



La limite du nombre de pouvoirs : lecture de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965

Un récent arrêt de la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 2/10/2012, n° 11-20596) revient sur l'articulation entre la limitation en nombre de pouvoirs qu'un copropriétaire peut recevoir, la limitation en pourcentage et la problématique des pouvoirs à des époux en indivision à l'occasion d'une assemblée générale de copropriété.

Il en ressort qu'un copropriétaire peut détenir au maximum trois pouvoirs et représenter avec ses tantièmes plus de 5% des voix du syndicat.

« Alors qu'aucun des copropriétaires n'avait excédé la limite de trois mandats et que le nombre de tantièmes représentés par chacun d'eux était dès lors indifférent. »

A l'inverse, un copropriétaire pourra conserver plus de trois mandats si le total des voix qu'il détient cumulé à celles qu'il représente ne dépasse pas 5 % des voix du syndicat des copropriétaires (voir notre revue n° 84, page 12).

Les juges de la Cour de cassation viennent préciser que des époux, copropriétaires en commun ou en indivision d'un lot (par exemple, en séparation de biens), peuvent recevoir, chacun des mandats en appliquant individuellement (de manière distributive) les limites de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. La limitation ne se calcule donc pas pour le couple mais par personne. Chacun des époux peut recevoir trois mandats, ou plus si le total des mandats n'excède pas 5 % des voix.

« Chacun des époux, copropriétaires communs ou indivis d'un lot, peut recevoir personnellement trois délégations de vote pour participer à une assemblée générale des copropriétaires; qu'en l'espèce, il ressort (...) qu'aucun des époux ne dépassait à lui seul la limite des trois mandats. »

Sur la question de savoir l'étendue des pouvoirs d'un mandataire : <http://ancc.fr/documents/mandataire%20copropri%C3%A9taire.pdf>

Source :

Article 22, alinéas 2 et 3, de la loi du 10 juillet 1965 (n° 65-557) :

« Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. 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 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.»