



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Assemblees generales

Question écrite n° 8863

Texte de la question

M. Jean Rigaud attire l'attention de M. le ministre du logement sur les conséquences inattendues de l'application pratique d'une disposition légale contenue dans la loi du 10 juillet 1965 traitant de la tenue des assemblées générales de copropriété. En effet, l'article 22, alinéa 3, de ladite loi stipule expressément : « Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut 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 5 p. 100 des voix du syndicat ». En limitant à 5 p. 100 du total des voix du syndicat, le législateur de 1965 a voulu prévenir la collecte des pouvoirs de la part de mandataires, de nature à éviter des prises de décision en une ou quelques rares mains. Mais en ne fixant pas de pourcentage pour les mandataires détenant trois pouvoirs au plus, la pratique courante révèle qu'un copropriétaire avec trois pouvoirs, plus sa voix, peut atteindre 20, 30, 50 p. 100 ou plus des voix du syndicat, dans des petites copropriétés ; des lors, l'intention louable et justifiée du législateur de 1965 se trouve battue en brèche. Il lui demande s'il ne lui paraîtrait pas souhaitable de fixer aussi, pour les porteurs de trois mandats au plus, une limite maximale afin de ne pas marginaliser les copropriétaires isolés ou même l'ensemble de ces copropriétaires minoritaires.

Texte de la réponse

La loi no 85-1470 du 31 décembre 1985 est venue modifier l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, en assouplissant le principe de la limitation à trois mandats, initialement pose pour mettre un terme aux abus résultant de l'application du droit commun aux assemblées générales de copropriétaires. En l'état actuel du texte, ou bien le copropriétaire mandataire dispose de trois mandats au maximum et le nombre de voix qu'il met ainsi en œuvre n'est pas limité, ou bien le mandataire peut recevoir plus de trois délégations si le total des voix dont il dispose alors n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Comme le remarque l'honorable parlementaire, il y a une apparente contradiction, l'une des limitations étant exprimée en nombre de mandats, l'autre en pourcentage des voix. La philosophie qui a inspiré le législateur est cependant identique et vise à prévenir la collecte abusive des voix tout en tenant compte de la taille des copropriétés. Il apparaît à l'expérience que ces dispositions n'ont suscité qu'un contentieux judiciaire infime et qu'elles semblent donc bien acceptées en droit positif. Si des difficultés nouvelles devaient survenir, elles feraient l'objet d'une étude avec le garde des sceaux pour y remédier.

Données clés

Auteur : [M. Rigaud Jean](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8863

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 décembre 1993, page 4340

Réponse publiée le : 7 février 1994, page 654