



N° 615

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 janvier 2013.

PROPOSITION DE LOI

permettant le vote par correspondance des copropriétaires,

(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 Mesdames et Messieurs

Guy TEISSIER, Benoist APPARU, Olivier AUDIBERT-TROIN, Jacques Alain BÉNISTI, Étienne BLANC, Valérie BOYER, Jean-Michel COUVÉ, Gérald DARMANIN, Olivier DASSAULT, Jean-Pierre DECOOL, Nicolas DHUICQ, Jean-Pierre GIRAN, Christophe GUILLOTEAU, Patrick HETZEL, Véronique LOUWAGIE, Franck MARLIN, Patrice MARTIN-LALANDE, Philippe MEUNIER, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Yves NICOLIN, Bernard PERRUT, Fernand SIRÉ, Éric STRAUMANN, Jean-Charles TAUGOURDEAU et Jean-Pierre VIGIER,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, stipule dans son article 18 que le syndic est chargé « *d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, [et] de les soumettre au vote de l'assemblée générale* ».

Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, et chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 précise également que tout propriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat, étant entendu que chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandats n'excède pas 5 % des voix du syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Or, il apparaît que cette loi n'est plus adaptée et ne répond pas aux attentes de copropriétaires, puisqu'elle ne prévoit pas la possibilité de voter par correspondance lors des assemblées générales organisées à la demande du syndic, du conseil syndical ou d'au moins cent copropriétaires.

En effet, lorsqu'un copropriétaire est contraint de demeurer chez lui, en raison de son âge ou de son handicap, ou si son travail ne lui permet pas d'être présent lors de l'organisation d'une assemblée générale, le pouvoir qu'il peut remettre à un autre copropriétaire ne remplit pas toujours le sens attendu, et ne permet pas la participation optimale à la gestion de la copropriété.

À ce titre, les copropriétaires souhaitent pouvoir participer réellement aux décisions prises en assemblée générale, en utilisant directement leur pouvoir de vote et sans autre contrainte extérieure.

Ainsi l'envoi du matériel de vote par le syndic, avec le nom et le code barre des copropriétaires afin de permettre le pointage des votants pourrait permettre d'améliorer et de faire évoluer la vie de la copropriété.

C'est pourquoi je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter la proposition de loi suivante.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① I. – L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le vote par correspondance est autorisé par l'assemblée générale à la demande du syndic, du conseil syndical ou d'au moins cent copropriétaires. »
- ③ II. – Au premier alinéa de l'article 24 de la même loi, le mot : « ou » est remplacé par le signe : « , » et après le mot : « représentés », sont insérés les mots : « ou ayant voté par correspondance ».