



la délégation de vote en copropriété

Jurisprudence publié le **21/02/2023**, vu **1502 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il arrive souvent qu'un copropriétaire soit dans l'impossibilité de se rendre à une assemblée générale ou qu'il ne souhaite pas y participer personnellement.

Il arrive souvent qu'un copropriétaire soit dans l'impossibilité de se rendre à une assemblée générale ou qu'il ne souhaite pas y participer personnellement.

La loi l'autorise à se faire représenter par toute personne de son choix, sous réserve des exclusions légale

Est ce qu'un copropriétaire, qui n'a pas donné de délégation de vote, peut solliciter la nullité d'une assemblée générale et de certaines résolutions de cette assemblée au motif que l'un des mandats donnés lors de cette assemblée est irrégulier ?

La Cour de Cassation vient de juger cette action recevable.

Tout copropriétaire est recevable à contester la régularité du mandat donné en vue d'une assemblée générale.

Tout copropriétaire peut se prévaloir de l'irrégularité d'une délégation de pouvoir pour obtenir l'annulation d'une assemblée générale de copropriétaires.

[Cass. 3e civ., 7 déc. 2022, n° 21-23.915 : JurisData n° 2022-020808](#)

Dans cette affaire, ce n'est pas le copropriétaire qui avait donné pouvoir qui agissait en annulation de l'assemblée générale mais un autre copropriétaire.

Ce dernier considérait que les votes effectués au nom de ce copropriétaire violaient les dispositions de l'article 22 de la loi de 1965, la signature apposée sur la feuille de présence n'étant pas celle apposée sur le pouvoir.

Dans cette affaire, le mandat donné par un copropriétaire à un tiers de le représenter à l'assemblée générale des copropriétaires est irrégulier, cette irrégularité doit être sanctionnée par la nullité de l'assemblée générale.

n'a pas été représenté régulièrement lors de l'assemblée générale, n'a pu participer à celle-ci et il est donc porté atteinte à son droit de participer ou de se faire représenter à l'assemblée générale des copropriétaires. I

1/ condition de la délégation de vote

Selon l'[article 22, I, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#), « *Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat* ».

Selon l'[article 22, I, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) :

Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, 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 10 % des voix du syndicat.

Pour être régulier, le mandat doit être donné par écrit, tout en pouvant être envoyé par voie électronique dès lors qu'il comporte bien la signature du mandant.

Un copropriétaire peut choisir librement la personne qu'il souhaite pour le représenter tout en devant tenir compte toutefois des restrictions énoncées par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Cet article a fixé les interdictions de désigner certains mandataires notamment :

« le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin, les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin, les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin ».

Il est également admis que l'irrégularité du mandat peut émaner de l'interdiction de confier à un même mandataire plus de trois délégations de vote, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53