



La représentation d'un copropriétaire à l'assemblée générale

publié le **04/05/2015**, vu **6707 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le législateur a mis en œuvre des dispositions pour faciliter la participation aux assemblées générales et pour lutter contre l'absentéisme.

L'article 22 aliéna 2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

" Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de vote correspondant à sa quote-part dans les parties communes ".

Ainsi, dès lors que la qualité de copropriétaire est reconnue, le droit de vote étant d'ordre public, il est impossible de le retirer au copropriétaire.

Toutefois, selon l'article 22 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 « *tout propriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire* ».

Ce principe est impératif : un copropriétaire ne peut être privé du ce droit fondamental de déléguer son vote à l'assemblée, ni de choisir librement son délégataire.

Par conséquent, toute clause interdisant cette faculté dans le règlement de copropriété est interdite.

Le législateur a mis en œuvre ces dispositions pour faciliter la participation aux assemblées générales et pour lutter contre l'absentéisme.

Ainsi, tout copropriétaire peut par exemple déléguer son pouvoir à un autre copropriétaire qui participera et votera en lieu et place du copropriétaire absent, selon ses instructions de vote, ou par une personne extérieure à la copropriété avec accord des membres du syndicat.

En pratique, cette délégation peut être établie au profit d'un architecte, d'un avocat ou d'un futur acquéreur d'un lot de copropriété.

En outre, il est possible pour un copropriétaire de se faire représenter par une personne choisie parmi l'assemblée puisqu'il n'est pas obligatoire d'indiquer le nom du mandataire dans le mandat : il s'agit alors d'un mandat en blanc.

Toutefois, sous peine de nullité de la délibération, le syndic ne peut recevoir un mandat de représenter un copropriétaire ; cette interdiction s'étend au conjoint du syndic et à ses préposés (salariés).

Concernant le formalisme du mandat, la loi du 10 juillet 1965 n'impose aucune condition de forme, sinon l'exigence d'un écrit.

En pratique, il s'agit d'un formulaire imprimé joint à la convocation.

Toutefois, il est parfois recommandé que l'adresse du mandant soit indiquée et si le mandat est nominatif, les noms et adresse du mandataire.

Cette inscription d'identité n'est pas soumise non plus à un formalisme particulier puisque le mandat a été admis en cas de mention du nom au crayon (Paris, 19^{ème} ch., 21 nov. 2011).

En outre, un même mandataire ne peut recevoir plus de trois mandats et le mandat donné pour une AG n'a d'effet que pour celle-ci.

En revanche, cette limitation de la règle des trois mandats peut être dérogée dans les cas suivants :

- si la somme de ces mandats ne représente pas plus de 5 % des voix de tous les copropriétaires ;
- si un syndicat secondaire est constitué et que tous les copropriétaires du syndicat secondaire participent à l'assemblée générale du syndicat principal.

Enfin, la représentation peut également concerner les incapables, soit les majeurs incapables et les mineurs.

Selon la mesure de protection du majeur incapable, le copropriétaire incapable pourra participer et voter personnellement ou devra se faire représenter.

Le mineur émancipé est en principe pleinement capable, il peut donc participer et voter à toutes les assemblées générales.

Toutefois, le mineur n'est pas en mesure de participer et de voter aux assemblées générales, il sera donc représenté, soit par son administrateur légal, soit par son tuteur.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com