



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 19779

Texte de la question

Mme Isabelle Vasseur attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'application des articles 21 et 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces articles régissent les mandats de gestion et les mandats aux assemblées générales de copropriétaires. Il semblerait que des abus existent qui remettraient en cause une juste représentation des copropriétaires. Une plus grande transparence paraît indispensable pour améliorer la mise en oeuvre de ces articles. Aussi, elle lui demande si le Gouvernement entend prendre des mesures pour garantir cette transparence nécessaire.

Texte de la réponse

Les articles 21 et 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixent notamment les règles de contrôle du syndicat des copropriétaires sur la gestion du syndic, ainsi que les modes de représentation des copropriétaires au sein de l'assemblée générale. S'agissant du contrôle par le syndicat des copropriétaires de la gestion du syndic, prévu à l'article 21, celui-ci porte sur tous les aspects de la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, l'élaboration et le suivi du budget prévisionnel, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés les marchés et exécutés les contrats. De son côté, le syndic, mandataire du syndicat des copropriétaires doit, en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et dans le respect des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien. En cas de manquements graves ou d'abus dans l'exercice de leurs attributions, les membres du syndicat des copropriétaires et le syndic peuvent voir leur responsabilité engagée. Comme tout mandataire, chacun des membres du conseil syndical peut voir sa responsabilité engagée pour faute (contrôle insuffisant ou abusif de la gestion du syndic, collusion dolosive avec ce dernier, dépassement des pouvoirs délégués par l'assemblée, engagement non autorisé de dépenses...). Cette responsabilité s'apprécie sur le plan contractuel à l'égard du syndicat et sur le plan délictuel ou quasi délictuel envers le syndic et les copropriétaires. Par ailleurs, la responsabilité du syndic peut être engagée contractuellement vis-à-vis du syndicat des copropriétaires pour les fautes commises dans le cadre de sa gestion et peut également l'être sur le plan délictuel vis-à-vis des copropriétaires et des tiers. S'agissant des règles de représentation et de délégations de droit de vote des copropriétaires aux assemblées générales, l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 pose le principe que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Toutefois, en application de l'alinéa 4 de ce même article 22, le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent pas recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire et, pour tout mandataire, le nombre de trois délégations de vote ne pourra être dépassé que si le total de ces dernières n'excède pas 5 des voix du syndicat. S'agissant des pouvoirs en blanc, non nominatifs, qui peuvent conduire à des abus et être source de contestation, la commission relative à la copropriété a recommandé d'adresser des pouvoirs nominatifs, dans toute la mesure du possible, et qu'à défaut le pouvoir donné en blanc soit remis au président du conseil syndical ou au président de l'assemblée. Ces dispositions de l'article 22 étant d'ordre public, il appartient donc, lors des assemblées générales, au syndic et au président désigné en début de séance ainsi qu'aux scrutateurs de veiller au bon respect de ces dispositions,

en vérifiant les pouvoirs des mandataires et, éventuellement, de distribuer ceux en blanc qui leur sont remis. Le non-respect de ces dispositions entraîne la nullité de l'assemblée toute entière et est susceptible d'engager la responsabilité du syndic, du président de séance et des scrutateurs. C'est pourquoi, compte tenu de la possibilité pour chaque copropriétaire, en cas d'abus et de non-respect des dispositions très précises des articles 21 et 22 de la loi du 10 juillet 1965, de mettre en jeu la responsabilité d'un ou plusieurs mandataires ou du syndic, une modification ou un renforcement des dispositions législatives sur ce point n'est pas à ce jour envisagée.

Données clés

Auteur : [Mme Isabelle Vasseur](#)

Circonscription : Aisne (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 19779

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er avril 2008, page 2808

Réponse publiée le : 17 juin 2008, page 5226