



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 34796

Texte de la question

M. Joël Giraud souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la nécessité de clarifier et d'adapter les articles 21 et 22 de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. En effet, cet article autorise la délégation du droit de vote par un copropriétaire à un mandataire pouvant cumuler jusqu'à trois délégations ou plus selon des cas expressément prévus. Or, des mandataires peu scrupuleux (syndics professionnels ou encore gérants de biens locatifs) usent souvent de cette possibilité pour abuser de personnes rendues vulnérables par leur âge, leur handicap ou leur absence, créant ainsi une situation de népotisme au sein des assemblées générales et des conseils syndicaux. Dénoncées vivement par des associations de défense des intérêts de copropriétaires, ces pratiques sont aujourd'hui devenues inacceptables. Aussi, il souhaiterait un aménagement de ces articles afin d'interdire au mari et à la femme d'un même couple de détenir chacun et de manière simultanée des mandats en assemblée générale et de se faire élire tous les deux au même conseil syndical et également limiter à un le nombre de copropriétaires représentés en assemblée générale par les personnes physiques et morales extérieures à la copropriété. Il le remercie de bien vouloir lui indiquer quels sont les aménagements qu'il envisage de mettre en oeuvre pour tenter de remédier à ces pratiques abusives. - Question transmise à M. le ministre délégué au logement et à la ville.

Texte de la réponse

L'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis contient des dispositions précises sur la délégation du droit de vote d'un copropriétaire à un mandataire en assemblée générale. Le copropriétaire peut mandater la personne de son choix, membre ou non de la copropriété. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat, ou s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire. En outre, l'article 22 exclut de donner mandat au syndic, à son conjoint ou à ses préposés. Sous cette réserve, chaque copropriétaire est libre de déléguer son droit de vote à la personne de son choix et notamment à des conjoints copropriétaires. Les règles de l'article 22 s'appliquent à la communauté des conjoints ou à chaque conjoint individuellement si chacun est copropriétaire. L'article 21 ne permet de désigner au conseil syndical que des copropriétaires. Si chaque conjoint est copropriétaire, l'article 21 ne s'oppose pas à leur candidature individuelle au conseil syndical. En revanche, si le couple est propriétaire d'un seul lot, seul un des conjoints peut être candidat au conseil syndical.

Données clés

Auteur : [M. Joël Giraud](#)

Circonscription : Hautes-Alpes (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34796

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mars 2004, page 1530

Réponse publiée le : 9 novembre 2004, page 8881