



N° 1451

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 24 février 2004.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à modifier l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965  
fixant le statut de la **copropriété des immeubles bâtis**,*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR MM. JEROME RIVIÈRE, MANUEL AESCHLIMANN, Mme BRIGITTE BARÈGES, MM. PATRICK BEAUDOUIN, JEAN-CLAUDE BEAULIEU, JACQUES-ALAIN BÉNISTI, JEAN-LOUIS BERNARD, JEAN-MICHEL BERTRAND, EMILE BLESSIG, ROLAND BLUM, JACQUES BOBE, MARCEL BONNOT, LOÏC BOUVARD, ROLAND CHASSAIN, JEAN-LOUIS CHRIST, PHILIPPE COCHET, JEAN-MICHEL COUVE, CHARLES COVA, CHRISTIAN DECOCQ, JEAN-PIERRE DECOOL, JEAN-MARIE DEMANGE, LEONCE DEPREZ, JEAN-JACQUES DESCAMPS, JEAN DIONIS DU SÉJOUR, CHRISTIAN ESTROSI, MARC FRANCINA, CLAUDE GOASGUEN, JEAN-CLAUDE GUIBAL, CHRISTOPHE GUILLOTEAU, PIERRE HELLIER, PIERRE HÉRIAUD, FRANCIS HILLMEYER, JEAN-YVES HUGON, JACQUES KOSSOWSKI, JEAN-CHRISTOPHE LAGARDE, JEAN LASSALLE, JEAN-MARC LEFRANC, MICHEL LEJEUNE, PIERRE LELLOUCHE, Mme GENEVIEVE LEVY, MM. LIONNEL LUCA, RICHARD MALLIÉ, THIERRY MARIANI, Mme MURIEL MARLAND-MILITELLO, M. PHILIPPE-ARMAND MARTIN, Mme HENRIETTE MARTINEZ, MM. PATRICE MARTIN-LALANDE, CHRISTIAN MÉNARD, ETIENNE MOURRUT, Mmes BERENGERE POLETTI, JOSETTE PONS, MM. DANIEL PRÉVOST, JEAN-FRANÇOIS RÉGÈRE, FREDERIC REISS, JACQUES REMILLER, Mme JULIANA RIMANE, MM. JEAN-MARC ROUBAUD, MARTIAL SADDIER, ANDRE SAMITIER, BERNARD SCHREINER, GUY TEISSIER, ANDRE THIEN AH KOON, LEON VACHET, CHRISTIAN VANNESTE, ALAIN VENOT, JEAN-SEBASTIEN VIALATTE et MICHEL VOISIN

Députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les réponses des ministres aux différentes questions écrites <sup>(1)</sup> de nos collègues, se référant à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, au sujet des comportements de certains syndics professionnels, n'ont pas permis de mettre fin aux pratiques malhonnêtes.

En effet, afin d'exercer un pouvoir absolu sur la copropriété, des groupes agissent parfois *via* des personnes âgées vulnérables, ou *via* des gérants de biens locatifs complaisants, aux dépens d'autres copropriétaires. Ce système est légalement permis par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, qui précise que le copropriétaire peut mandater une personne pour le représenter lors des votes aux assemblées générales de copropriétaires. Les exemples se multiplient de part et d'autre dans les régions touristiques pourvues de grands ensembles immobiliers, notamment en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Même si cette loi précise qu'un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, certains gérants de biens locatifs s'arrangent par exemple pour obtenir des mandats permanents de gestion de la part des copropriétaires qui viennent rarement. Les gérants peuvent ainsi, à toutes les assemblées générales, représenter les copropriétaires absents et former une majorité de complaisance.

Parallèlement, la loi du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U. a largement modifié les articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965. Les règles de vote ont été assouplies, permettant désormais à une petite majorité de copropriétaires d'accorder une délégation de prendre des décisions.

C'est pourquoi, la possibilité pour un copropriétaire d'accorder une délégation de vote à la personne de son choix, si elle permet d'éviter l'absentéisme, peut se révéler dangereuse quand ce mandataire cumule trois délégations, voire plus.

Pour éviter les dérives, j'émetts donc la proposition de loi suivante, qui, composée d'un article unique, consiste à **limiter le mandataire à détenir une seule délégation de vote**. Cette délégation pourra toutefois être étendue mais à la condition que le total des voix dont il dispose ne dépasse pas 5 % des voix du syndic.

En répondant à la question posée le 6 décembre 1993 par le député Jean Rigaud, le ministre du logement précise à ce sujet, que, « *Si des difficultés nouvelles devaient survenir, elles feraient l'objet d'une étude avec le Garde des Sceaux pour y remédier.* » Aujourd'hui de nouvelles difficultés sont apparues, il est temps d'y remédier.

---

<sup>(1)</sup> Questions écrites n° 8974 (XII<sup>e</sup> législature), n° 24210 et n° 8863 (X<sup>e</sup> législature).

## PROPOSITION DE LOI

### Article unique

Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« 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 qu'une délégation de vote**. Toutefois, un mandataire peut **recevoir plus d'une délégation de vote** si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus d'une délégation de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. »

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE  
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €  
ISBN : 2-11-118258-3  
ISSN : 1240 – 8468

En vente au Kiosque de l'Assemblée nationale  
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21

N° 1451 – Proposition de loi de M. Jérôme Rivière visant à modifier l'article 22 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis