



Traitement en Assemblée Generale d'un lot partie commune en attente de destination

Par **Angkorvat2**, le **17/04/2024** à **10:29**

Bonjour Mesdames et Messieurs les Experts

Dans notre copropriété des lots sont des parties communes en attente d'attribution de destination (vente ou location) . Elles portent dans l'état descriptif le nom de propriétaire "COPROP" avec xxx tantièmes de charge communes , (qui sont aussi les droits de vote en AG, d'après notre règlement de copropriété). Lequel "COPROP" sera naturellement remplacé par le nom du futur propriétaire si ces lots sont un jour vendus. Tout cela est parfaitement normal

Questions :

- lors des AG comment doivent être représentés ces lots ?

Doivent-ils figurer dans la liste des lots dont les propriétaires sont physiquement ABSENTS et NON REPRESENTES , et qui donc ne sont pas pris en compte dans les calculs de majorité relatifs votes ? (ce qui serait a priori normal puisque qu'étant des parties communes ils appartiennent à l'ensemble des copropriétaires, et qu'aucun d'eux n'a vocation, déontologiquement parlant, à s'exprimer à titre personnel au titre de ce lots lors d'un vote) Et si il y avait une nécessité juridique que tout lot soit attaché à une personne physique (ce que j'ignore, mais me parait improbable), comment devrait être désigné cette personne ?

Car la déontologie, malheureusement, n'est pas toujours prise en compte dans la réalité : lors d'une AG récente un membre du conseil syndical a reçu de sa présidente un pouvoir (sorti d'on ne sait où), qu'elle lui a donné (ostensiblement, mais sans le montrer à quiconque) en

expliquant qu'elle le lui donnait parce qu'elle en avait reçu trop, et bien entendu, ce membre l'a utilisé, sans complexe, lors des votes pour faire valoir son propre point de vue (qui comme par hasard était aussi celui de ladite présidente) et a de ce fait pollué tous les votes. Que doit -on faire si cela se reproduisait à l'avenir ?

Merci à ceux qui ont un avis, de me le donner, ainsi que de me faire connaître les textes juridiques qu'il connaîtraient où cette question serait déjà traitée....

Par **nihilscio**, le **17/04/2024** à **12:30**

Bonjour,

Un lot de copropriété appartenant au syndicat est assimilé à une partie commune. Lors des votes en assemblée, on ne prend pas en compte les voix correspondant à ces lots.

Exemple. Un lot dont les quotes-parts de parties communes sont de 100 / 1 000 appartient au syndicat. Le total des voix pris en compte lors des votes sera 900. La majorité de l'article 25 sera 451 voix.

Un pouvoir en blanc peut être transmis à une autre personne. Si le copropriétaire mandant ne veut pas que son pouvoir puisse être donné à une autre personne il doit l'indiquer explicitement.

Que doit -on faire si cela se reproduisait à l'avenir ?

Il n'y a rien à faire, c'est légal.

Par **Angkorvat2**, le **17/04/2024** à **12:52**

Bonjour NIHILSCIO,

Et merci pour votre aide ...

Mais je ne saisis pas votre avant-dernier paragraphe, puisque comme vous le dite au dessus , dans le cas présent le copropriétaire mandant est le syndicat ! Et non un copropriétaire particulier ! ... La question est donc qui représentant le syndicat aurait pu donner un pouvoir en blanc à la présidente du conseil syndical ????

(pour moi ce pouvoir a probablement été fabriqué de toute pièce par elle-même ... ce qui, pour le coup, est sûrement illégal ...)

Un copropriétaire est-il en droit de demander au Syndic à voir ce pouvoir ? Peut-il refuser de le montrer ?

Merci d'avance

Par nihilscio, le 17/04/2024 à 13:06

Le syndicat ne peut être copropriétaire mandant. Les mandats correspondant à des lots propriété du syndicat ne valent rien puisque qu'ils n'y a pas de voix attachées à ces lots. Je le répète, le total des voix pris en compte lors des votes est le total des parts indiqué sur l'état descriptif de division diminué du nombre de parts correspondant à ces lots. Ils sont assimilés à des parties communes. Ils ne comptent pas.