



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 40357

Texte de la question

M. Pierre Morel-A-L'Huissier attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. En application de l'article 22, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. La loi impose toutefois une limite au copropriétaire qui souhaite se faire représenter. Il résulte de l'alinéa 4 du même article que le mandataire ne peut être ni le syndic, ni son conjoint, ni ses préposés. Ces dispositions ont pour objectif d'éviter un contrôle de l'assemblée générale. Le mandat de gestion donné par un copropriétaire bailleur au syndic pour son lot ne peut prévoir que le syndic prend en charge la représentation du copropriétaire en assemblée générale. Or, dans la pratique, ces dispositions sont parfois détournées. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui préciser s'il entend préciser lesdites dispositions pour éviter ces comportements.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis contient des dispositions précises sur la délégation du droit de vote d'un copropriétaire à un mandataire en assemblée générale. Le copropriétaire peut mandater la personne de son choix, membre ou non de la copropriété, mais en aucun cas ce ne peut être le syndic, son conjoint ou ses préposés. En outre, chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat, ou, s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire. Un syndic ne peut légalement avoir une position dominante dans une assemblée générale, même s'il dispose d'un mandat général de gestion permanente de lots de copropriété. Le mandat général, d'une part, ne le dispense pas de produire un mandat spécial pour assister aux assemblées, d'autre part, ne le fait pas échapper aux limitations affectant le mandat spécial prévues par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Le mécanisme fixé par l'article 22, qui est d'ordre public, pourrait être précisé dans le sens proposé par l'honorable parlementaire pour permettre un fonctionnement régulier de la copropriété et une réflexion est conduite dans ce sens.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Morel-A-L'Huissier](#)

Circonscription : Lozère (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40357

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juin 2004, page 3960

Réponse publiée le : 26 octobre 2004, page 8488