



Le conseil syndical et l'utilisation du pouvoir

Par **capucine59**, le **19/01/2014** à **17:22**

Bonjour,

Je considère que les quatre représentantes qui composent le conseil syndical de copropriété (20 appartements) se comportent comme si elles étaient les "propriétaires" de l'immeuble. Sous une apparente amabilité font mine de penser au bien de tous pour ensuite réunir les pouvoirs avant les AG pour ne satisfaire qu'un petit nombre de personnes, (parti pris évident) ne laissant aux autres aucun recours.

Au moment du vote en AG bien entendu tous leurs projets sont validés faisant des mécontents. Ont-elles le droit d'agir ainsi ? Je ne comprends pas ce qu'est un pouvoir ?

Merci beaucoup

Par **HOODIA**, le **20/01/2014** à **08:06**

Bonjour,

Gardez vous d'un jugement rapide sans comprendre le fonctionnement d'un conseil syndical qui est élu par les copropriétaires .

Pour comprendre le vote des résolutions et les millièmes prenez le temps de lire le RC tout d'abord.

Il y a quelques fois des mécontents ,mais le vote à ses règles ,et le syndic doit respecter .

La distribution des pouvoirs est faite par le pdt de séance après son élection par tous les copros présents...

Par **janus2fr**, le **20/01/2014** à **08:17**

[citation]La distribution des pouvoirs est faite par le pdt de séance après son élection par tous les copros présents...

[/citation]

Bonjour,

Moi-même qui ait quelques connaissances en la matière, je ne comprends pas ce que vous voulez expliquer par cette phrase...

Par **HOODIA**, le **20/01/2014** à **11:28**

Bonjour,
Election du président de séance de l'assemblée generale article 24.
ce dernier possède seul le droit de distribuer les pouvoirs des absents ...
Il s'agit toujours de la première résolution ,donc vous devez connaître.

Par **janus2fr**, le **20/01/2014** à **11:35**

Ce dont vous parlez, c'est la méthode des pouvoirs "en blanc", peu pratiquée et que je ne conseille pas (car vous ne pouvez pas savoir qui vous représentera et s'il votera comme vous l'auriez fait). C'est le syndic et non le président de séance qui attribue les pouvoirs en blanc aux copropriétaires présents en s'assurant qu'un copropriétaire n'a pas plus de 3 pouvoirs. Normalement, c'est chaque copropriétaire qui prévoit d'être absent qui signe, s'il le souhaite, un pouvoir au copropriétaire de son choix (ou personne extérieure à la copropriété) afin que celui-ci le représente. Le nombre de pouvoir par copropriétaire étant limité à 3. Un copropriétaire qui n'a pas signé un pouvoir ne peut pas être représenté sur le seul choix du président de séance !

Par **JuLx64**, le **20/01/2014** à **12:02**

Non, un copropriétaire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs, tant que le total des voix n'excède pas 5%.

Par **HOODIA**, le **20/01/2014** à **12:19**

Je ne suis pas d'accord avec vous concernant la distribution des pouvoirs par le syndic ,car il s'agit du role du pdt de séance .
En ce qui concerne un copro absent qui ne signe pas de procuration pourquoi voulez vous qu'il soit représenté pas quelqu'un !.....
Si vous avez des consignes sur une procuration,il est d'usage de respecter.

Par **janus2fr**, le **20/01/2014** à **13:00**

[citation]Non, un copropriétaire peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs, tant que le total des voix n'excède pas 5%.[/citation]

loi 65-557 :

[citation]Article 22

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 7

Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles

des articles 24 à 26 ci-dessous.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. **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 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

[/citation]

Je vous l'accorde, la loi est tordue...

Par **janus2fr**, le **20/01/2014 à 13:09**

[citation]Je ne suis pas d'accord avec vous concernant la distribution des pouvoirs par le syndic ,car il s'agit du role du pdt de séance .

[/citation]

Rien ne fixe cela dans la loi. Les pouvoirs en blanc peuvent être remis au syndic, au président du conseil syndical, voir à un autre copropriétaire. C'est le rôle du syndic de veiller à ce que les pouvoirs en blanc soient ensuite remis aux copropriétaires présents en respectant les quotas.

Votre règlement de copropriété peut préciser que ce sera fait par le président de séance, mais il n'y a pas d'obligation légale.

[citation]

En ce qui concerne un copro absent qui ne signe pas de procuration pourquoi voulez vous qu'il soit représenté pas quelqu'un !.....

[/citation]

Moi, je ne veux rien, c'est vous qui écriviez plus haut :

"ce dernier possède seul le droit de distribuer les pouvoirs des absents ..."

Vous ne précisiez pas "des absents qui ont signé un pouvoir en blanc", on pouvait comprendre "tous les absents".

[citation]

Si vous avez des consignes sur une procuration,il est d'usage de respecter.[/citation]

Les pouvoirs "en blanc" sont toujours source de problèmes, du moins dans les copropriétés où tout ne se passe pas bien. Il est bien connu que certains savent les utiliser à leur avantage...

C'est pourquoi je préconise de ne signer que des pouvoirs nominatifs. C'est d'ailleurs ce qui se fait dans les copropriétés où je possède des biens, il n'y a jamais de pouvoirs en blanc.

Par **JuLx64**, le **20/01/2014** à **13:52**

Les pouvoirs nominatifs sont aussi un problème, puisque le mandant ne peut pas savoir à l'avance si le mandataire dépassera ou pas le seuil des 3 mandats et 5%. Donc quand je signe un pouvoir je le signe toujours en blanc, de manière à permettre à celui à qui je le donne de le confier à quelqu'un d'autre dans ce cas. Idem quand j'en demande, je demande à ce qu'on me les signe en blanc.

C'est la loi qui est mal faite, et qui incite à cette pratique. Le seuil des 3 pouvoirs et 5% devrait être supprimé, il n'a pas de sens.