



le droit de vote dans l'indivision

Fiche pratique publié le **23/11/2022**, vu **13731 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Tous les copropriétaires doivent être convoqués dans une assemblée générale de copropriétaires.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués dans une assemblée générale de copropriétaires.

Lorsqu'un lot est en indivision, l'article 23, alinéa 2, de la loi précise que, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné par le président du tribunal à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

En cas d'**indivision**, aux termes de l'alinéa 2 de l'article 23 de la loi de 1965 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la **copropriété** des immeubles bâtis (en vigueur le 1^{er} juin 2020), les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic. Et la désignation judiciaire d'un mandataire commun est aux frais des indivisaires (L. du 10 juill. 1965, art. 23, al. 4).

Dans l'hypothèse d'un lot en indivision, plusieurs personnes détiennent des droits réels concurrents sur un même lot ; à ce titre, chacune se trouve être membre de l'assemblée générale.

Le syndic doit donc convoquer tous les titulaires de droits sur ce bien.

En effet, droit de vote étant indivisible, il est nécessaire qu'une seule personne participe au vote.

En principe, les indivisaires doivent désigner un mandataire commun mais en cas de passivité, le syndic peut déposer une requête devant le Président du Tribunal.

Le mandataire commun sera désigné par le président du tribunal judiciaire, qui statue selon la procédure accélérée au fond, saisi par l'un des indivisaires ou par le syndic.

Dans la mesure où il y a un seul vote possible, il ne peut être exercé communément entre le nu-propriétaire et l'usufruitier

A défaut d'accord entre les deux, il est admis que les intéressés seront représentés par le nu-propriétaire .

La jurisprudence reconnaît le principe du mandat tacite au sein d'une indivision afin de valider **la convocation d'assemblée générale adressée à un seul des indivisaires.**

Ce principe est une application de l'[article 815-3 du Code civil](#), qui dispose, en son dernier alinéa « *Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration et non les actes de disposition, ni la conclusion ou le renouvellement des baux* »

Dès lors que depuis près de dix ans, les convocations et notifications ainsi que les appels de fonds ont toujours été adressés à l'un des indivisaires sans protestations des autres, ce coïndivisaire a disposé d'un mandat tacite pour représenter l'indivision.

[CA Paris, pôle 4, 2e ch., 14 mai 2014, n° 11/07498](#) : [JurisData n° 2014-016721](#)

En l'absence de désignation d'un mandataire commun par des époux détenant un lot en indivision, le syndic peut valablement adresser les convocations d'assemblées générales à l'époux qui a pris en main la gestion du bien sans opposition de la part de son conjoint, « *sans qu'aucun élément ne fasse ressortir une quelconque discordance ou absence de communauté de vie* » entre les deux époux.

On rappelle qu'en vertu de l'article 23 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, en cas **d'indivision du droit de propriété**, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun.

Si le mandat commun peut être tacite encore faut-il qu'il existe, l'action en justice engagée par des copropriétaires indivis sans mandataire commun étant irrecevable (Cass. 3^e civ. 10-2-2015 n° 13-26.490).

Celui qui exerce un mandat tacite et qui entend contester une résolution, devra prouver le mandat tacite.

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée.

Pour la Cour, il est constant que, seuls les copropriétaires pouvant contester les décisions des assemblées générales, l'obligation du syndic de convoquer chaque indivisaire en l'absence de mandataire commun ne saurait avoir pour conséquence l'ouverture, pour chacun d'entre eux, d'un droit de contester seul les assemblées, indépendamment des autres coïndivisaires (CA Paris, 23^e ch., 25 mai 2000, Loyers et copr. 2001, comm. n^o15).

La Cour de Cassation a jugé récemment que l'héritier d'un lot de copropriété étant censé, par l'effet rétroactif du partage, être seul propriétaire de ses lots depuis le décès de son auteur, il a pu agir seul, avant l'acte de partage, en annulation de l'assemblée générale. ([Cass. 3e civ. 9-2-2022 no 20-22.159 FS-B, Sté Citya Immobilier Pécorari](#))

Celui-ci, dépourvu de qualité pour agir, est déclaré irrecevable en sa demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <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

