

LE POUVOIR EN ASSEMBLEE GENERALE ET LES EPOUX

Dans le cadre des assemblées générales de copropriétaires, la répartition des voix pour les votes est régie par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes... 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 si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat...

Nous devons distinguer trois cas différents s'agissant des époux :

- Sous le régime de la communauté, l'un ou l'autre des époux peut participer et voter à l'AG : Si les deux époux viennent ensemble à l'assemblée générale, un seul pourra signer la feuille de présence et voter pour tous les tantièmes du lot.

Le cas du cumul des pouvoirs : l'époux votant peut présenter trois pouvoirs quel que soit le total des tantièmes. S'il en a plus de trois, le total de ses tantièmes et des pouvoirs ne doit pas dépasser 5% des voix du syndicat.

Quand au second époux, il peut aussi avoir détenir trois pouvoirs, quel que soit le total des tantièmes. S'il détient plus de 3 pouvoirs, le total des tantièmes ne doit pas excéder 5% des voix du syndicat mais les tantièmes du lot des époux ne comptent pas. Les mandats sont ainsi décomptés par mandataire et non par lot.

- Sous le régime de la séparation de biens, les époux ont acquis un bien commun : Cette situation juridique est régie par les règles de l'indivision.

Les indivisaires doivent désigner un mandataire commun pour les représenter lors des assemblées générales et procéder aux votes. Ce mandataire n'est pas nécessairement un tiers, il peut s'agir de l'un d'entre eux.

De plus, dans le cas des époux, la jurisprudence considère qu'il y a un mandat tacite en vertu de l'article 1540 du code civil :

« Quand l'un des époux prend en main la gestion des biens de l'autre, au su de celui-ci, et néanmoins sans opposition de sa part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration et de gérance, mais non les actes de disposition. »

Toutefois, en cas de désaccord entre les indivisaires, il sera nécessaire de procéder à la désignation d'un mandataire commun.

- Chaque époux possède en son nom un lot de copropriété : Le droit de propriété de chaque lot est propre à l'époux détenteur. Par conséquent, l'époux propriétaire est seul compétent pour administrer son bien et voter en assemblée générale. Si l'époux propriétaire ne peut se rendre à l'assemblée générale, il devra donner pouvoir à son conjoint pour qu'il puisse le représenter.