Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

La tenue de l'assemblée générale

Grand, service juridique

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Plan : La tenue de l'assemblée générale annuelle

I. Ouverture et déroulement

II. Conclusion de la réunion

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

I. Ouverture et déroulement de l'assemblée générale

A. Ouverture

Elle implique d'une part :

- **l'établissement de la feuille d'émargement des copropriétaires présents et représentés** (en principe par le syndic avec pour seule restriction pour ce dernier de ne pas remettre les pouvoirs en blanc non nominatifs à un destinataire, mais à un tiers : évolution législative devrait imposer transmission par **pdt CS ou à défaut de séance**).

En ce qui concerne **la participation à distance à l'assemblée générale** (**visio, audio conférence, vote par correspondance**, évoqué dans ce qui suit) :

- **simple mention dans la feuille de présence** ;

- **exonération évidente de la formalité de signature**.

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Selon l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, en ce qui concerne les **mandats de représentation** :

- un copropriétaire peut se faire représenter par la personne de son choix à l'exception du syndic, son conjoint, partenaire pacsé, préposés ;

- aucune limite de voix jusqu'à 3 mandants, au-delà le nombre de voix est plafonné à 10 % des voix du syndicat (y compris celles attachées au lot).

La **subdélégation de pouvoir** est envisageable (en cas de dépassement des seuils), à la condition que le mandant ne l'ait pas impérativement proscrite.

En ce qui concerne le respect **des éventuelles consignes de vote** formulées par le mandant, celui-ci n'intéresse que la relation conventionnelle entre ce dernier et son mandataire.

Autrement dit :

- **il n'appartient pas à des tiers de contrôler leur conformité et d'influer dans le cas contraire sur la régularité de l'assemblée générale** ;

- **le mandataire peut enfreindre les recommandations du mandant, avec en principe pour seule conséquence possible, une potentielle mise en cause de sa responsabilité civile contractuelle par celui-ci et non une incidence sur la validité de l'assemblée générale**.

- d'autre part, la désignation d'un **bureau** (art. 15 du décret du 17 mars 1967), à savoir:

● un **président de séance**, qui doit être impérativement un copropriétaire et aucunement le syndic, ayant pour fonction la tenue régulière de la réunion du syndicat des copropriétaires ;

● **un ou plusieurs scrutateurs**, dans la mesure où le règlement de copropriété l'impose expressément, chargé d'assister le président dans sa mission ;

● le **secrétaire de séance**, qui peut être le syndic, ayant pour rôle l'établissement de l'original du procès-verbal.

B. Déroulement

Une fois le bureau élu, son pr**ésident peut déclarer l'assemblée générale ouverte**.

Seules peuvent être soumises au vote, **les questions inscrites à son ordre du jour** (art. 13 du décret du 17 mars 1967), c'est-à-dire les points susceptibles de donner lieu à une décision contraignante pour le syndicat des copropriétaires.

De plus, la convocation doit contenir :

- le **projet de résolution** (décision correspondante) selon l'art. 11 alinéa 7 du décret du 17 mars 1967 ;

- les **éléments essentiels « devis »** s'agissant des contrats et marchés du syndicat des copropriétaires (art. 11 alinéa 3 du décret du 17 mars 1967).

En revanche, le syndicat des copropriétaires **peut discuter de n'importe quel point, par exemple dans les questions diverses**, sans que cela ne constitue néanmoins une décision du syndicat des copropriétaires.

Dans le cadre de son pouvoir souverain, **le président de séance peut, au regard de l'ordre du jour notifié aux copropriétaires** :

- le **présenter dans le sens de son choix** ;
- l'**amender** (le reformuler sans le dénaturer) si celui-ci lui parait ambigu ou irrégulier;
- **exclure certaines questions**, avec néanmoins le risque qu'un copropriétaire lésé par cette carence engagerait une action en indemnisation de son préjudice sur le terrain de la responsabilité civile délictuelle pour faute (art. 1240 du Code civil).

Il appartient donc au **président de séance** de :

- **soumettre les questions** ;

- **prononcer les résultats, en veillant à leur régularité** (majorité requise, répartition du règlement de copropriété, ainsi que l'éventuelle indication de réserves formulées par des copropriétaires.

Les **majorités de la loi du 10 juillet 1965, celle de l'article :**

● 24 : plus de OUI que de NON des seules voix exprimées ;

●25 : majorité absolue des voix du syndicat, avec dans certains cas une possibilité de second vote à la majorité relative de l'article 24;

● 26 : majorité absolue du nombre de copropriétaires réunissant les 2/3 des voix du syndicat;

● 11 : unanimité des voix du syndicat des copropriétaires.

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Il convient enfin de souligner, **que le copropriétaire quittant l'assemblée générale sans en faire part au bureau, est présumé présent et votant favorablement à la question.**

La loi ELAN du 23 novembre 2018 permet :

- l'intervention à l'assemblée générale par voie électronique (**visio, audio-conférence**) : cela suppose qu'une assemblée générale préalable adopte les moyens techniques appropriés;

- **le vote par correspondance** : un décret doit en déterminer les modalités d'application.

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

II. Conclusion de la réunion

A. Original du procès-verbal

L'article 17 du décret du 17 mars 1967 dispose, que l'original du procès-verbal doit :

- être établi par le secrétaire en fin de séance ;

- doit comporter sous chaque question :

● la décision ;

● le nom et le nombre de voix des copropriétaires opposants et abstentionnistes ;

● les éventuelles réserves faites par les copropriétaires quant à la régularité des résolutions;

● les incidents liés à la visio-audio conférence.

Autrement dit, l'original du procès-verbal :

- ne correspond pas à une retranscription littérale des débats ;

- il incombe au président, assisté des scrutateurs, de vérifier à la fin de séance, que celui-ci est bien conforme aux décisions adoptées lors de la réunion du syndicat.

En effet, dès son établissement et paraphe par le bureau en fin de séance, **aucune modification amiable ultérieure n'est régulière**, contrairement à une pratique courante « erratum ».

Seule **l'action judiciaire permet en principe une rectification licite d'un procès-verbal entaché d'irrégularités**.

B. La feuille de présence

Il appartient également au président de **certifier exacte la feuille de présence**, au plus tard en fin de séance, c'est-à-dire sa conformité (capacité et régularité des copropriétaires présents, représentés, nombre de voix exacte).

En revanche, sa conservation avec les mandats de représentation relève du syndic, en tant qu'unique représentant légal du syndicat des copropriétaires (art. 18 de la loi du 10 juillet 1965), chargé selon l'article 33 du décret du 17 mars 1967 de :

- la conservation des archives du syndicat des copropriétaires ;

- de la diffusion des annexes du procès-verbal aux copropriétaires en faisant la demande expresse.

Le Salon Indépendant de la Copropriété »
11ème édition du salon de l'ARC
Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :
http://www.salon-copropriete-arc.fr/

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,

rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr