



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assemblées générales

Question écrite n° 59977

Texte de la question

M. Patrick Bloche appelle l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur l'application des articles 21 et 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces articles régissent les mandats de gestion et les mandats aux assemblées générales de copropriétaires. Il semblerait que des abus existent et qu'ils prennent parfois des dimensions inquiétantes remettant ainsi en cause une juste représentation des copropriétaires. Une plus grande transparence paraît indispensable pour améliorer la mise en oeuvre des articles 21 et 22. Aussi, il lui demande si le Gouvernement entend prendre des mesures pour garantir cette transparence nécessaire.

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 régit les mandats aux assemblées générales et le mandat de gestion dans la mesure où ses 3e et 4e alinéas disposent que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire mais que le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, le 3e alinéa limite à trois mandats le nombre de délégations de vote d'un mandataire, sauf si le total des voix du mandataire et de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat ou si le mandataire participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal, à condition que ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Certes, une cour d'appel a considéré que les mandats d'administration générale, confiés à un administrateur de biens pour l'exercice de tous les droits et obligations attachés à la propriété du lot et à ses modalités de jouissance, comprenaient le droit de représenter le mandant à l'assemblée générale et donc de voter, mais étaient soumis au régime juridique de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet, et de son décret d'application, et non à la loi du 10 juillet 1965. En conséquence, selon cette interprétation, les administrateurs de biens titulaires de mandats d'administration générale ne seraient pas soumis à la nécessité de justifier de la délégation spécialement établie pour chaque assemblée prévue à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, ni aux règles limitant le cumul de mandats. Cependant, cette décision ne paraît pas constituer une jurisprudence établie. Si le principe de la juste représentation des copropriétaires venait à être gravement et fréquemment compromis du fait de la remise en cause des limitations posées par l'article 22, il pourrait être envisagé de préciser notamment que ces dernières concernent aussi les mandats d'administration générale.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Bloche](#)

Circonscription : Paris (7^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 59977

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : logement et ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 mars 2005, page 2662

Réponse publiée le : 17 mai 2005, page 5163