

La tenue de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires



Plan : La tenue de l'assemblée générale annuelle

I. Conditions légales de son ouverture : établissement de la feuille de présence et constitution du bureau de séance

II. Les modalités licites de sa tenue : vote sur l'ordre du jour notifié aux copropriétaires selon les majorités requises

I. Conditions légales de son ouverture : établissement de la feuille de présence et désignation d'un bureau de séance

A. Etablissement de la feuille de présence (art. 14, 14-1, du décret du 17 mars 1967)

Elle constitue **LE préalable à la tenue de l'AG**, en attestant des participants (et donc du nombre de voix réuni pour délibérer). Elle est **certifiée exacte** par le **président de séance, une fois celui-ci nommé**. Elle est signée **par le copropriétaire intervenant** :

- **physiquement et personnellement** ;
- **par un mandataire** ;
- **formulaire vote par correspondance** (uniquement date réception, 3 j. frcs, art. 9 bis) ;
- **par la visioconférence** (uniquement mention car agit à distance).

En ce qui concerne les **mandats**, il convient de préciser (art. 22 de la loi) :

- au nombre de **3 sans restriction**, au-delà dans la **limite de 10 % des voix du syndicat** ;
- au **bénéfice de quiconque, sauf syndic, conjoint, préposé ...** ;
- **subdélégation possible**, exception faite du refus explicite du mandant ;
- **non nominatifs « pvr en blanc » doivent être remis à un intermédiaire**.

B. Constitution du bureau (art. 15 du décret)

Organe collégial impératif pour l'AG est constitué d'un :

- **président**, élu parmi les copros (Cass.13 novembre 2013, n° 12 - 25682) doit veiller à :
 - **son déroulement licite** : majorité retenue, mise au vote, proclamation des résultats ;
 - **à la conformité de l'original du procès-verbal en fin de séance** : sous chaque question la décision prise, le nom, nombre de voix des opposants, assimilés aux défaillants, abstentionnistes, ainsi que les éventuelles réserves requises (art. 17 du décret);
- **ou plusieurs scrutateurs**, missionnés pour assister le président dans sa mission. Fonction facultative, sauf clause contraire du RCP, Cass.11 octobre 2005, n° 04 - 16894 ;
- **secrétaire** (en principe le syndic sauf décision contraire du SDC) devant établir **l'original du procès-verbal en fin de séance** et exercer son **obligation de conseil** à l'égard du bureau et des copropriétaires.

PV signé par le bureau en fin de séance ou dans le délai de 8 jours (art. 17 du décret).

II. Les modalités licites de sa tenue : vote sur l'ordre du jour notifié aux copropriétaires selon les majorités requises

1 - Seules les questions figurant à l'ordre du jour peuvent donner lieu à une décision contraignante (art. 13 du décret du 17 mars 1967).

Cela ne signifie pas pour autant, que le sens des questions doive être impérativement respecté par le président, mais uniquement qu'il **ne puisse pas le compléter** (rajouter des questions ne figurant pas dans celui notifié par le syndic aux copropriétaires).

En revanche, l'**amendement est licite** : reformulation sans dénaturation en présence d'une ambiguïté ou irrégularité, Cass. 3^e civ. 16 septembre 2015, n° 14 - 14518.

2 - l'adoption régulière des projets de résolution peut impliquer la notification de documents aux copropriétaires, soit sous la forme de l'annexion à la convocation, soit sous leur mise à disposition dans un espace électronique réservé et sécurisé du syndicat (extranet établi par le syndic, et relevant de ses honoraires de gestion courante).



Il peut s'agir :

- de la **proposition de contrat de mandat de syndic pour sa désignation** (art. 29 du décret du 17 mars 1967) ;
- les **annexes comptables pour l'approbation des comptes clos du syndicat** (art. 11 du décret du 17 mars 1967) ;
- **les éléments essentiels** (devis) pour l'adoption **des contrats et marchés du syndicat** des copropriétaires (art. 11 du décret du 17 mars 1967) ;
- **une proposition d'avenant au règlement de copropriété établie par un notaire** (cession de parties communes, modification autonome des millièmes, changement de destination de l'immeuble) selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

3 - Majorités

Les questions inscrites à l'ordre du jour peuvent relever de :

- la majorité relative de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : plus de OUI que de NON des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, participant par voie électronique ou votant par correspondance.

Cette majorité constitue en quelque sorte le « droit commun » des décisions du syndicat, c'est-à-dire qu'elle trouve à s'appliquer à toute requête, exception faite d'un cas expressément soumis à une autre majorité par la loi du 10 juillet 1965.

Elle concerne entre autre :

- **l'adoption des comptes clos du syndicat, des budgets prévisionnels ;**
- **la réalisation de travaux d'entretien ou réglementaires sur les parties communes ou les équipements collectifs (ravalement de façade à l'identique, remplacement de la chaudière, d'un ascenseur vétustes par un dispositif équivalent...).**

**- la majorité relative de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : moitié plus une ou 50,1 % des voix du syndicat des copropriétaires.
Si la décision ne réunit pas cette majorité absolue, mais au moins le tiers des voix du syndicat, celle-ci est écartée en première lecture, mais peut faire l'objet d'un second vote à la majorité relative de l'article 24.**

A titre d'exemple, cette majorité concerne :

- **l'élection du syndic, du conseil syndical ;**
- **l'autorisation consentie à des copropriétaires de réaliser à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ;**
- **la délégation élargie au conseil syndical pour l'engagement de dépenses du syndicat sur deux ans ;**
- **le seuil d'engagement des dépenses du syndic (après consultation du conseil syndical) et de mise en concurrence des marchés du syndicat des copropriétaires.**



- **l'installation de compteurs divisionnaires d'eau froide ;**
- **les travaux d'amélioration ou de transformation des parties communes ;**
- **les travaux privatifs présentant un intérêt collectif.**

- la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité absolue en nombre de vote favorable des copropriétaires, réunissant les 2/3 des voix du syndicat. Si la décision ne réunit pas celle-ci, mais le vote favorable de la moitié des copropriétaires regroupant au moins le tiers des voix du syndicat, celle-ci est écartée en première lecture, mais peut faire l'objet d'un second vote à la majorité intégrale de l'article 25.

Cette majorité porte sur :

- les actes de disposition sur les parties communes (location, cession) ;
- l'avenant au règlement de copropriété en ce qui concerne les modalités de jouissance des parties communes ;
- la suppression du poste de gardien d'immeuble et la vente de l'ancien logement de fonction, lorsque ce service n'est pas nécessaire à la destination de l'immeuble.

-l'unanimité des voix du syndicat des copropriétaires : 100 % des voix attachées au lot par le règlement de copropriété.

Cela concerne **l'approbation en assemblée générale de la proposition d'avenant au règlement de copropriété établi par notaire et annexée à sa convocation** (art. 11 alinéa 6 du décret du 17 mars 1967) portant soit sur :

- **un changement autonome des tantièmes de propriété ou de charges associés aux lots** (art. 11 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- **une modification de la destination de l'immeuble** (restrictive ou au contraire extensive) quant à l'affectation des lots, au regard de la situation stipulée par le règlement de copropriété publié auprès du Fichier immobilier par le notaire, Cass 3^e civ. 19 février 1992, n° 90 - 10890.