



Copropriété assemblée générale mandat

Par CHOPARD Serge

Le propriétaire de trois lots d'une copropriété veut participer à l'assemblée générale mais souhaite donner mandat au locataire de l'un de ses lots pour le représenter.

le propriétaire voterait pour deux lots et son mandataire pour le troisième. Cela est-il possible ?

selon le syndic de la copropriété, une réponse ministérielle du 27 février 1984 semble indiquer le contraire en raison du principe de "l'unité de vote".

Références : copropriété, assemblée générale, mandat.

BONJOUR et MERCI sont des marques de politesse CG du forum

Par isernon

bonjour,

ce propriétaire avec ses 3 lots a-t-il la majorité absolue des tantièmes et pense peut-être par ce stratagème grossier contourner l'article 22 de la loi 65-557.

le vote en A.G. est par nature personnel et indivisible.

salutations

Par AGeorges

Bonsoir,

Que l'on ne puisse pas couper en rondelles des tantièmes attachés à UN SEUL LOT se comprend aisément.

Maintenant, si je suis copropriétaire de 3 appartements dont deux que je loue (dans un syndicat de plus de 50 pour éviter le sujet des majorités réduites), et que je veuille confier mes pouvoirs à mes deux locataires pour les faire participer, je ne vois pas au titre de quelle loi cela serait interdit.

Sur le mandat, il suffit d'associer les pouvoirs transférés à un (ou plusieurs) lots spécifiques (s'il y a par exemple cave parking ou garage) et de désigner le mandataire.

Cela peut poser un problème au niveau de la feuille de présence et de l'enregistrement des votes si le Syndic n'a pas prévu cette mécanique.

Le mieux est peut-être de lui demander avant et de voir sa réaction. Vous demandez que vos 3 lots fassent l'objet de lignes séparées dans la feuille de présence de façon à ce que vos locataires puissent participer.

Sauf à citer une loi qui interdise cela, ce qui n'est pas interdit est permis.

Par Nihilscio

Bonjour,

Une loi qui l'interdit : la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

L'article 22 de cette loi dispose : Tout copropriétaire peut déléguer SON droit de vote à UN mandataire. Un copropriétaire n'a qu'un seul droit de vote et ne peut se faire représenter que par un seul mandataire.

En outre l'article 26 dispose que certaines décisions se prennent à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Si l'on admet qu'un copropriétaire de plusieurs lots puisse se faire représenter pour un de ses lots seulement on peut se trouver devant un problème qui n'a pas de solution. Un même copropriétaire pourrait voter dans un sens au titre d'un de ses lots et dans un autre sens au titre d'un autre lot. Combien de copropriétaires ont-ils voté POUR et combien ont-ils voté CONTRE ? Le compte est alors impossible.

Il se déduit de la seule lecture de l'article 26 qu'un copropriétaire ne peut se diviser lui-même. Il vote nécessairement en bloc pour la totalité des lots qu'il possède.

Comme l'a dit Isernon, le droit de vote en assemblée de copropriété est « par nature personnel et indivisible ». La formule vient d'une réponse ministérielle n° 41132 publiée au journal officiel de l'Assemblée Nationale du 27 février 1984, page 923.

Il n'y a aucune controverse doctrinale sur la question.

Ce qui arrive parfois est qu'un copropriétaire de plusieurs lots en vend un, que se tient une assemblée après la signature de la promesse de vente et avant celle de l'acte authentique et que le copropriétaire vendeur souhaite donner pouvoir à son acheteur pour le lot vendu seulement.

C'est impossible. Ce qui est néanmoins possible est le transfert anticipé de propriété avec notification de l'avis prescrit par l'article 6 du décret 67-223 du 17 mars 1967 avant la tenue de l'assemblée. En ce cas le vendeur n'est plus propriétaire du lot vendu et l'acheteur peut alors voter non en tant que mandataire mais en tant que copropriétaire.

Par AGeorges

Bonjour,

Tout cela ne me semble pas si évident.

D'une part il n'est pas rare que, pour des raisons diverses, un Syndic dissocie le même copropriétaire vis-à-vis de deux lots différents non acquis en même temps. Cela s'est produit à plusieurs reprises chez moi, notamment à cause d'une différence de codage du nom (un "mademoiselle" pour un lot ancien devenu un "madame" pour un lot récent et ayant donc donné lieu à deux convocations, deux lignes dans la feuille de présence et deux pouvoirs différents).

Personne n'a souligné le conflit potentiel (que je comprends bien) avec un vote sous article 26 du fait de la prise en compte de la notion de comptage de "personnes".

Un copropriétaire n'a qu'un seul droit de vote

Pour le reste, les droits de votes en copropriété ne sont pas établis à l'unité par la simple présence dans une liste comme il en va dans les élections "politiques". Le droit de vote, en ce qui concerne les VOIX, l'est par l'addition d'une quantité associée à chaque lot. Et cette quantité peut même fluctuer selon la nature de ce qui est voté, notamment quand des tantièmes sont définis par escalier et par bâtiment, ou pour le chauffage ou les garages. Il est donc délicat de parler d'unicité DU vote.

Enfin, se référer à une réponse gouvernementale qui date de 1984 en l'appuyant sur des textes qui datent de 2019 (article 5) ou 2020 (article 22) ne me paraît pas relever d'une démonstration logique absolue. Une réponse tellement antérieure à ALUR, ELAN et ce qui a suivi peut-elle vraiment être considérée comme une référence juridique totale ?

Pour ma part, je suis loin d'en être convaincu. Mais ce propos n'est qu'un AVIS.

Par Nihilscio

Tout cela est évident.

Le syndic peut dissocier des lots appartenant au même copropriétaire pour des raisons comptables à la demande de ce copropriétaire, notamment pour faciliter le calcul des charges locatives à imputer à un locataire. Cela n'enfreint pas le principe que le vote est par nature personnel et indivisible. Le copropriétaire vote, qu'il le fasse lui-même ou représenté par un mandataire, un seul, pour l'ensemble de ses lots avec l'ensemble des voix dont il dispose.

Personne n'a souligné le conflit potentiel (que je comprends bien) avec un vote sous article 26 du fait de la prise en compte de la notion de comptage de "personnes".

Eh bien maintenant c'est fait.

Les droits de votes en copropriété sont établis par la liste des copropriétaires que le syndic doit conserver et tenir à jour. Cette liste est établie lors de la création de la copropriété et ensuite tenue à jour lors de la notification des avis de mutation mentionnés à l'article 6 du décret. Qu'un syndic ne soit pas capable de tenir cette liste correctement est une

autre affaire. L'erreur ne crée pas de droit.

Que le nombre de voix puisse varier en fonction de la nature de la décision à prendre ne change rien au principe de l'unicité du vote. Sur une question portant sur l'entretien de l'ascenseur, le copropriétaire de deux lots votera avec le nombre de quotes-parts de charges « ascenseur » afférentes à ces deux lots et non avec ses quotes-parts de parties communes. Il votera pour ou contre ou s'abstiendra en tant que propriétaire des deux lots. Il ne peut pas "voter" pour au titre d'un lot et "contre" au titre d'un autre. Il ne faut pas tout mélanger.

La phrase « Tout copropriétaire peut déléguer SON droit de vote à UN mandataire » ne date ni de 2019 ni de 2020 mais de 1965. Date également de 1965 la prise en compte du nombre des copropriétaires pour les décisions relevant de l'article 26.

Il n'y a rien d'autre qu'une réponse ministérielle de 1984 pour la simple raison qu'il n'y a pas de contentieux sur la question et, s'il n'y a pas de contentieux, c'est que le principe de l'unicité du vote n'est discuté sérieusement par personne.

Deux types de difficulté peuvent se présenter. La première est celle du lot en cours de vente. La difficulté peut se contourner par une anticipation du transfert de propriété comme déjà dit. La seconde est un régime d'indivision plus ou moins complexe. Il appartient au syndic de tenir la liste des copropriétaires en conséquence avec rigueur. Par exemple un lot peut appartenir en propre à un époux et un autre à la communauté maritale. En ce cas il y a deux entités copropriétaires apparaissant distinctement sur la liste des copropriétaires et deux votes distincts en assemblée, un pour chacune de ces entités.

Par AGeorges

Par exemple un lot peut appartenir en propre à un époux et un autre à la communauté maritale. En ce cas il y a deux entités copropriétaires apparaissant distinctement sur la liste des copropriétaires et deux votes distincts en assemblée, un pour chacune de ces entités.

Je connais bien ce genre de situation (ou similaire) dans laquelle la liaison personne-physique/copropriétaire ne peut s'appuyer sur l'unicité "votante" de la personne physique.

Si je vote deux fois à titre de copropriétaire en propre ou au titre de représentant d'une indivision, je suis UNE personne physique avec DEUX droits de votes différents.

Et si j'ai reçu des pouvoirs, c'est encore pire (bien que la différence entre droits personnels et droits de mandataire puisse se comprendre).

En mathématique, on parle de bijection, d'injection et de surjection pour qualifier les associations 1 à 1, n vers 1 ou 1 vers n.

Et quand la bijection n'est pas la seule règle, rien n'empêche l'une ou l'autre des situations ci-dessus.

Mais il est vrai que nous ne sommes pas dans un domaine purement mathématique.

Par Nihilscio

En mathématique, on parle de bijection, d'injection et de surjection pour qualifier les associations 1 à 1, n vers 1 ou 1 vers n.

Et en mécanique, on parle d'injection lorsque le carburant est introduit dans la chambre de combustion par une pompe et d'aspiration lorsqu'il est introduit par l'intermédiaire d'un carburateur.

Par AGeorges

Visiblement, vous n'avez pas compris le rapprochement, sinon, vous ne parleriez pas de technique automobile.

Les adjectifs utilisés permettent notamment de qualifier des fonctions. Ici le sujet est de réfléchir à l'association de personnes et de lots.

Un lot peut appartenir à UNE seule personne. C'est la bijection.

Un lot peut appartenir à 'n' personnes, (indivision) l'association est surjective.

'n' lots peuvent appartenir à 1 personne, l'association est injective.

Par définition, en copropriété, les droits de vote sont attachés à des lots, pas à des personnes. Leur indivisibilité ne peut donc concerner que le lot.

Décider que le caractère d'indivisibilité du vote attaché à un lot se transfère à son propriétaire et s'étend au cas de propriété de lots multiples n'est écrit nulle part, sauf dans la réponse du gouvernement de 1984.

Si une réponse du gouvernement pour se sortir d'une question délicate pouvait constituer une loi, cela se saurait depuis longtemps.

Et comme il est d'usage en copropriété, si le demandeur, via son Syndic, obtient que ses lots constituent des lignes multiples de la feuille de présence, avec, une dissociation de la gestion des comptages associée, alors la réponse à la question posée est OUI, c'est possible.

Par Nihilscio

Ce n'est pas le lot qui vote, c'est son propriétaire.

Quand on demande à un copropriétaire s'il est d'accord pour entreprendre un ravalement de la façade de l'immeuble, il répond par oui ou non, éventuellement il s'abstient. Il ne répond pas par : "Je suis d'accord à 30 %, en désaccord à 45 % et je m'abstiens à 25 %".

Gardons un minimum de bon sens.

si le demandeur, via son Syndic, obtient que ses lots constituent des lignes multiples de la feuille de présence, avec, une dissociation de la gestion des comptages associée, alors la réponse à la question posée est OUI, c'est possible.

Il arrive en effet qu'on fasse n'importe quoi en assemblée générale. Si cela passe, cela n'en reste pas moins du n'importe quoi et si le n'importe quoi faire l'objet d'un contentieux, le juge censure le n'importe quoi.

Décider que le caractère d'indivisibilité du vote attaché à un lot se transfère à son propriétaire et s'étend au cas de propriété de lots multiples n'est écrit nulle part, sauf dans la réponse du gouvernement de 1984.

Phrase qui ne veut rien dire.

Il y a beaucoup de choses qui ne sont écrites dans aucune loi et pourtant personne n'en doute, comme $2 + 2 = 4$.

J'arrête ici cette discussion ridicule.

Par AGeorges

Pour mémoire :

L'exemple $2+2=4$, qui est le parfait exemple du "conventionnel non cité" est justement un sujet qui a donné lieu au développement des mathématiques modernes, et à toute l'approche démonstrative en pas à pas, les "impossibilités d'aller plus loin" s'étant soldées par des axiomes (bases indémontrables". Pour mémoire encore, des chercheurs sont partis d'autres bases et ont construit d'autres mathématiques. Et ces dernières ont trouvé des exemples d'application dans le monde réel.

Qualifier de ridicule une discussion quand on n'a plus d'argument n'est pas un moyen pour faire avancer le débat.

Vous avez donné votre avis. Cela devrait suffire.

Passer à l'invective est du surplus.

Par Nihilscio

Qualifier de ridicule une discussion quand on n'a plus d'argument n'est pas un moyen pour faire avancer le débat.

Il n'y a pas de débat.

Par AGeorges

Un peu simpliste la réponse.

Prenons un exemple de cette soi-disant "unicité de voix" d'une personne qui vote lors d'une AG.

J'ai trois pouvoirs, dont deux qui m'ont été confiés, mais une seule VOIX (mot entendu comme média d'expression).

Donc quand je vote, ma VOIX doit exprimer le même choix pour l'ensemble des tantièmes dont je dispose. Les miens et ceux qui m'ont été confiés par les pouvoirs.

Ce n'est PAS ce qui se produit chez moi. Vu que chaque pouvoir correspond à une ligne de vote différente dans la feuille de présence, le Syndic me pose systématiquement la question "avec vos pouvoirs ?". Et parfois, avec ma seule bouche, je donne trois votes différents pour mes deux pouvoirs et moi-même.

Si l'on associe la notion de lot principal à cette réflexion, on pourrait effectivement considérer qu'un lot principal et ses lots secondaires (cave+...) constituent un lot de vote unique.

Ce qui n'empêcherait pas le propriétaire-bailleur de dissocier les lots principaux qu'il possède.

Et si le Syndic acceptait la scission possible en plusieurs lignes de la feuille de présence et que le résultat en soit un

détournement de l'article 22, alors il resterait possible de porter l'affaire au tribunal.

Dans le principe global, je ne vois pas de mal à ce qu'un locataire puisse bénéficier du pouvoir de son bailleur pour s'exprimer au sujet du logement qu'il habite. Pourquoi faudrait-il donc limiter ceci aux bailleurs qui ne disposent que d'un "appartement" ?

Par yapasdequoi

Il ne faut pas mélanger le cas où un copropriétaire possède plusieurs lots et le cas où il reçoit pouvoir d'autres copropriétaires.
Créer la confusion n'éclairera personne.

Par AGeorges

Créer la confusion n'éclairera personne.

Pourquoi parler de confusion ?
Histoire de vous valoriser pour me diminuer ?

Quand UNE VOIX est UNE VOIX, peu importe le sujet sur lequel on l'exprime. Si vous ne suivez pas, inutile d'essayer de participer en passant sur le mode négatif.

Vous feriez bien, par exemple, de regarder les règles que l'on utilise dans un "brain storming" pour le rendre efficace.

ici, il ne s'agit pas de savoir qui a tort ou qui a raison mais de trouver une réponse à la question initiale.
Une réponse "Non c'est impossible" n'est pas forcément ni satisfaisante ni claire, j'ai d'ailleurs proposé un modus operandi qui ne dépendrait que de la bonne volonté du Syndic, et, au plus probable, ne gênerait personne.

Par yapasdequoi

Inutile d'écrire en majuscules, vous n'aurez pas plus raison.
Et pour le moment aucune réponse juridique n'est satisfaisante, c'est inutile de ressasser. Même pour avoir le dernier mot.

Quand un vote ne semble pas respecter la loi, l'article 42 permet de soumettre le litige au tribunal.

Par Nihilscio

Bonjour,

Ce n'est pourtant pas compliqué.

Un copropriétaire vote avec toutes ses voix parce que le vote est personnel et indivisible. S'il donne mandat, le mandataire votera avec l'ensemble des voix dont dispose son mandant. Le mandant ne peut donner un mandat partiel pour certains lots seulement.

Maintenant si un copropriétaire détient trois mandats, il votera évidemment quatre fois, une fois pour lui et trois fois pour ces mandants. Les quatre votes ne sont pas nécessairement identiques. Si le mandataire est honnête, il respecte les instructions données par ses mandants.

Il se peut que dans certaines copropriétés on fasse n'importe quoi mais le n'importe quoi n'est pas forcément licite et ce n'est pas le syndic qui décide ce qui est licite et ce qui ne l'est pas. D'ailleurs ce n'est pas le syndic qui préside l'assemblée générale.

ici, il ne s'agit pas de savoir qui a tort ou qui a raison mais de trouver une réponse à la question initiale.

La question posée est :

Le propriétaire de trois lots d'une copropriété veut participer à l'assemblée générale mais souhaite donner mandat au locataire de l'un de ses lots pour le représenter.
le propriétaire voterait pour deux lots et son mandataire pour le troisième. Cela est-il possible ?

La réponse est : C'est impossible. Il n'y en a pas d'autre. Le syndic, qui évoque une réponse ministérielle de 1984 a

raison.

Je le répète, aucun spécialiste de la copropriété n'a émis d'avis contraire depuis 1965.

Si l'on admettait les votes divisibles, outre l'incertitude sur le compte des copropriétaires pour déterminer la majorité de l'article 26, il y aurait une autre incertitude : un copropriétaire qui ayant voté pour au titre d'un lot et contre au titre d'un autre serait-il un opposant ?