



adulte sous tutelle mandataire

Par **Mézangers**, le **26/07/2025** à **10:25**

bonjour! A la lecture du PV de l'AG de notre copropriété, nous avons constaté qu'un propriétaire a mandaté son locataire adulte sous tutelle pour le représenter.

Quelles peuvent être les conséquences ?

Sera-ce un motif entraînant la nullité de l'AG?

Quelle(s) action(s) pourraient être envisagées? des mails ont été envoyés pour signaler cette anomalie au syndic , lequel n'a pas répondu?????

Merci. Nous savons qu'aucun recours ne sera plus possible après le 14 septembre

Par **youris**, le **26/07/2025** à **11:08**

bonjour,

le syndic n'a pas à gérer les pouvoirs donnés par les copropriétaires, ce rôle incombe au président du conseil syndical et au président de l'A.G. une fois élu.

vous devez signaler ce fait au président de votre A.G. et non au syndic.

est-ce que le vote de ce mandataire a un impact sur le résultat des votes des différentes résolutions.

salutations

Par **Lingénu**, le **29/07/2025** à **22:00**

Bonjour,

Je pense que les seuls habilités à contester le pouvoir soient le copropriétaire mandant ainsi que le mandataire représenté par son tuteur, les tiers n'ayant pas d'intérêt à agir.

Par **Marck.ESP**, le **29/07/2025** à **22:49**

Bonjour et bienvenuep

Pour compléter :

Recevoir un mandat pour représenter quelqu'un à une AG est un acte juridique qui peut être considéré comme un acte de disposition ou d'administration selon le contexte — donc soumis à autorisation du juge des tutelles.

Le juge peut également décider, au moment de fixer la mesure de protection, que le majeur pourra réaliser certains actes seul ou avec l'aide de son tuteur, selon son état et son autonomie

Concernant la nullité de l'AG...

Si la personne sous tutelle a voté **seule** sur des décisions **importantes** (actes de disposition), alors qu'elle aurait dû être **représentée par son tuteur**, l'acte peut être entaché de nullité.

Par **Lingénu**, le **29/07/2025** à **23:58**

Acte de disposition ou d'administration : la distinction n'a d'intérêt que s'il s'agit du patrimoine de la personne sous tutelle. Le majeur protégé n'étant pas copropriétaire, ses votes ne concernent de toute façon pas son patrimoine. La question qui se pose est sa capacité à représenter le mandant. Ce dernier est libre de voter comme il veut. C'est à lui seul d'apprécier s'il peut donner pouvoir à une personne sous tutelle. Les autres copropriétaires n'ont pas intérêt à agir.

Par **Marck.ESP**, le **30/07/2025** à **09:10**

Bonjour Lingénu

D'accord, mais je retiens que sans l'autorisation du juge, pas de validité du vote.

A fortiori pour des actes de disposition.

Exemples: Vente d'une partie commune, travaux entraînant un coût exceptionnel et une modification substantielle du bien, modification du règlement de copropriété, emprunts importants contractés par le syndicat des copropriétaires.

Par **Rambotte**, le **30/07/2025** à **09:23**

Je pense que dans la phrase que vous avez mise en italiques, il est sous-entendu que les

actes sont ceux engageant le patrimoine de la personne protégée.

Le vote effectué par un locataire sous tutelle, au nom du propriétaire, n'engage pas le patrimoine de la personne protégée.

S'il faut invoquer quelque chose, ce n'est pas cela.

Le juge des tutelles ne se préoccupe pas des actes de la personne protégée concernant le patrimoine de tiers.

Par **Lingénu**, le **30/07/2025 à 10:03**

Je reviens aux questions posées.

Conséquences ? Elles dépendent des résultats des scrutins si le copropriétaire concerné avait été compté comme absent.

Motif d'annulation de l'AG ? Non à moins que le résultat du scrutin sur le président de séance aurait été différent si le copropriétaire concerné avait été compté comme absent.

Action pouvant être envisagée : informer le copropriétaire concerné qu'il a donné pouvoir à une personne juridiquement incapable. Il n'y en a pas d'autre. Seule une contestation en justice de ce copropriétaire serait recevable. Comme l'a très bien dit Rambotte, Le juge des tutelles ne se préoccupe pas des actes de la personne protégée concernant le patrimoine de tiers.

Par **beatles**, le **30/07/2025 à 18:16**

Bonsoir,

Si l'on se réfère à la [définition du Larousse](#) un mandat serait un contrat.

Article 425 du Code civil :

[quote]

Toute personne dans l'impossibilité de pourvoir seule à ses intérêts en raison d'une altération, médicalement constatée, soit de ses facultés mentales, soit de ses facultés corporelles de nature à empêcher l'expression de sa volonté peut bénéficier d'une mesure de protection juridique prévue au présent chapitre.

S'il n'en est disposé autrement, la mesure est destinée à la protection tant de la personne que des intérêts patrimoniaux de celle-ci. Elle peut toutefois être limitée expressément à l'une de ces deux missions.

[/quote]

Article 1145 du Code civil :

[quote]

Toute personne physique peut contracter sauf en cas d'incapacité prévue par la loi.

La capacité des personnes morales est limitée par les règles applicables à chacune d'entre elles.

[/quote]

Article 1146 du Code civil :

[quote]

Sont incapables de contracter, dans la mesure définie par la loi :

1° Les mineurs non émancipés ;

2° Les majeurs protégés au sens de l'article [425](#).

[/quote]

Seul angle d'attaque possible.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **30/07/2025 à 20:38**

Un mandat est un contrat. C'est peut-être marqué dans le Larousse mais les juristes se réfèrent à l'article 1984 du code civil.

Un contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties (article 1199). Il en résulte pour ceux qui n'y sont pas parties une absence d'intérêt à contester la validité du contrat. Or, comme en dispose l'article 31 du code de procédure civile, une action en justice n'est ouverte qu'aux personnes justifiant d'un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention. L'angle d'attaque n'est ouvert qu'au seul copropriétaire qui a donné son pouvoir à une personne incapable de contracter alors qu'il ignorait cette incapacité.

Par **beatles**, le **30/07/2025 à 22:00**

L'on peut pousser les enchères en opposant les articles 1106 à 1108 du Code civil, que l'on peut interpréter selon son goût, sachant que le mandataire s'oblige par rapport au mandant.

Dans le cas présent il faudrait que bailleur ne sache pas que le preneur est sous tutelle.

L'on peut supputer à l'infini.

Je ne vois ni le sens ni le but de votre intervention négative.

Par **Lingénu**, le **30/07/2025** à **23:13**

[quote]

Je ne vois ni le sens ni le but de votre intervention négative.[/quote]

Le but était de répondre à la question : " *Quelle(s) action(s) pourraient être envisagées?* " sans entrer dans des considérations vides de sens qui ne mènent nulle part.

Aucune action n'est à envisager si ce n'est, comme déjà dit, informer le copropriétaire concerné qu'il a donné pouvoir à une personne juridiquement incapable pour le cas où il ne le saurait pas.

Fin de la discussion.

Par **beatles**, le **31/07/2025** à **07:52**

Nonobstant qu'il y a acceptation (article 1113 du Code civil) du mandataire de représenter le mandant, si le preneur est sous tutelle : à qui le bailleur enverrait-il les charges récupérables ? qui ferait le chèque du loyer ?

Subsidiairement si le président de séance sait que le mandataire/preneur est sous tutelle : que ferait-il lorsque qu'il certifie exacte la feuille de présence (article 14 du décret du 17 mars 1967), ce qui implique de vérifier les pouvoirs ? qu'est ce qui se passerait s'il écarte le ou les pouvoirs donnés à un ou plusieurs mandataires sous tutelle ?

Par **Rambotte**, le **31/07/2025** à **07:56**

Je me demande si contester le mandat et contester le droit de voter sont deux choses distinctes.

Par **beatles**, le **31/07/2025** à **08:27**

Contester le mandat implique de contester le droit de vote.

Donc, en aval, au vu du deuxième alinéa de l'article 42, de la loi du 10 juillet 1965, la ou ou les résolutions où le vote du mandataire sous tutelle a permis d'adopter, l'on peut, dans les deux mois, suite à la réception du PV d'AG, la ou les contester à condition d'être défaillant ou opposant... ou, en amont, signaler au président de séance, si ce dernier l'ignore, que le mandataire est sous tutelle et que le mandant ne pouvait pas l'ignorer.

Par **Isadore**, le **31/07/2025** à **09:08**

Bonjour,

Un mineur non émancipé peut recevoir un mandat :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000047824143

Mais d'un autre côté la mise sous tutelle du mandataire met automatiquement fin au mandat :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616163

Je n'ai pas trouvé de jurisprudence qui dit qu'un mandat reçu par une personne sous tutelle est forcément caduque (à partir du moment où il ne concerne pas un acte qui est explicitement interdit au protégé).

En tout cas, l'incapacité juridique n'empêche pas forcément la mandataire d'agir. Un enfant de 15 ans copropriétaire d'un bien ne pourra pas voter en cette qualité, mais il pourra représenter le voisin de palier.

Par **beatles**, le **31/07/2025** à **10:17**

Le problème c'est que dans la loi du 10 juillet 1965 il n'existe pas de mandat impératif et que le mandataire peut voter selon son goût et non pas selon celui du mandant ([Cass. 3e Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 15-20.860](#)).

Par **Lingénu**, le **31/07/2025** à **10:52**

Bonjour,

Un pouvoir donné pour participer à l'assemblée générale des copropriétaires est un mandat régi par les articles 1984 et suivants du code civil. Un tel mandat est par nature impératif ce que précise bien la cour de cassation dans son arrêt du 8 septembre 2016. Le mandataire n'est pas libre de voter comme il veut, il est au contraire tenu de respecter les consignes données par son mandant. Mais cette obligation est inopposable aux tiers. Nous ne sortons pas des principes de l'effet relatif des contrats (article 1199 du code civil) et de l'intérêt et à agir (article 31 du code de procédure civile).

Par **beatles**, le **31/07/2025** à **12:32**

Nonobstant que d'après @Isadore la loi interdirait à un mineur de voter en tant que tel mais qu'elle lui autoriserait à voter pour autrui, vous faite une lecture très particulière de l'arrêt du 8 septembre 2016 au vu de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

[quote]

Qu'en statuant ainsi, alors que **le caractère impératif du mandat est inopposable au syndicat des copropriétaires et que seul doit être pris en compte le vote exprimé par le mandataire**

, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; (premier moyen)

Qu'en statuant ainsi, alors qu'**un syndic n'a pas le pouvoir d'empêcher un mandataire d'émettre un vote contraire aux consignes exprimées dans un mandat**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ; (troisième moyen)

[/quote]

Auxquels il faut ajouter :

[quote]

Titrages et résumés :

Cassation civil - COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Droit de vote - Délégation - Mandat - Caractère impératif - Inopposabilité

Le caractère impératif du mandat donné en vue de la représentation à une assemblée générale est inopposable au syndicat des copropriétaires, de sorte que seul doit être pris en compte le vote exprimé par le mandataire

Cassation civil - COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Droit de vote - Délégation - Mandataire - Vote exprimé - Prise en considération

Cassation civil - COPROPRIETE - Syndicat des copropriétaires - Assemblée générale - Droit de vote - Délégation - Mandat - Vote contraire du mandataire - Syndic - Pouvoir

Le syndic n'a pas le pouvoir d'empêcher le mandataire d'un copropriétaire à une assemblée générale d'émettre un vote contraire aux consignes exprimées dans son mandat

Textes appliqués :

Article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

[/quote]

Donc au vu de la jurisprudence, qui dit la loi, un mandat d'assemblée générale (article 22 de la loi du 10 juillet 1965) n'est pas régit par les articles 1984 et suivants du Code civil puisque il ne peut pas être impératif.

Le mandat prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 serait exclusif des dispositions du mandat de droit commun résultant des article 1984 et suivant du Code civil, comme l'est l'indivision forcée à l'indivision de droit commun résultant des articles 815 et suivants et 1873-1 et suivants du code civil ([Cass. 3e Civ., 11 décembre 2007, pourvoi n° 06-16.642](#)).

Par **Lingénu**, le **31/07/2025 à 13:13**

NON

[quote]**le caractère impératif du mandat est inopposable au syndicat des copropriétaires**
[/quote]

Le mandat est donc impératif

mais ce caractère est inopposable au syndicat.

[quote]

Un syndic n'a pas le pouvoir d'empêcher un mandataire d'émettre un vote contraire aux consignes exprimées dans un mandat[/quote]

Ben oui, effet relatif des contrats, dont les mandats : le syndicat n'y étant pas partie, les termes du mandat lui sont inopposables. C'est une affaire qui ne concerne que le mandant et son mandataire. Les instructions données dans le mandat obligent le mandataire. Le mandant a une action récursoire contre ce dernier s'il ne les respecte pas mais les tiers n'ont pas d'action puisque les termes du mandat leur sont inopposables.

Nous ne sortons absolument pas du code civil : **article 1199**.

J'ai l'impression de devoir me répéter. Evidemment, si l'on n'est pas capable de distinguer les notions de validité et d'opposabilité, on ne comprend rien aux divers textes qui sont cités.

Par **Isadore**, le **31/07/2025** à **14:43**

Je rejoins Lingénu, pour Mézangers, cela ne change pas grand-chose : si le mandataire est juridiquement incapable de recevoir un mandat, seul le copropriétaire mandant, le tuteur ou le mandataire pourraient en faire valoir la nullité.

Quant à juger de l'incapacité du mandataire : on sait que le mandataire est sous tutelle, mais nous ignorons totalement le contenu du jugement de tutelle : il est possible que le juge ait accordé certains droits à ce locataire.

Si son bailleur a eu l'idée de lui confier un mandat, c'est qu'il ne doit pas être tout le temps en état d'incapacité. Je connais personnellement quelqu'un qui est sous tutelle, mais qui est autorisé à accomplir seul certains actes car il alterne phases de délire et phases de totale lucidité.

Par **beatles**, le **31/07/2025** à **19:46**

[quote]

Le mandat est donc impératif mais ce caractère est inopposable au syndicat.

[/quote]

... et vous oubliez :

[quote]

et que seul doit être pris en compte le vote exprimé par le mandataire,

[/quote]

Pour la jurisprudence un mandat impératif n'a aucune valeur vu qu'en cas de départ du mandataire il n'est pas tenu compte des inutiles consignes de vote du mandant qui devient

défaillant.

[quote]

Si son bailleur a eu l'idée de lui confier un mandat, c'est qu'il ne doit pas être tout le temps en état d'incapacité. Je connais personnellement quelqu'un qui est sous tutelle, mais qui est autorisé à accomplir seul certains actes car il alterne phases de délire et phases de totale lucidité.

[/quote]

Une invention pour s'en sortir : Dans le cas présent le JAF autoriserait une personne sous tutelle d'être mandataire et voter comme bon lui semble lors d'une AG, alors qu'un mandat impératif n'a aucune valeur ; il serait donc capable d'apprécier à sa juste valeur une résolution.

Pour le reste un mandat reste malgré tout un contrat.