
FICHE N° 3 - LE DROIT DE VOTE DES COPROPRIÉTAIRES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que:

« 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 ».

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.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut 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.

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

Cet article est d'ordre public. Son application est obligatoire pour toute décision soumise au vote de l'assemblée générale.

1. L'attribution des voix :

- Les voix attribuées aux copropriétaires sont fonction des tantièmes de copropriété afférents à leurs lots. Le règlement de copropriété ne peut pas prévoir un mode de calcul différent.
- Tous les copropriétaires participent aux assemblées générales et prennent part au vote. Toute atteinte au droit d'un copropriétaire de participer ou de se faire représenter à l'assemblée générale entraîne la nullité des décisions prises.

2. La réduction des voix du copropriétaire majoritaire :

Les voix du copropriétaire qui détient à lui seul la majorité à l'assemblée sont réduites à la somme des voix des autres copropriétaires. Les calculs et vérifications nécessaires sont effectués au moment de l'établissement de la feuille de présence qui doit en porter mention.

Si ces dispositions ne sont pas respectées la décision prise est nulle.

3. Le droit à représentation du copropriétaire :

⇒ Les copropriétaires peuvent se faire représenter par la personne de son choix.

Ce mandataire peut être ou non être membre du syndicat : il peut s'agir d'un tiers par exemple un locataire, un professionnel du droit, un parent...

Le règlement de copropriété ne peut pas interdire à un copropriétaire de se faire représenter. Les clauses figurant dans les règlements de copropriété existants doivent être réputées non écrites.

⇒ Interdiction faite au syndic :

Un copropriétaire ne peut pas donner mandat au syndic, au conjoint du syndic ou à un des préposés du syndic.

La Cour de Cassation a admis que l'article 22 de la loi ne prohibait pas l'envoi au syndic de pouvoirs en blanc dès lors qu'ils n'étaient pas distribués pour le syndic lui-même à des mandataires choisis par lui, le syndic n'ayant ni personnellement utilisé ses pouvoirs et ne les ayant pas distribués de manière à nuire aux intérêts d'un copropriétaire ou de l'ensemble de la copropriété (Cassation Civile 3° 28/03/1990).

* (voir fiche n° 1 « Les majorités »).

⇒ La force du mandat :

Les mandats doivent être annexés à la feuille de présence et doivent être écrits.

Le mandat donné pour une assemblée déterminée ne vaut que pour cette assemblée et non pour une assemblée générale postérieure même si elle a le même objet (Paris 23° Ch. 14/01/1994).

Le mandat est donné en considération d'un ordre du jour. Il y a donc mandat de voter sur des questions déterminées. Ce mandat est par définition « spécial » (Civile 3^{ème}, 10 octobre 1984).

⇒ Limitation du nombre des mandats :

Chaque mandataire ne peut recevoir en principe plus de trois mandats. Cependant un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote dans deux cas :

- le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat ;
- s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.