

La règles de tenue de l'assemblée générale

Plan : La tenue de l'assemblée générale annuelle

I. Ouverture et déroulement

II. Conclusion de la réunion

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** selon l'article 14 du décret du 17 mars 1967.

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 avec pour le formulaire de vote par correspondance indication de la date de réception du document, qui doit ne peut être inférieure à trois jours francs avant tenue de l'assemblée** (art. 9 bis du décret du 17 mars 1967) ;

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

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, ramené à 15 % jusqu'au 31 juillet 2022 par l'article 22-4 de l'ordonnance du 25 mars 2020).

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 (personne physique) et aucunement le syndic, ayant pour fonction la tenue régulière de la réunion du syndicat des copropriétaires, Cass. 3^e civ. 6 mars 2002, n° 00 - 10406 ;
- **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.

Le bureau connaît des spécificités en cas **d'assemblée hors présentiel du fait de la pandémie**, droit consenti au syndic en exercice, jusqu'au 31 juillet 2022 (article 22-2 de l'ordonnance du 25 mars 2022).

Seul le syndic en exercice est présent, le président, voire les scrutateurs intervenant à distance, dans la mesure où l'option de la visioconférence est possible.

B. Déroulement

Une fois le bureau élu, son **président 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, Cass. 3^e civ. 3 décembre 2015, n° 14 - 25583.

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 paraît ambigu ou irrégulier, Cass. 3^e civ. 15 avril 2015, n° 14 - 13255 ;
- **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**, ce qui comprend **le vote de toutes les propositions en présence d'une mise en concurrence** du mandat du syndic, de prestataires pour des contrats et marchés (maintenance des parties communes, des équipements collectifs, travaux d'entretien, réglementaires ou d'amélioration...),
- **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 « droit commun » ;
- 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.

Toute violation en la matière constitue un motif d'invalidation judiciaire de la résolution, moyennant une assignation du syndicat pris en la personne du syndic par un copropriétaire opposant, défaillant dans le délai de deux mois suivant la notification de son procès-verbal par le syndic (art. 42 de la loi du 10 juillet 1965).

Il peut s'agir notamment de :

- **l'absence dans la convocation des éléments essentiels** « devis », annexes comptables, proposition de contrat de syndic, du formulaire de vote par correspondance, Cass 3^e civ. 15 mars 2006, n° 04 - 19919 ;
- **non-respect de la majorité requise**, Cass. 3^e civ. 15 décembre 2016, n° 15 - 22342 ;
- **formulaire de vote par correspondance** déduisant son second vote à une majorité réduite, lorsque la passerelle est possible et appliquée en assemblée, tribunal judiciaire d'Orléans, jugement du 5 mai 2021, n° 21 - 00417.

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 (dans la négative le syndic en exercice peut les imposer provisoirement, art. 22-5 de l'ordonnance du 25 mars 2020);

- **le vote par correspondance** : constitue une faculté pour les copropriétaires convoqués à une **assemblée à compter du 4 juillet 2020** (arrêté du 2 juillet 2020).

Il appartient au syndic d'établir un document conforme à la trame réglementaire (en intégrant les questions spécifiques), qu'il annexe à la convocation de l'assemblée.

Le copropriétaire ou son représentant légal la complète (nom, date, lieu, signature). Il doit l'expédier au syndic, ce dernier devant la réceptionner **au moins trois jours francs** avant la date de tenue de l'assemblée (art. 9 bis du décret du 17 mars 1967).

Le **vote par correspondance** : constitue une faculté pour les copropriétaires convoqués à une **assemblée à compter du 4 juillet 2020** (arrêté du 2 juillet 2020).

Il appartient au syndic d'établir un document conforme à la trame réglementaire (en intégrant les questions spécifiques), qu'il annexe à la convocation de l'assemblée.

Le copropriétaire ou son représentant légal la complète (nom, date, lieu, signature). Il doit l'expédier au syndic, ce dernier devant la réceptionner **au moins trois jours francs** avant la date de tenue de l'assemblée (art. 9 bis du décret du 17 mars 1967).

Dans l'hypothèse d'un **amendement** d'une question ou de son projet de résolution inscrit à l'ordre du jour par le président de séance, le copropriétaire ayant voté favorablement doit être **assimilé à un défaillant**, c'est-à-dire ses voix non comptabilisées (art. 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Enfin, **toute irrégularité à formulaire de vote par correspondance** (comptabilisation hors délai, cases cochées par le syndic) constitue un **motif d'invalidation judiciaire des résolutions concernées** selon les conditions légales précitées (art. 42 de la loi du 10 juillet 1965), tribunal judiciaire de Nice, jugement du 11 avril 2022, n° 21 - 02072.

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 ».

La signature du procès-verbal peut éventuellement être reportée dans **le délai de 8 jours** de la tenue de l'assemblée, en raison de l'absence de présence physique du bureau par :

- leur participation à distance (visioconférence) la réunion en présentiel;
- la tenue exceptionnelle hors présentiel de cette réunion du fait de la pandémie.

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.