



Copropriété : nombre maximum de pouvoirs détenu par un copropriétaire

Par **corteccia**, le **13/03/2020** à **17:04**

Bonjour

Question 1

La nouvelle loi, porte à 10% le nombre de pouvoir détenu par un copropriétaire. Avant 5% et 3 pouvoirs.

Est ce à dire qu'une copro de 10 000 tantième 10% représente 1000 tantièmes, ce qui dans notre cas représenterait une douzaine de logement.

Je me trompe certainement? Combien de pouvoir, au maximum, peut détenir un copropriétaire le sien compris.

Question 2

Que faire pratiquement contre un syndic qui réalise des travaux refusés par une précédente assemblée.

MERCI fe me répondre

JCC

Par **Visiteur**, le **13/03/2020** à **19:01**

Bonjour,

Sauf erreur, c'est bien cela, 3 procurations et maximum 10% des voix, tout compris.

Concernant les travaux, les décisions hors AG de Syndic et Conseil Syndical impliquant des dépenses ne sont possibles que dans les cas d'urgence relatives à l'intégrité de l'immeuble et si vous vous opposez à ces travaux alors qu'ils sont nécessaires, le syndic pourra agir en référé pour obtenir l'autorisation du juge de pénétrer chez vous à l'aide d'un serrurier.

[quote]

Après vous être concertés entre copropriétaires, procédez par étapes : commencez par envoyer à votre syndic de copropriété une mise en cause par courrier recommandé avec accusé réception. N'hésitez pas à proposer une médiation pour augmenter vos chances de

réussite. Vous pouvez demander l'aide du conseil syndical, l'organe de contrôle des syndicats. Si aucune solution n'est trouvée, reste à engager une action en justice auprès du Tribunal de grande instance

[/quote]

[Lien LEGAVOX](#)

Par **corteccia**, le **13/03/2020** à **23:41**

Bonsoir,

Il ne s'agit pas de travaux urgents, une modification du jardin, la création d'enclous containers etc

Le Conseil syndical a un budget de 2500€ ht pour cela mais toutes les années ce budget est dépassé.

Le dernier en date la création d'un enclous qui crée une zone commune plus accessible, en clair l'aliénation d'une partie commune.

J'aimerais y mettre un terme.

Pouvez-vous m'en dire plus sur l'organe de contrôle des syndicats que je ne connais pas.

Merci de me répondre.

Bonne soirée

Par **youris**, le **14/03/2020** à **09:49**

bonjour,

l'organe de contrôle du syndic, ce sont les copropriétaires qui peuvent contrôler les factures chez le syndic avant l'A.G. selon un jour prévu par l'A.G., sachant le syndic n'a pas le pouvoir d'engager des travaux non urgents sans l'accord de l'A.G..

Il faudrait savoir si ce sont des travaux réalisés à la demande du syndic sans accord préalable de l'a.g. ou du conseil syndical que les copropriétaires n'ont pas à payer ou si ce sont des travaux réalisés à la demande du conseil syndical dans le cadre de l'autorisation de dépense de 2500 €.

votre A.G. peut voter une somme moins importante à la disposition du conseil syndical.

Salutations

Par **janus2fr**, le **14/03/2020** à **09:57**

[quote]

Sauf erreur, c'est bien cela, 3 procurations et maximum 10% des voix, tout compris.[/quote]

Bonjour,

Plus précisément, c'est 3 pouvoir maximum quelque soit le nombre de voix qu'ils représentent ou plus de 3 pouvoirs tant que l'ensemble (avec les voix du mandataire) ne dépasse pas 10% des voix.

[quote]

Est ce à dire qu'une copro de 10 000 tantième 10% représente 1000 tantièmes, ce qui dans notre cas représenterait une douzaine de logement.

Je me trompe certainement? Combien de pouvoir, au maximum, peut détenir un copropriétaire le sien compris.

[/quote]

D'après vos chiffres, un copropriétaire peut donc disposer de 11 pouvoirs pour ne pas dépasser 10% des voix avec celles qu'il a déjà. Et un mandataire non copropriétaire peut disposer de 12 pouvoirs.

Par **corteccia**, le **14/03/2020** à **15:13**

Bonjour et Merci,

Les travaux sont engagés et payés par le syndic qui seul à le pouvoir de payer une entreprise.

Ceci se fait avec une personne de Conseil syndical, le Président, le reste du Conseil approuve ou pas. Les deux n'en tiennent pas compte.

Mais les travaux en cause ont fait l'objet d'un refus à une précédente assemblée.

Malgré cela, le syndic n'en tient pas compte et fait réaliser les travaux, et les copropriétaires se retrouvent devant le fait accompli..

Sur les pouvoirs la loi est curieuse, un mandataire peut détenir d'après vous 12 pouvoirs de douze appartements si ces 12 pouvoirs font moins de 10% du total des voix. Alors qu'une SCI qui possède 10 appartements dans l'immeuble ne pourrait en avoir que 2..

Curieux mais c'est noté.

MERCI bon dimanche