



participer à une assemblée générale de copropriétaires sans mandat

Fiche pratique publié le 17/09/2024, vu 138 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Chaque copropriétaire est membre de droit de l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire est membre de droit de l'assemblée générale.

Mais rien ne l'oblige à assister en personne ; il a la faculté de se faire représenter par un mandataire de son choix, copropriétaire ou non dans l'immeuble, à l'exclusion du syndic, de son conjoint et de ses préposés ([L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 22](#))

La délégation est fréquente.

La jurisprudence rappelle que seuls les copropriétaires et leurs mandataires peuvent participer aux décisions de l'assemblée générale et qu'aucune des quatre personnes désignées sur la feuille de présence annexée au procès-verbal de l'assemblée générale n'avait qualité pour voter lors de cette assemblée générale, certains n'étant pas copropriétaires, d'autres ne justifiant pas d'un pouvoir écrit.

Le droit de participer aux assemblées générales suppose de disposer de la qualité de copropriétaire au sens de la loi du 10 juillet 1965.

Par conséquent, l'assemblée générale est affectée de nullité dès lors qu'il est constaté qu'une personne dépourvue de cette qualité et ne disposant d'aucun mandat d'un copropriétaire, a participé à une assemblée

La vérification du respect de cette disposition s'opère en analysant la feuille de présence qui a pour fonction d'établir la composition de l'assemblée générale et de permettre de vérifier sa régularité. À cette fin, elle comprend notamment les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé présent physiquement ou représenté ([D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 14](#)).

L'action en contestation de décisions prises par une assemblée de copropriétaires est ouverte par un vote pris par une personne qui ne détient pas de mandat

La Cour de cassation confirme la solution selon laquelle la participation à une assemblée générale d'une personne dépourvue de la qualité de copropriétaire affecte cette assemblée de nullité sans qu'il soit nécessaire d'établir un grief.

[Cass. 3e civ., 13 juin 2024, n° 22-17.764, JurisData n° 2024-009416](#)

Dans cette affaire, une société civile immobilière (SCI) copropriétaire a assigné le syndicat des copropriétaires afin de voir prononcer la nullité du procès-verbal des délibérations d'une assemblée générale.

Elle reprochait le défaut de mentions relatives aux domiciles des copropriétaires et au nombre de voix de la SCI sur la feuille de présence.

La Cour d'appel avait refusé l'annulation de l'assemblée pour ces motifs.

La Cour de Cassation censure ce raisonnement au motif que la Cour d'Appel aurait du rechercher « **Si les personnes mentionnées à la feuille de présence avaient qualité pour voter et si – ainsi que l'indiquait le procès-verbal – les copropriétaires étaient tous présents ou représentés,**

La feuille de présence vise des personnes qui ne pouvaient juridiquement participer à l'assemblée générale,

Le cabinet se tient à disposition pour vous assister dans le contentieux.

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>

Maître 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