



ORCOD LOCHÈRES

La maîtrise d'ouvrage
la ville de Sarcelles



L'opérateur de la mission
Redressement ARC



Bienvenue aux mercredis de la copropriété

L'Assemblée générale de A à Z



FORMATIONS GRATUITES DESTINÉES AUX COPROPRIÉTAIRES

**Cette formation est mise en place par la ville de Sarcelles en partenariat avec
l'ARC**

**3^{ème} formation à destination des copropriétaires
Animation le 11 Octobre 2023
assurée par Assitan NIAKATE**

Introduction : qu'est ce qu'une assemblée générale ?

Partie I : Les notions de base de l'assemblée générale

- 1) Qu'est-ce qu'une assemblée générale ?
- 2) L'obligation de tenir une assemblée générale
- 3) La différence entre une AG ordinaire et AG extraordinaire et AG spéciale
- 4) Qui convoque l'assemblée générale ?

Partie II: La convocation

- 1) Le contenu de la convocation
- 2) L'ordre du jour
- 3) Les modalités de consultation des pièces justificatives des charges
- 4) Modalités de convocation
- 5) Le délai de convocation

Partie III: Le déroulement de l'Assemblée Générale

- 1) La participation à l'assemblée générale
- 2) Le début de l'assemblée générale
- 3) Le vote en assemblée générale
- 4) Les majorités

Partie IV: Après l'assemblée générale

- 1) Le PV de l'assemblée générale : un élément clé
- 2) La diffusion du procès verbal
- 3) La contestation d'une décision d'assemblée générale
- 4) La contestation de l'assemblée générale

Conclusion : la check-list du copropriétaire

Introduction : Qu'est-ce qu'une Assemblée Générale?

- Le fonctionnement du SDC repose sur 3 organes de gestion

Entité juridique « Le Syndicat des Copropriétaires » : L'ensemble des copropriétaires



Partie I: Les notions de base de l'Assemblée générale



- 1) Qu'est-ce qu'une assemblée générale ?
- 2) L'obligation de tenir une assemblée générale
- 3) La différence entre une AG ordinaire et AG extraordinaire et AG spéciale
- 4) Qui convoque l'assemblée générale ?

1) Qu'est-ce qu'une AG?



C'est une réunion à laquelle sont conviés à participer tous les copropriétaires composant le syndicat des copropriétaires ou uniquement les copropriétaires concernés par la prise de décision, si elles concernent que des parties communes spéciales, à participer.

C'est en assemblée générale que se prennent toutes les décisions car c'est le **seul organe décisionnaire** (hors délégation de pouvoirs accordée au conseil syndical, pouvoirs propres du syndic et dans le cadre des copropriétés reconnues en « difficulté » par le juge).

Elle doit se tenir au moins **une fois par an**.

Partie I: Les notions de base de l'Assemblée générale

2) L'obligation de tenir une assemblée générale

L'Assemblée générale = pouvoir décisionnaire. On dit d'ailleurs que l'AG est « **souveraine** »

Toutes les décisions sont obligatoirement prises en assemblée générale



Dans tout syndicat de copropriété
« il est tenu, **au moins une fois
chaque année**, une assemblée
générale des copropriétaires »
(article 7 du décret 17 mars 1967)



L'Assemblée Générale appelée à voter le budget prévisionnel doit se réunir **dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable** » (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Partie I: Les notions de base de l'Assemblée générale

3) La différence entre une AGO et AGE et AG spéciale

Les qualifications « ordinaire » et « extraordinaire » pour parler des assemblées générales sont utilisés à tort, il **n'y a aucune référence légale à ces terminologies**. C'est la pratique qui les a instaurées.

- **L'Assemblée générale Ordinaire « AGO »**: c'est une assemblée générale annuelle, appelée à approuver les comptes et voter le budget prévisionnel ou autres...
- **L'Assemblée générale extraordinaire « AGE »**: toute réunion supplémentaire organisée pour voter sur d'autres points, ce qui engendre la rémunération supplémentaire du syndic.
- **L'Assemblée générale spéciale**: En présence de parties communes spéciales, c'est-à-dire n'appartenant qu'à certains copropriétaires, seuls ces derniers sont habilités à prendre des décisions les concernant. Les assemblées générales spéciales sont donc celles réunissant certains copropriétaires concernés par la question. **Conformément à l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965**

« Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes »



Les règles de convocation, d'organisation, de majorité et des contestations sont identiques.

Partie I- Les notions de base de l'Assemblée générale

4) Qui convoque l'assemblée générale ?



1. C'est le syndic qui doit convoquer l'assemblée générale: Son mandat doit être **en cours de validité**. Elle s'apprécie au moment où il adresse les convocations. Peu importe que le mandat expire entre les dates d'envoi de la convocation et la réunion.

2. En cas d'empêchement du syndic : le président du conseil syndical peut convoquer une **AG** mais uniquement pour **désigner un nouveau syndic** (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

3. En cas de refus du syndic de convoquer une AG : le président du CS peut convoquer une assemblée générale, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de 8 jours (article 8 du décret du 17 mars 1967)

4. Lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, afin de nommer un syndic (article 17 de la loi du 10 juillet 1965).

Vos Questions ?



Partie II: La convocation



- 1) Le contenu de la convocation
- 2) L'ordre du jour
- 3) Les modalités de consultation des pièces justificatives des charges.
- 4) Modalités de convocation
- 5) Le délai de convocation

Partie II: La convocation

1) Le contenu de la convocation

La convocation à l'assemblée générale est obligatoirement un acte écrit par lequel les copropriétaires sont informés qu'ils sont convoqués à participer à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

Que doit contenir la convocation ?

La convocation d'AG contient obligatoirement (article 9 du décret du 17 mars 1967) :



- **Le lieu**
- **La date**
- **L'heure**
 - ☞ Une convocation qui ne mentionnerait pas ces trois éléments pourrait entacher l'assemblée générale d'une nullité.
 - ☞ Pour rappel, le lieu de la tenue de l'assemblée générale est par principe le lieu de la commune où se situe votre immeuble, sauf si votre règlement de copropriété en dispose autrement.
- **L'ordre du jour**
- **Le lieu, les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges par les copropriétaires.**
- **Le formulaire de vote par correspondance**
 - ☞ Dans le cas où ce formulaire n'est pas joint, l'assemblée générale encourt la nullité dans son ensemble

Partie II: La convocation

1) Le contenu de la convocation



Que doit contenir la convocation ?

L'article 11 du décret du 17 mars 1967 prévoit qu'un certain nombre de documents doivent être notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour (soit dans la convocation). Certains documents sont obligatoires pour la validité de la résolution :

Résolutions	Documents à joindre
Approbation des comptes	État financier du syndicat des copropriétaires Le comparatif des comptes de l'exercice précédent
Vote du budget prévisionnel	Le projet de budget prévisionnel Le comparatif du dernier budget prévisionnel voté
Approbation d'un contrat, devis	Les conditions essentielles du ou des contrats proposés
Désignation du syndic	Le ou les projets de contrats de syndic

2) L'ordre du jour



Qu'est ce qu'un ordre du jour ?

Un ordre du jour est une liste de sujets à traiter lors d'une réunion. L'ordre du jour d'une convocation est donc la liste des résolutions sur lesquelles l'assemblée générale est appelée à se prononcer.

Comment est préparé l'ordre du jour de la convocation ?

Le conseil syndical doit préparer l'ordre du jour en concertation avec le syndic (article 26 du décret du 17 mars 1967).

Qui peut demander l'inscription d'une résolution à l'ordre du jour ?

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic la ou les questions à inscrire à l'ordre du jour avant la préparation de l'AG (l'article 10 du décret du 17 mars 1967).

En revanche, les personnes autre que les copropriétaires (locataires, propriétaires voisins, futurs acquéreurs) ne peuvent le demander.

Le syndic peut également inscrire des résolutions à l'ordre du jour de son propre chef.

2) L'ordre du jour



Demande d'inscription d'une résolution à l'ordre du jour d'un copropriétaire :

Le syndic a **l'obligation** d'inscrire à l'ordre du jour toutes les demandes qui lui sont parvenues **par lettre recommandée avec accusé de réception** comme le rappelle l'article 10 du décret du 17 mars 1967 avant que la convocation ne soit finalisée.

Le syndic doit inscrire la résolution du copropriétaire à l'ordre du jour :

- **La prochaine l'assemblée générale, s'il peut respecter le délai minimal réglementaire de 21 jours (art. 9 du décret du 17 mars 1967);**
- **L'assemblée générale suivante, s'il ne peut pas se conformer au délai minimal réglementaire de 21 jours**

Que doit contenir cette demande ?

La demande d'inscription doit contenir **un projet de résolution et dans certains cas, des documents explicatifs.**

- ☞ Pour une demande d'autorisation de travaux privatifs affectant les parties communes, il est nécessaire de joindre un plan descriptif des travaux.

2) L'ordre du jour



Que se passe t'il si le syndic n'inscrit pas la résolution du copropriétaire à l'ordre du jour ?

La convocation reste valable même si la demande du copropriétaire n'a pas été inscrite à l'ordre du jour.

En cas de carence du syndic à porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question régulièrement notifiée par le conseil syndical ou tout copropriétaire, la sanction peut être :

1- Si l'absence d'inscription cause un préjudice personnel au copropriétaire, **il pourra engager la responsabilité du syndic en saisissant le Tribunal judiciaire.**

☞ *Il faudra démontrer une faute commise par le syndic, le préjudice subit par cette omission et un lien de causalité entre les deux.*

2- **Peut donner lieu à une procédure en annulation d'une résolution de l'assemblée générale**, si le copropriétaire opposant ou défaillant démontre que l'inscription de cette question aurait pu influencer sur une décision adoptée, Cass 3 e civ. 12 mars 2008, n° 07 - 14792

3) Les modalités de consultation des pièces justificatives des charges.

De quoi s'agit-il ?

Lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver les comptes, le syndic doit mettre à disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges afin qu'ils procèdent, s'ils le souhaitent, à une vérification (article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Ces pièces sont consultables pendant **le délai s'écoulant entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale**, le syndic fixe alors la date et la durée pendant laquelle les pièces justificatives seront consultables.

☞ Cette durée ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être proportionnée à la taille de la copropriété

Il doit également mentionner le lieu de consultation des pièces ainsi que les modalités de consultation.

A défaut de telles mentions, l'assemblée générale encourt la nullité.

Où trouver les informations concernant la consultation des pièces ?

Le syndic a l'obligation de mentionner **dans la convocation** les heures, jour(s) et lieu de consultation.

3) Les modalités de consultation des pièces justificatives des charges.

Qui peut venir consulter les pièces justificatives ?

Tout copropriétaire peut venir consulter les pièces. Il peut se faire assister par un membre du conseil syndical. Il peut également être accompagné de son locataire.

Quelles pièces peuvent être consultées ?

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 énumère une liste non-limitative :

- Les factures ;
- Les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ;
- La quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chaque catégorie de charges ;
- Le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

4) Les modalités de convocation



Comment sont convoqués les copropriétaires ?

La convocation est valablement faite soit :

- **Par lettre recommandée AR:**

Conformément à l'article 64 du décret du 17 mars 1967 « **Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.** Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ **le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire** ».

- **Par récépissé ou contre émargement :**

La notification des convocations **peut valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement** (article 64 du décret).

- **Par voie électronique :**

Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. (l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965)

4) Les modalités de convocation



A quelle adresse doit être envoyée la convocation ?

La convocation est envoyée à la dernière adresse communiquée par le copropriétaire au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception.

- ☞ Si le copropriétaire n'a pas communiqué le changement d'adresse au syndic selon ce formalisme, ce dernier l'enverra à la dernière adresse connue et l'assemblée générale ne pourra pas être annulée sur ce motif.
- ☞ Pour les lettres recommandées électroniques, le syndic doit avoir connaissance de l'adresse mail exacte du copropriétaire. Celui-ci doit la notifier au syndic et l'informer de toutes modifications. En cas d'erreur sur dans l'adresse mail notifiée, l'assemblée générale ne pourra pas être annulée sur ce motif.

Partie II: La convocation

5) Le délai de convocation

Quel est le délai de convocation ?

Un délai de 21 jours entre la notification de la convocation et la tenue de l'assemblée générale doit être respecté. Dans le cas où le règlement de copropriété prévoit un délai plus long, celui-ci devra être respecté (*article 9 du décret du 17 mars 1967*).

Ce délai commence à courir le lendemain de la première présentation de la convocation.

En cas d'urgence, le délai de 21 jours n'a pas besoin d'être respecté mais il faudra cependant observer un délai raisonnable.

Que se passe-t-il si le délai n'est pas respecté ?

Si le délai n'est pas respecté, **l'assemblée générale encourt la nullité** et cela, quel qu'en soit la cause : dysfonctionnement des services de la Poste, grève, etc...

Partie III: Le déroulement de l'Assemblée Générale



- 1) La participation à l'assemblée générale
- 2) Le début de l'assemblée générale
- 3) Le vote en assemblée générale
- 4) Les majorités

1) La participation à l'assemblée générale

Quelles sont les modalités de participation à l'assemblée générale ?

Il existe 4 modalités de participation :

- La présence physique
- La représentation par un mandataire
- La participation par audioconférence, visioconférence ou tout autre moyen électronique
- Le vote par correspondance (*article 17-1A de la loi du 10 juillet 1965*)

L'assemblée générale doit toujours être convoquée en présence physique même si la loi offre d'autres modalités de participation que les copropriétaires sont libre de choisir sous certaines conditions (*audioconférence, visioconférence*).

☞ Par ailleurs, il n'existe plus de dérogation permettant au syndic de convoquer une assemblée générale uniquement par correspondance ou de manière dématérialisé avec vote par correspondance. Ces dérogations légales avaient été adoptées pour lutter contre la transmission du Covid-19.

1) La participation à l'assemblée générale

Quelles sont les modalités de participation à l'assemblée générale ?

- **La représentation par un mandataire**

Lorsque l'on ne peut pas être présent à l'assemblée générale mais que l'on souhaite participer, **il est possible de donner un pouvoir de représentation à une autre personne pour qu'elle participe et vote à l'assemblée générale en son nom.**

Le copropriétaire peut donner un pouvoir à une personne de son choix pour le représenter à la réunion et il est libre de lui donner, ou non, des consignes de vote.

Ce pouvoir doit être :

- ☞ Écrit et signé par le copropriétaire
- ☞ Indiquer le nom et prénom du mandant (celui qui donne pouvoir à un autre)
- ☞ Indiquer le nom du mandataire (celui qui reçoit le pouvoir)
- ☞ La date de l'assemblée générale
- ☞ Les éventuelles consignes de vote

1) La participation à l'assemblée générale

- **La représentation par un mandataire**

Existe-t-il une limitation légale du nombre de mandats ?

L'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'un copropriétaire **ne peut détenir plus de trois pouvoirs.**

☞ **Exception** : un copropriétaire peut détenir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

Qui peut recevoir le pouvoir ?

Le copropriétaire peut donner un pouvoir à une personne de son choix à l'exception des personnes visées à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 :

- ☞ Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- ☞ Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- ☞ Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- ☞ Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

1) La participation à l'assemblée générale

Quelles sont les modalités de participation à l'assemblée générale ?

- **La participation par audioconférence, visioconférence ou tout autre moyen électronique**

Pour tenir compte des nouvelles technologies et de la possibilité de pouvoir échanger à distance, le législateur a ouvert la possibilité d'utiliser ces technologies pour permettre à un copropriétaire absent physiquement de l'assemblée générale d'y participer par un moyen électronique.

Avant de pouvoir participer par un moyen électronique, **deux étapes doivent être respectées :**

- ☞ Un vote préalable à l'assemblée générale autorisant la participation à distance selon le logiciel choisi par cette dernière
- ☞ L'information au syndic de la volonté de participer à distance à l'assemblée générale trois jours francs avant sa tenue (article 13-2 du décret du 17 mars 1967)

1) La participation à l'assemblée générale

Quelles sont les modalités de participation à l'assemblée générale ?

- **Le vote par correspondance**

Il a été instauré par l'ordonnance du 30 octobre 2019 entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020. L'arrêté fixant le formulaire de vote par correspondance a été publié le 2 juillet 2020. Depuis, toutes les convocations envoyées après le 4 juillet 2020 doivent comprendre ce formulaire.

Le syndic a l'obligation de joindre un formulaire de vote à la convocation, à défaut, l'assemblée générale encourt la nullité.

Ce formulaire permet a un copropriétaire de voter en amont de l'assemblée générale et il doit :

- ☞ Être signé et chacune des pages doit être paraphée
- ☞ Être retourné au syndic trois jours francs avant la tenue de l'assemblée générale (*par mail, courrier simple, boîte aux lettres du syndic, courrier recommandé,..*) (Article 9 bis du décret du décret du 17 mars 1967).

Partie III: Le déroulement de l'Assemblée Générale

Exemple de formulaire de vote par correspondance

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Objet :

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES du (des) immeuble(s) sis
..... (indiquer l'adresse du ou des immeubles)

Date et lieu :

Le ... (indiquer jour/mois/année)
A... (indiquer heure de la convocation)
Adresse : ... (indiquer lieu de la réunion)

Ce formulaire doit être notifié à :
..... (indiquer le nom et l'adresse
de l'organisateur de l'assemblée)
Avant la date limite de réception le :
.....

Je soussigné (e) :
(indiquer les nom et prénom du copropriétaire, de l'associé ou, en cas
d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et pré-
nom du mandataire commun),

domicilié (e) au :
.....
(indiquer l'adresse de son domicile),

représentant tantièmes de copropriété (indiquer le
nombre de tantièmes),

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés
à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la
copropriété,

**souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'Assemblée
générale des copropriétaires convoquée le (date), à (adresse),
à(heure) le vote exprimé dans le tableau ci-joint (indiquer le
nombre de pages).**

¹ Syndic, à défaut, administrateur provisoire, président du conseil syndical, adminis-
trateur ad hoc.



PS: prévoir lignes supplémentaires pour les votes à l'article 25-1

Tournez la page SVP

(à rappeler en en-tête de chaque page de vote)

Adresse du ou des immeubles :

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :

Date de l'assemblée :

RESOLUTIONS (suivant l'ordre de présentation des résolutions figurant à l'ordre du jour)	POUR*	CONTRE*	ABSTENTION*
N°1			
N°2			
N°3			
N°4			
N°5			
N°6			
N°7			
N°8			
N°9			
N°10			
N°			

Signature** (du copropriétaire, de l'associé ou du

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS (suivant leur ordre de présentation à l'ordre du jour- identification de la question par exemple : numéro et/ou, intitulé de la question , etc.)	POUR *	CONTRE *	ABSTENTION *
Désignation du Président de Séance - article 24	1			
Désignation d'un scrutateur - article 24	2			
Désignation du secrétaire de séance - article 24	3			

2) Le début de l'assemblée générale

Le début de l'assemblée générale est soumis a un formalisme important comprenant deux étapes :

- **L'établissement de la feuille de présence**
- **La nomination d'un président, d'un secrétaire de séance et éventuellement de scrutateurs**

Ce n'est qu'une fois ces deux étapes terminées que les débats pourront commencer.

2) Le début de l'assemblée générale

- **L'établissement de la feuille de présence**

La feuille de présence permet de connaître les copropriétaires qui participent à l'assemblée générale et selon quelle modalité.

L'article 14 du décret du 17 mars 1967 indique : « il est tenue une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé:

- Présent physiquement ou représenté
- Participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique
- Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic (...) »

La feuille de présence est établie par le syndic et **doit être signée par les participants au début de l'assemblée.**

2) Le début de l'assemblée générale

- **La nomination d'un président, d'un secrétaire de séance et éventuellement de scrutateurs (le bureau)**

Il s'agit d'une formalité obligatoire et chaque élection doit faire l'objet d'un vote distinct à la majorité de l'article 24.

Aucune décision ne peut être prise avant la désignation d'un président de séance, du secrétaire et le cas échéants de scrutateurs.

☞ A noter : l'élection de scrutateurs n'est obligatoire que si elle est prévu par le règlement de copropriété

2) Le début de l'assemblée générale

Conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967 :

Le président de séance

- Dirige les débats
- Veille au respect de l'ordre du jour
- Déclare l'ouverture et la fin de séance
- Certifie la feuille de présence (article 14 du décret)
- Contrôle les votes par correspondance et les pouvoirs
- Distribue les pouvoirs sans noms
- Signe le PV

Le syndic, son conjoint, ses préposés ne peuvent pas également présider

Le OU les scrutateur(s)

- Sont chargés d'assister le président de séance dans la tenue de l'assemblée et dans le décompte des voix
- Doivent signer le procès-verbal

Le secrétaire de séance

- Rédige le procès-verbal de façon sincère et véritable
- C'est le syndic qui est le secrétaire de séance SAUF décision contraire de l'AG
- Signe le PV

Le PV peut-être signé dans les huit jours par les membres du bureau de séance

3) Le vote en assemblée générale

L'assemblée générale n'a de raison d'être que pour voter les résolutions inscrites à l'ordre du jour de la convocation.

☞ Néanmoins, elle peut examiner sans effet décisoire (sans vote) toutes questions non inscrites à l'ordre du jour (*article 13 du décret du 17 mars 1967*).

Comment doit on voter ?

La loi ne précise pas les modalités de vote. Si le règlement de copropriété ne prévoit rien, la règle est le vote à main levée.

Un quorum est obligatoire pour procéder au vote ?

Le quorum est le nombre minimum de personne présente à la réunion. **Malgré que cette notion n'existe plus depuis la loi du 10 juillet 1965**, des syndicats refusent de tenir l'assemblée générale en raison de l'absence d'un certains nombres de copropriétaires.

En revanche, les résolutions qui se votent à la majorité de l'article 25 et 26 ne pourront être adoptées s'il y a trop peu de copropriétaires qui participent à la réunion.

3) Le vote en assemblée générale

Peut-on modifier une résolution en cours d'assemblée générale ?

L'assemblée générale peut amender les résolutions car dans la convocation ne sont inscrits que des projets de résolutions mais **cette modification ne doit pas changer le sens de la résolution.**

Incidence de ces modifications pour les votes par correspondance :

- ☞ Les copropriétaires qui votent « pour » à une résolution qui est amendée en assemblée générale seront considérés comme étant « défaillants » à la résolution.
- ☞ Les copropriétaires qui ont voté « contre » ou qui se sont abstenus verront leurs voix toujours prises en compte.

Il convient donc d'être vigilant si de nombreux copropriétaires votent par correspondance.

4) Les majorités

Il existe différentes majorités qui sont adaptées à la résolution à voter : plus la résolution implique un changement ou une décision importante, plus la majorité réclamée sera forte.

Majorité simple (art 24) : la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance

Majorité absolue (art 25) : la majorité des voix du syndicat des copropriétaires

Majorité de l'article 25-1 : si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte, mais que le vote a recueilli un tiers de voix favorable, alors il est possible de voter immédiatement à la majorité de l'article 24.

Double majorité (art 26) : la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix du syndicat des copropriétaires

Majorité de l'article 26-1 : si la majorité de l'article 26 n'est pas atteinte, mais que la moitié des membres présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant un tiers des voix a voté favorablement alors, il faut voter immédiatement à la majorité de l'article 25.

Unanimité : elle correspond à un vote unanime de tous les copropriétaires de l'immeuble, qu'ils soient présent, représentés ou absents.

Vos Questions ?



Partie IV :Après l'assemblée générale



- 1) Le PV de l'assemblée générale : un élément clé
- 2) La diffusion du procès verbal
- 3) La contestation d'une décision d'assemblée générale
- 4) La contestation de l'assemblée générale

Partie IV :Après l'assemblée générale

1) Le PV de l'Assemblée générale : un élément clé

Qu'est ce que le procès verbal ?

Le procès verbal est l'acte reproduisant le déroulé de l'assemblée générale. C'est grâce à lui que les copropriétaires défaillants, les futures acquéreurs et les syndics successifs connaîtront les décisions prises par l'assemblée générale.

La rédaction du procès verbal est un impératif, à défaut, l'assemblée générale encourt la nullité.

Le procès verbal doit être établi en cours de séance. Il peut être signé en fin de séance ou dans les 8 jours suivant la tenue de l'assemblée générale (article 17 du décret 17 mars 1967).

Que contient le procès verbal ?

- Les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision et les défaillants et leur nombre de voix.
- Les noms des copropriétaires qui se sont abstenus et leur nombre de voix.
- Le mode de participation au vote.
- Les décisions prises pendant la réunion
- Les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.
- Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal

2) La diffusion du procès verbal

Comment le procès- verbal doit il être diffusé ?

- ❑ Le procès-verbal doit être envoyé aux copropriétaires dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
- ❑ Il appartient au syndic de notifier le procès verbal.
- ❑ Le procès-verbal est obligatoirement notifié aux copropriétaires opposants ou défaillants par lettre recommandée avec accusé de réception, soit papier, soit électronique.
- ❑ A noter que la loi ne prévoit pas d'obligation pour le syndic d'envoyer le procès verbal aux autres copropriétaires. Dans la pratique, il s'avère que le syndic leur envoient par lettre simple.
- ❑ La notification doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Art 42 de la loi du 10 juillet 1965: *Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires **opposants ou défaillants** dans un délai de **deux mois à compter de la notification du procès-verbal** d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

3) La contestation d'une décision d'assemblée générale

Qui peut contester une décision d'assemblée générale ?

L'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 **dispose que seuls les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent contester une décision :**

- ☞ Opposant : celui qui a voté dans le sens contraire de la majorité de l'assemblée générale
- ☞ Défaillant : celui qui n'a pas participé à l'assemblée générale

Dans quel délai est il possible de contester une décision d'assemblée générale ?

Le copropriétaire contestataire doit saisir le juge du tribunal judiciaire par le biais d'un avocat dans le délai de deux mois suivant la notification du procès verbal. Ce délai commence à courir le lendemain de la présentation de la lettre avec accusé de réception.

Pour quels motifs peut on contester une résolution ?

Il faut démontrer au juge que la décision a été prise de manière **irrégulière.**

Exemples :

- ☞ La majorité n'est pas la bonne
- ☞ La résolution n'était pas inscrite à l'ordre du jour
- ☞ Les documents nécessaires pour la validité de la résolution n'étaient pas joints à la convocation

3) La contestation de l'assemblée générale

Peut-on annuler l'assemblée générale dans son entier et pour quels motifs ?

Il est possible de faire annuler l'assemblée générale pour un motif qui touche à l'irrégularité de la réunion :

- Un copropriétaire n'a pas reçu la convocation dans le délai des 21 jours entre la notification et la tenue de l'assemblée générale
- Le formulaire de vote n'a pas été joint à la convocation
- Le syndic sans mandat a convoqué l'assemblée générale
- L'assemblée générale n'a pas désigné de président de séance

Dans quel délai est il possible de demander l'annulation de l'assemblée générale ?

Le copropriétaire qui souhaite faire annuler l'assemblée générale dispose **d'un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal pour saisir le tribunal judiciaire.**

A défaut de notification, le délai pour contester est **de 5 ans suivant la tenue l'assemblée générale.**

Que se passe-t-il si le juge prononce la nullité de l'assemblée générale ?

Si le juge prononce la nullité de l'assemblée générale, toutes les résolutions sont supposés ne jamais avoir été votées. C'est donc une remise en état dans la situation antérieure à l'assemblée générale.

Vos Questions ?





Check – list du copropriétaire

- ✓ Lire la convocation
- ✓ Participer à l'assemblée générale
- ✓ En cas d'empêchement, transmettre un pouvoir ou un formulaire de vote par correspondance
- ✓ Lire le procès-verbal de l'assemblée générale
- ✓ Respecter les décisions prises par l'assemblée générale



ARC- Assitan NIAKATE

Merci pour votre attention !

Pour toute question, contactez-nous :

orcod-gestion-locheres@arc-copro.fr ou 07 66 87 96 44

Ce support de formation est la propriété de l'ARC.
Toute reproduction est interdite sans l'accord de l'ARC.