



## erreurs dans le PV d'AG de copropriété

Par **RoseBa**, le 17/01/2024 à 16:17

Bonjour,

Le syndic ayant mal retranscrit des noms dans le pv d'AG de copropriété, je souhaiterais savoir quelle importance cela a et quelles conséquences éventuelles cela aurait quant à la validité du PV si celui-ci devait être contesté devant un tribunal.

Ce qui s'est passé :

M. et Mme B. possèdent un appartement dans cette copropriété. Mme B. était seule présente à l'AG. Elle a été amenée à voter contre un des points à l'ordre du jour qui nécessitait l'unanimité.

Le syndic a noté dans le pv, d'une part que M. et Mme B. étaient présents tous les deux, et d'autre part que c'est M. B. qui a voté contre le point concerné, alors qu'en réalité il n'était même pas présent !

Qu'en pensez-vous ? Cela peut-il porter à conséquences ?

Merci

RoseBa

Par **Pierrepaulejean**, le 17/01/2024 à 16:19

bonjour

mr et mme sont ils mariés?

Par **youris**, le 17/01/2024 à 17:12

bonjour,

le P.V. de l'A.G. de copropriété est signé par son président et les scrutateurs, le syndic n'est que le secrétaire. Pour une modification de ce P.V. vous devez vous adresser au président de votre A.G. et non au syndic.

on peut supposer que madame et monsieur auraient voté contre cette résolution, mais cette erreur a de l'importance, et comme qu'il s'agit d'une erreur de plume (à mon avis), il faudrait demander au président de rectifier le P.V.

salutations

Par **yapasdequoi**, le 17/01/2024 à 17:49

Bonjour,

Si M et Mme B sont propriétaires indivis du lot, l'un d'eux doit représenter les 2 indivisaires.

selon l'article 23 de la loi n°65-557

[quote]

"En cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun ..."/[quote]

Donc pour un couple marié ou une indivision, un seul signe la feuille de présence, et vote MAIS ceci revient au même que si les 2 avaient signé et voté.

En d'autres termes, s'ils sont ensemble propriétaires d'un même lot, ils ne peuvent pas voter séparément. L'un ou l'autre ou les deux, c'est pareil.

Bref ne pînez pas pour ce motif, ni la résolution ni l'AG ne peuvent être annulées pour cette raison.

Par **RoseBa**, le 17/01/2024 à 18:21

Merci pour toutes vos réponses.

Pour répondre à [Pierrepauljean](#), oui M. B. et Mme B. sont mariés.

Bien cordialement

RoseBa

Par **yapasdequoi**, le 17/01/2024 à 18:29

Donc oubliez la contestation du PV. Vous pouvez juste signaler la coquille au président de l'AG. Il fera plus attention pour les prochaines AG.

Par **RoseBa**, le **18/01/2024** à **17:39**

Bonjour,

La contestation du PV pourrait éventuellement se faire pour une autre raison que la coquille : pour un point voté sans le respect de l'unanimité nécessaire.

Une nouvelle question, la demande de rectification du PV devrait-elle être faite au président par lettre LR-AR ou par simple mail ? (sachant que l'ambiance n'est pas toujours parfaitement cordiale au sein de la copropriété)

Bien cordialement

RoseBa

Par **Pierrepauljean**, le **18/01/2024** à **18:02**

le PV d'AG ne doit faire apparaître que les noms des absents et ceux qui ont voté en VPC

on ne mentionne pas le nom des présents

donc la feuille de présence doit mentionner en tant que copropriétaire Mr ou Mme B (on met "ou") pour que les RAR puissent être retirés avec une seule signature

et il suffit d'une signature dans la case "émargement" pour représenter le couple

syndic et président de séance ont besoin d'une "formation"

Par **yapasdequoi**, le **18/01/2024** à **18:41**

Si vous tenez absolument à contester ce PV, il vous faut un avocat (obligatoire) qui vous expliquera les arguments que vous pouvez utiliser ou pas.

La coquille de nom que vous citez n'est pas un motif recevable.

L'erreur de majorité peut être un motif, mais vérifiez quand même qu'elle est requise dans ce cas, et que vous êtes opposant à cette résolution.

Vous risquez de dépenser de l'argent pour rien...

Mais si vous avez des économies et de la patience, allez-y ...

Par **Parisien420**, le **19/01/2024** à **22:40**

Bonjour,

Petite précision : si M et Mme B sont mariés sous le régime de la communauté, il n'y a pas besoin de désigner un mandataire commun, donc n'importe lequel des 2 époux, ou les 2 époux ensemble, peuvent venir à l'AG, cela ne change strictement rien.

Seule exception au régime de la communauté de bien : si l'un des 2 époux a hérité d'un bien immobilier ayant fait l'objet d'une donation antérieure, ce bien reste la propriété de l'époux en question, l'autre époux n'ayant pas bénéficié de l'héritage.

L'autre époux (celui qui n'a pas hérité) n'est pas convoqué mais peut néanmoins voter à l'AG avec un pouvoir.

Dans toutes les autres situations (contrat de mariage avec séparation de biens, indivision, PACS, concubinage, etc...), et à condition que les conjoints aient participé à l'achat du bien, il faut désigner un mandataire commun. La désignation se décide avec l'accord de tous les propriétaires du bien, et si personne n'est désigné parce qu'ils n'arrivent pas à se mettre d'accord, la désignation se fait par voie judiciaire (c'est souvent le cas au sein d'une fratrie suite à un héritage).

Cette désignation "forcée" peut être faite à la demande des indivis ou du syndic (qui lui doit informer les propriétaires concernés qu'il faut désigner un mandataire commun, c'est son devoir de conseil). Les frais de cette désignation judiciaire sont à la charge des copropriétaires indivis.

Pour répondre à votre question précisément, il faudrait donc savoir sous quelle régime matrimonial M et Mme B sont mariés, et si cet appartement provient d'un héritage.

Par **RoseBa**, le **21/01/2024** à **21:35**

Bonjour,

M. et Mme B. n'ont pas fait de contrat de mariage et l'appartement ne provient pas d'un héritage.

Je renouvelle aussi ma question du 18 : la demande de rectification à adresser au président de l'AG (suggérée par youris le 17/01) doit-elle être faite par LRAR ou par simple mail ?

Merci

RoseBa

Par **Pierrepauljean**, le **21/01/2024** à **21:51**

donc il suffit qu'un époux signe la feuille de présence et vote pour le compte du couple

Par **yapasdequoi**, le **21/01/2024 à 22:45**

La forme de la demande n'a pas d'importance puisque vous ne pourrez pas aller plus loin si elle n'est pas prise en compte.

Par **Parisien420**, le **22/01/2024 à 00:00**

Bonsoir,

Je suis d'accord avec les derniers messages de @Pierrepauljean et @yapasdequoi.

Il n'y a aucune irrégularité dans le PV : si Mme B était seule présente à l'AG, elle représente le couple de M et Mme B puisque l'appartement appartient aux deux membres du couple, mariés sous le régime de la communauté.

Le PV n'a donc pas besoin d'être modifié.