



## Tantièmes incorrects sur le PV d'AG

-----  
Par clairdelune

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous pour une nouvelle question concernant une assemblée générale.

Sur le PV de cette assemblée, le nombre total de tantièmes n'est pas correct. Notre copropriété possède un nombre total de tantièmes de 10000 mais, sur le PV, il est écrit seulement un total de 9800.

Il se trouve qu'un copropriétaire est en train de vendre un de ses lots ou l'a déjà vendu (dont la quote-part est justement de 200/10000). Le nom de ce copropriétaire (ou du nouvel acheteur s'il y en a un) n'apparaît pas dans la liste des copropriétaires notés comme absents sur le PV.

Ma question : a-t-on le droit lors d'une assemblée générale de retirer les tantièmes d'un copropriétaire lorsque celui-ci est en train de vendre son bien ? Cela n'aurait pas modifié le sens des votes, je le précise.

Qu'en est-il alors de la validité de cette AG ?

Merci d'avance pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous consulté la feuille de présence ?

Ce copropriétaire n'est pas "en train de vendre", il est copropriétaire jusqu'au jour de la signature de l'acte et ensuite c'est son acquéreur qui est copropriétaire du ou des lots.

Précisez : date de la vente et date de l'AG et qu'est-il indiqué sur la feuille de présence pour ce lot

Article 14 du décret 67-223

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 15

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;

- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;

- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.

-----  
Par yapasdequoi

En complément :

Article 17-1 du décret 67-223

Création Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 19

L'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté.

-----  
Par isernon

bonjour,

vous pouvez informer le président de votre A.G. qui a signé le P.V. de cette erreur.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il faut chercher l'explication ailleurs que dans la mise en vente d'un lot de copropriété. Aucun syndic ne s'amuse à effacer un lot le temps d'une vente.

Les tantièmes sont enregistrés dans le système informatique une fois pour toutes. Il ne sont modifiés que lors de ventes ou d'achats de parties communes ce qui est exceptionnel. Une erreur sur le nombre total de tantièmes ne peut apparaître par hasard. Je ne crois pas à une erreur.

Une explication pourrait être, je n'en vois pas d'autre, que le syndicat est lui-même propriétaire d'un lot ayant 200 / 10 000.

La liste des lots et de leurs propriétaires est dressée sur la liste de présence. Il faut la consulter.

-----  
Par clairdelune

Bonjour à tous et merci pour vos réponses. Je n'ai pas la feuille de présence qui n'était pas annexée au PV (alors que l'article 17 du décret du 17 mars 1967 alinéa 6 dit clairement : "La feuille de présence est annexée au procès-verbal."). Je vais donc la demander.

@yapasdequoi

Je n'ai donc pas pu consulter la feuille de présence mais j'espère pouvoir y avoir accès. Je ne sais pas si le copropriétaire a vendu ou non. Je sais juste qu'il avait mis son lot en vente et cela fait quelques semaines que je ne le vois plus. Peut-être a-t-il déménagé sans que la vente ait encore eu lieu. Peut-être a-t-il déjà vendu. Je ne sais pas si cela s'est produit avant ou après l'AG (et c'est une information que le syndic refusera de me communiquer).

@isernon

Je vais tenter de le contacter. Merci.

@Nihilscio

Cela me paraît improbable que le syndicat soit propriétaire de ce lot. Dans notre règlement de copropriété, il est écrit que la copropriété est divisé en 10000 tantièmes. Sur les trois derniers PV d'AG, il était écrit que l'ensemble des copropriétaires représentaient 10000/10000ème. Le copropriétaire dont je parle et qui possède un lot de 200 tantièmes avait son nom qui apparaissant sur les trois derniers PV. Son nom n'apparaît pas dans le dernier PV, ni dans les copropriétaires présents, ni dans les absents.

Ce copropriétaire avait une lourde dette envers le syndicat de plusieurs milliers d'euros (et envers d'autres créanciers). Cependant, à aucun moment depuis l'AG de l'an passé nous n'avons voté pour l'achat par le syndicat de son lot donc je ne crois pas que le syndicat ait récupéré son lot.

Cependant, est-ce que la disparition des ces 200 tantièmes pourraient s'expliquer par la saisie de ce lot au copropriétaire par la justice dans une affaire qui serait autre ?

-----  
Par Nihilscio

La feuille de présence n'est pas obligatoirement diffusée avec le procès verbal. En pratique elle ne l'est jamais mais tout copropriétaire a le droit de la consulter.

Il faut demander l'explication au syndic. C'est lui qui sait pourquoi les 200 / 10 000 n'ont pas été pris en compte.

-----  
Par clairdelune

Bonjour,

J'ai donc pu obtenir la feuille de présence.

Sur celle-ci :

- ne figure aucune signature de copropriétaire présent lors de l'AG
- figurent pourtant les signatures du bureau de l'assemblée à la fin du document

Sur la feuille de présence, il est écrit que le nombre total de tantièmes est de 9800. Le nom du copropriétaire qui possède (ou possédait) 200 tantièmes n'apparaît pas alors que son lot existe bel et bien. A aucun moment nous n'avons voté pour la modification du nombre de tantièmes dans notre copropriété.

Est-ce que cela est normal ?

Merci pour vos réponses.

-----  
Par yapasdequoi

Cette feuille semble non conforme.  
Demandez pourquoi à ceux qui l'ont signée (le président en est responsable !)

selon l'article 14 du décret 67-223  
Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire.

Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

Où alors personne n'était présent lors de l'AG ?

-----  
Par clairdelune

Bonjour @yapasdequoi,

Il y a bien des personnes qui étaient présentes à l'AG car certaines résolutions ont été votées. Le président de séance, le secrétaire et le scrutateur ont tous signé cette feuille de présence à la fin. Il est écrit sur le document qu'il est certifié exact.

Et j'avoue que je ne comprends toujours pas d'où peut venir le problème des tantièmes inexacts.

-----  
Par yapasdequoi

Il vient certainement d'une grave négligence.  
Vous étiez à cette AG ? Vous avez signé une feuille ?  
Et les autres copropriétaires ? Vous pouvez interroger certains présents ?  
On vous a peut-être sorti la mauvaise feuille ? (ce qui serait aussi négligent...)

Et comme déjà dit : une erreur est toujours possible, mais le syndic ou le président du CS doivent savoir répondre.  
Ou alors c'est vraiment une bande d'incapables ...

En tout cas : la mise en vente d'un lot ne le fait pas disparaître des tantièmes.

-----  
Par Nihilscio

Le fait que la feuille de présence n'a pas été signée par chacun des participants à l'assemblée manifeste un grave manque de rigueur dans la tenue des assemblées. La responsabilité en incombe au président de séance et aussi au syndic qui est responsable de la préparation de la tenue de l'assemblée. Il y a risque d'annulation de l'assemblée de la part d'un copropriétaire qui contesterait le fait d'avoir été porté présent.

S'il est omis de faire émarger la feuille de présence par chacun des participants à l'assemblée, alors on peut tout imaginer. On fait n'importe quoi dans votre copropriété.

D'après ce que vous dites, il semblerait qu'en effet les 200 / 10 000 manquants soient liés à la vente d'un appartement mais c'est complètement aberrant.

-----  
Par clairdelune

Bonjour à tous,

@yapasdequoi

Je n'étais pas à cette AG malheureusement. Je vais voir si je peux interroger les présents ou si la feuille donnée est incorrecte. Je note que la mise en vote d'un lot ne peut pas modifier le nombre total de tantième. Merci de votre réponse.

@Nihilscio

Merci de votre réponse également. Effectivement, il y a un grand manque de rigueur qui semble préjudiciable à notre copropriété. Je note que la responsabilité de la feuille de présence incombe au président de séance et au syndic. Concernant les tantièmes, je vais essayer de demander des explications au syndic mais cela semble en effet assez ahurissant.