

 COPROPRIÉTÉ - PROCURATION

Combien de procurations chacun peut-il avoir ?

Depuis le 1er septembre 2010, les règles sur le nombre de procurations qu'une personne peut avoir à l'assemblée générale sont plus strictes. Est-ce trois au maximum ? Jusqu'à 10 % ? Le ministre de la Justice l'a précisé voici peu...

La "question" des procurations

Les absents peuvent aussi voter. Par le système des procurations, des copropriétaires absents peuvent aussi faire entendre leur voix à l'assemblée générale. Ils peuvent remettre à quelqu'un d'autre une procuration l'autorisant à voter à leur place.

Conseil. Vous ne devez pas nécessairement confier un tel mandat à un autre copropriétaire et pouvez aussi déléguer un tiers indépendant : ami, locataire, parent, ... Vous ne pouvez par contre pas mandater le syndic lui-même, pas même s'il est aussi un des copropriétaires de l'immeuble.

Attention ! Désormais, la procuration doit être nominative et ne peut en principe valoir que pour une seule assemblée générale.

Pas trop de procurations. La nouvelle loi sur la copropriété limite désormais le nombre de procurations qu'un participant à l'assemblée générale peut avoir. Suite à une question écrite, le ministre de la Justice a redonné un aperçu des règles applicables en ce domaine.

Quand il y en a-t-il de trop ?

La règle de trois... C'est le principe général. Chaque participant peut, en principe, avoir trois procurations au maximum.

Est-ce le maximum absolu ? Non ! Dans de grands immeubles, un participant peut quand même avoir davantage de procurations. Il en est ainsi s'il n'a pas, en tout, plus de 10 % du nombre total de voix à émettre. Si c'est un copropriétaire, il doit inclure ses propres voix dans le calcul de ce plafond de 10 %.

Si un copropriétaire présent n'a qu'une, deux ou trois procurations, il peut sans problème avoir plus de 10 % du nombre total des voix. Par contre, s'il a plus de trois procurations et plus de 10 % du nombre total des voix, il lui faut laisser tomber une ou plusieurs de ses procurations.



Attention ! Il s'agit bel et bien ici de 10 % du nombre total de voix attribuées à tout l'immeuble. Autrement dit, si l'acte de base fixe le nombre de quotités à 1 000 pour tout l'immeuble, il s'agira au maximum de 100 voix.

Limiter donc les procurations à 10 % ? Non, pas toujours non plus. Un copropriétaire peut en effet avoir sans problème plus de 10 % du nombre total des voix s'il n'a qu'une, deux ou trois procurations. Cette limite des 10 % ne joue donc que s'il a plus de trois procurations. Sinon, un copropriétaire qui n'a p.ex. qu'une seule procuration, pourrait détenir sans problème 20 ou 30 % des voix à l'assemblée.

Et pour celui qui a trop de procurations ? Si un copropriétaire se présente porteur de trop de procurations, il devra en laisser tomber. Le choix de celle qu'il laisse ainsi tomber lui appartient. Bien évidemment, il fera mieux de l'éviter et de prévenir le copropriétaire concerné de telle façon qu'il puisse donner sa procuration à quelqu'un d'autre.

Jamais plus de la moitié de toutes les voix. Une autre règle dont il faut donc aussi tenir compte. Personne ne peut avoir plus de voix que la somme des voix des autres copropriétaires présents. À cet effet, il faut avoir égard au nombre de voix exprimées à l'assemblée même. Difficile, donc, de déterminer ceci par avance.

Concrètement. Le copropriétaire X a au total (ses propres voix + ses procurations) 600 voix à l'assemblée. Les quatre autres présents ont 100 voix chacun, soit 400 voix au total. Le nombre de voix de X est alors limité automatiquement à ce maximum de 400 voix.