



Cumul de pouvoirs

Par tranb3r

Bonjour,

Une question fait débat dans ma copropriété.

Mr X est à la fois copropriétaire d'un lot à titre personnel et copropriétaire d'un autre lot dans le cadre d'une indivision (Mr ou Mme X) qu'il représente.

Mr X prétend pouvoir recevoir 3 mandats de représentation (ou 10% des voix) au titre du lot dont il est propriétaire en propre et 3 autres mandats (ou 10% supplémentaires) au titre du lot dont il est copropriétaire en indivision. Car il s'agirait, selon lui, de 2 mandataires différents, dotés chacun d'une personnalité juridique différente.

Ce raisonnement est-il valide ? Mr X, qui est une personne physique, a-t-il vraiment le droit de cumuler les plafonds de deux mandataires ?

Ou bien au contraire, même s'il comptera bien pour 2 copropriétaires en cas de vote à l'article 26, le mandataire (personne physique) ne se dédouble pas et le plafond de 3 mandats (ou 10% des voix) s'applique à Mr X ?

Par ESP

Bienvenue sur LegaVox

Pas du tout, il est mandataire de l'indivision et pour le nombre de tantièmes attaché au bien concerné.

Par janus2

Bonjour,

L'article 22 semble claire :

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 10 % des voix du syndicat.

Il est bien précisé "chaque mandataire", cette personne n'est qu'un mandataire, pas deux.

Par tranb3r

La loi est en effet claire vis à vis des plafonds d'un mandataire.

Mais le point précis de désaccord est de savoir si on peut considérer qu'il s'agit de deux mandataires différents (du fait de la juxtaposition de deux personnalités juridiques), ou alors d'un seul mandataire (puisque'il y a une seule personne physique).

Qu'est-ce qui permettrait de trancher ce point précis ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le mandataire est bien une personne physique. Il a entre ses mains les tantièmes de ses 2 lots, et ceux de ses mandants, sans dépasser 3 mandats ou encore 10% des tantièmes.

Si un litige à ce sujet met en jeu une décision importante, il faut soumettre la question au tribunal dans le cadre de l'article 42 pour demande d'annulation de la décision pour erreur de majorité.

Par Isadore

Bonjour,

Qu'est-ce qui permettrait de trancher ce point précis ?

De compter le nombre de corps du mandataire. S'il ne pratique pas l'ubiquité et n'a pas la capacité de se dédoubler, il n'y a qu'un seul mandataire.

De toute façon je ne vois pas où il y aurait deux "personnalités juridiques" susceptibles de recevoir des mandats distincts.

Une indivision n'est pas une personne morale et n'a aucune personnalité juridique. Une indivision, c'est comme "un couple", une "la classe de 6A" ou "mes copains du bistrot". Ça désigne simplement un groupe de personnes, qui ont en commun le fait de posséder des parts d'un même bien.

Donc M. X est jusqu'à preuve du contraire une seule personne physique, dotée d'une seule personnalité juridique, et ne représente donc qu'un seul mandataire.

Par tranb3r

Ok ça me paraît clair maintenant. Merci !

Par Bonnaventure

Bonjour,

Plutôt que d'aller en justice a posteriori, demandez au syndic au début de l'AG de refuser les mandats au-delà de 3, et de vérifier ensuite que la somme des tantièmes ne dépasse pas le plafond.

Le syndic devra s'exécuter.

A défaut, demandez au président, qui a tous pouvoirs, de faire inscrire par le secrétaire syndic, dans le PV d'AG, votre demande, et le refus du syndic. Précisez que vous contesterez l'AG et mettez en cause la responsabilité du syndic s'il n'applique pas la loi.

Attention : cet avis est juridique.

Dans la réalité, il vaut mieux vous expliquer avec votre voisin, en lui expliquant que vous n'avez rien contre lui, mais qu'il faut respecter la loi, sinon il n'y a pas de limite.

Je ne vous encourage pas du tout à rechercher des problèmes inutiles.

Aussi, tout dépend de l'impact des mandats sur les votes. Y a t il une conséquence pratique ou non sur une décision qui ne vous convient pas ? Si cela change la majorité de 80% à 90%, ne perdez pas votre temps en procédure inutile...

Bonne semaine,
Bonnnaventure.