



N° 4049

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 7 décembre 2011.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à rendre obligatoire la **représentation**  
de tous les **copropriétaires** lors de  
l'**assemblée générale** du **syndicat de copropriété**,*

(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

M. Yves NICOLIN,  
député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Cette proposition de loi vise à rendre obligatoire la représentation de tous les copropriétaires absents lors de l'assemblée générale du syndicat de copropriété.

Les syndicats de copropriété sont composés de l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble bâti. Le fonctionnement de ces syndicats est régi à l'heure actuelle par la loi du 10 juillet 1965 modifiée à plusieurs reprises.

Celle-ci prévoit que les copropriétaires participent aux assemblées générales de leur syndicats afin d'exprimer leur avis et de prendre toutes les décisions en rapport avec la copropriété.

La participation à ces assemblées n'est pas obligatoire mais le copropriétaire absent peut s'y faire représenter par un autre membre du syndicat ou par une personne qui y est extérieure.

Néanmoins malgré ce dispositif, bon nombre de copropriétaires ne participant pas aux assemblées ne se font pas représenter. Ainsi dans de nombreux cas, le quorum pour voter une décision de l'assemblée générale n'est pas atteint ce qui empêche un fonctionnement efficace et régulier de l'assemblée.

Par conséquent, il apparaît nécessaire, si ce n'est de rendre obligatoire la participation à ces assemblées, d'obliger les copropriétaires qui ne peuvent être présents à déléguer leur droit de vote à un autre membre du syndicat voire à une personne extérieure à celui-ci.

Ainsi chaque copropriétaire se trouvera représenté et les quorums nécessaires à la validité du vote seront toujours atteints ce qui permettra, nonobstant la décision de l'assemblée générale sur le fond, d'aboutir à une meilleure démocratie syndicale et à un meilleur fonctionnement de la copropriété.

PROPOSITION DE LOI

**Article unique**

- ① La première phrase du 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 rédigée :
- ② « Tout copropriétaire ne pouvant participer aux assemblées générales doit déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. »

