (dans les présents : moins de 100, dans les absents, plus de 400 tantièmes)
- le président directeur délégué (moins de 100)

Est-ce normal ? Légal ? Si ce n'est pas le cas quelle est la responsabilité du syndic dans cas étant donné qu'il est secrétaire ? Quels sont mes recours ?

De plus, sont donc au total, représentés 16194 tantièmes lors de cette assemblée dont 11644 appartiennent à la société en question (A ci-dessus). Il est alors précisé dans le compte-rendu qu'en application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, les tantièmes de cette société sont ramenés à hauteur de 8356 tantièmes. Ces tantièmes ne devraient-ils pas être ramenés à (16194 - 11644) 4550 ?

Vous remerciant par avance de votre éclairage,

Bien cordialement

Par **janus2fr**, le **15/01/2016** à **19:02**

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre que la même personne soit à la fois présente et absente !

Par **Noudjme**, le **15/01/2016** à **19:06**

nous sommes bien d'accord ! Tout cela me semble tellement énorme... incroyable surtout ! Si l'on met ce point de côté, qu'en est-il d'un point de vue juridique pour le tout ?