Image not found or type unknown

COPROPRIETE : L'INSUBORDINATION D'UN MANDATAIRE N'ENTRAINE PAS LA NULLITE DE L'AG

Commentaire article publié le **15/11/2016**, vu **1359 fois**, Auteur : Marine RENAUDIN, Juriste

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 8 septembre 2016, 15-20.860

En cas d'empêchement, se faire représenter par un tiers à l'assemblée générale des copropriétaires est une solution envisageable pour participer à la prise de décisions.

Faculté reconnue par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, le mandat de représentation est régi principalement par le droit commun. A ce titre, rien interdit au copropriétaire mandant de donner des consignes de vote précises pour chaque résolution inscrite à l'ordre du jour.

Toutefois, que le mandataire soit tiers ou non à la copropriété, le mandat reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

C'est la solution dégagée par la Cour de Cassation dans un arrêt en date du 8 septembre 2016.

Les faits de l'espèce sont les suivants : une copropriétaire a donné mandat à sa fille pour la représenter à l'AG de son immeuble avec comme consignes de vote, de se prononcer « positivement sur l'ensemble des points » inscrits à l'ordre du jour. Lors de l'assemblée générale, le mandataire n'a pas respecté les consignes de vote et a quitté l'AG en cours de séance. Le syndic, alors président de séance, refuse de prendre en compte le vote du mandataire car contraire aux instructions du copropriétaire représenté.

Ce dernier assigne alors le syndic en responsabilité et demande au tribunal l'annulation de la décision votée en violation du mandat et de celles votées après le départ prématuré du mandataire.

La Cour de Cassation était donc sollicitée sur le point de savoir si, d'une part, la copropriétaire représentée avait la qualité pour demander au tribunal la nullité des décisions adoptées et si, d'autre part, le syndic engageait sa responsabilité faute d'avoir pris en considération le mandat impératif.

Sans surprise la Cour de Cassation s'aligne sur la solution retenue par la Cour d'appel en considérant que la copropriétaire a bien la qualité de défaillante au sens de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et peut à ce titre contester les décisions prises après le départ de son mandataire puisque la mandataire est partie en cours d'AG sans remettre son pouvoir à une autre personne présente lors de la séance.

En revanche, ne peut être mise en cause la responsabilité du syndic qui « n’a pas le pouvoir d’empêcher un mandataire d’émettre un vote contraire aux consignes exprimées dans un mandat ».

Cette solution exclut donc expressément le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic dans les rapports entre le mandant et son mandataire.

En d’autres termes, le mandataire engage par son vote uniquement le copropriétaire mandant, même s’il ne respecte pas les consignes de vote. Ainsi en cas de violation d’un mandat impératif, le mandant ne peut obtenir l’annulation de l’AG mais peut en revanche engager la responsabilité du mandataire pour obtenir la réparation de son préjudice.

Ainsi, même si le mandat de représentation constitue un instrument judicieux pour participer à la prise de décision, cette pratique a des limites. En effet, à l’égard du syndicat des copropriétaires, le mandataire reste libre de voter librement mais avec le risque de voir engager sa responsabilité vis-à-vis de son mandant.

Enfin soulignons la portée pragmatique de cet arrêt au sens où la violation d’un mandat impératif ne peut aboutir à la remise en cause systématique des décisions adoptées en AG.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés