



N° 3430

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 11 mai 2011.

PROPOSITION DE LOI

*relative à la modification de 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 affaires économiques, à défaut de constitution
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Christine MARIN,
députée.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Majoritairement urbaines, les copropriétés rassemblent aujourd'hui plus de sept millions et demi de logements sur notre territoire. C'est une organisation qui fonctionne sous le régime de l'indivision forcée et qui permet de planifier, d'entretenir, et d'organiser un immeuble bâti ou un groupe d'immeubles bâtis. La copropriété joue un rôle important dans l'intégration des nouveaux propriétaires, elle crée donc du lien social entre l'ensemble des résidents. Ce régime s'est développé durant le XX^e siècle, suite à la revente d'immeubles à différents propriétaires qui appartenaient jusque là qu'à un seul individu. La loi du 28 juin 1938 est le premier texte qui reconnaît le statut de la copropriété et il sera remplacé par la loi du 10 juillet 1965. Conformément à ce texte, toutes les décisions concernant la copropriété sont prises en assemblée générale, votées par les propriétaires directement ou leurs mandataires. Pourtant on remarque que des personnes peuvent recevoir délégation sans résider dans l'immeuble bâti et sans avoir aucun lien de parenté avec le propriétaire. L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis précise que « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ». On peut alors s'étonner de voir que des mandataires qui n'ont aucun intérêt à adopter, ou à réfuter une proposition puissent, s'ils ont eu délégation, participer au vote de la copropriété. Pour garantir le bon fonctionnement et assurer la pérennité de cette organisation, il semble important de modifier cet article pour que ce soit les propriétaires membres du syndicat exclusivement qui puissent voter lors des assemblées générales.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 est ainsi rédigé :
- ② « *Art. 22.* – Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous.
- ③ « Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.
- ④ « Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, membre du syndicat ou de la copropriété. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, 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. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.
- ⑤ « Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. »

