



Les grands principes de l'Assemblée Générale des Copropriétaires

publié le 07/07/2017, vu 15366 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

L'assemblée générale de la copropriété fixe les grandes lignes des décisions prises par le syndicat des copropriétaires une fois par an.

1 - La préparation de l'AG avec le conseil syndical

Le syndic et le **conseil syndical** se réunissent afin de préparer la tenue de l'AG. Ils établissent le budget prévisionnel et les comptes du syndicat afin de les soumettre au vote de l'AG. **Le syndic** établit également l'ordre du jour en concertation avec le **conseil syndical**.

Cette réunion préparatoire du **syndic** et du **conseil syndical** permet:

- **de faire le point sur les éventuels problèmes rencontrés par la copropriété** et de préparer ainsi une liste de questions à soumettre au vote de l'AG.
- **de vérifier que les documents et informations qui doivent être joints à la convocation sont disponibles** (*exemple: les différents devis lorsque l'AG doit voter des travaux*).
- **d'organiser la mise à disposition des pièces justificatives en vue de la réunion d'AG :**
le syndic doit mettre à disposition de tous les copropriétaires pendant le délai s'écoulant entre la convocation à l'AG et la date de réunion, les pièces justificatives des charges de copropriété ainsi que les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, des factures et des contrats de fourniture en cours.
 - > ces pièces justificatives doivent être classées par catégorie.
 - > la mise à disposition de ces pièces doit être d'une durée supérieure à un jour ouvré.
 - > la consultation des pièces justificatives peut avoir lieu soit au siège du syndic, soit au lieu où les copropriétaires sont habituellement reçus.
 - > les copropriétaires peuvent obtenir une copie des pièces mais à leurs frais.

2 - La convocation à l'AG

L'article 7 du décret du 17 mars 1967 prévoit que l'AG des copropriétaires **doit être réunie au moins une fois chaque année**. C'est une responsabilité du **syndic** de convoquer cette assemblée.

Le syndic doit être titulaire d'un mandat valable pour convoquer l'AG, à défaut **l'AG est annulable dans son ensemble**. N'est pas un mandat valable, *le mandat qui a été annulé ou qui est arrivé à expiration au moment de la délivrance de la convocation*. La nullité doit être demandée en justice dans **le délai 2 mois suivant la notification du procès-verbal** (délai prévu à l'**art 42 al 2 de la loi du 10 juillet 1965**).

L'annulation de l'AG qui a désigné le syndic entraîne la nullité de toutes les AG ultérieurement convoquées par celui-ci = **c'est la situation des « nullités en cascades »**. Ces nullités ne sont cependant pas de plein droit, elles doivent être poursuivies en justice. Celui qui agit doit faire valoir que les Assemblées Générales ont été convoquées par un syndic dont le mandat a été ultérieurement déclaré nul.

La convocation de l'AG peut être demandée au **syndic (article 8 du décret du 17 mars 1967)**:

- soit par le conseil syndical
- soit par un ou plusieurs copropriétaires représentants au moins 25% des voix de tous les copropriétaires.

Si le syndic ne convoque pas l'AG et **après une mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours**, le **président du conseil syndical** peut valablement convoquer l'AG ou un **copropriétaire** peut saisir le juge des référés pour se faire habiliter à convoquer l'AG.

3 - Les personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'AG. Ainsi, un copropriétaire qui n'aurait pas été convoqué pourra agir en annulation de l'AG dans **un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal**. Il pourra agir en annulation même s'il a assisté à l'AG dans la mesure où sa présence ne pourra régulariser l'absence de convocation.

Il existe cependant des exceptions à l'obligation de convoquer tous les copropriétaires:

- si seulement les parties communes spéciales sont concernées, uniquement les copropriétaires concernés par ces parties doivent être convoqués.
- si le règlement a prévu des répartitions de charges spéciales, il est possible de tenir des AG spéciales.

4 - Le délai pour convoquer

Les convocations à l'AG doivent être notifiées **au minimum 21 jours à l'avance**. Ce délai est **d'ordre public**, il ne peut être réduit par des dispositions du règlement de copropriété. Il commence à courir le lendemain du jour de la présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Plusieurs exceptions à ce principe:

- en cas d'urgence, **aucun délai de convocation n'est prévu**.

- lorsqu'une nouvelle AG est convoquée pour statuer sur un projet n'ayant pas recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires à une précédente assemblée, **le délai de convocation est réduit à 8 jours (art 19 du décret 17 mars 1967)**.
- en cas de catastrophe technologique (accident non nucléaire survenant dans une installation classée dangereuse pour l'environnement et qui a endommagé un grand nombre de biens immobiliers), **le délai de convocation est réduit à 15 jours**.

Si ces délais ne sont pas respectés, **l'AG dans son ensemble est annulable**. Ainsi la sanction en cas de défaut du respect du délai de convocation est très sévère.

5 - La forme de la convocation

La convocation doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (art 64 du décret du 17 mars 1967). L'innovation majeure apportée par le décret du 21 octobre 2015 a été de dématérialiser les notifications et les mises en demeures à condition d'avoir l'accord exprès des copropriétaires (ce nouveau décret crée les art 64-1 à 64-4).

Il est cependant encore possible de remettre la convocation contre récépissé ou émargement.

6 - Le contenu de la convocation

En vertu de **l'article 9 du décret du 17 mars 1967**, la convocation doit:

- contenir l'indication du lieu, la date et l'heure de la réunion
- indiquer les modalités de consultation des pièces justificatives des charges
- être accompagnée d'informations et de documents annexes tels que les documents de nature financière ou les devis en cas de travaux (**art 11 du décret du 17 mars 1967**).

L'ordre du jour doit être **précis et non équivoque** afin de permettre aux copropriétaires d'apprécier clairement au moment où ils reçoivent la convocation les questions qui seront débattues. A défaut, les délibérations en cause pourront faire l'objet d'une annulation. L'ordre du jour doit ainsi comporter la liste des questions soumises à la délibération de l'AG, et l'AG ne peut délibérer que sur ces seules questions inscrites à l'ordre du jour. A défaut, les délibérations pourront être annulables.

La loi ALUR renforce l'obligation de soumettre à l'AG plusieurs questions impératives. **Depuis le 1er janvier 2017**, les copropriétés de plus de 5 ans doivent voter sur la constitution d'un fonds de travaux.

7 - Le déroulement de la réunion de l'AG: la tenue matérielle de la réunion

L'AG doit se dérouler dans la commune du lieu de situation de l'immeuble, à défaut l'AG pourra faire l'objet d'une annulation dans son ensemble.

Les copropriétaires présents et représentés lors de l'AG doivent figurer sur **la feuille de présence**. Le **syndic** doit recueillir les signatures des copropriétaires présents et des mandataires des copropriétaires absents. Cette feuille de présence est indispensable afin de déterminer qui est absent et **de vérifier le respect des règles de vote**. Le syndic vérifie ainsi si les majorités requises en fonction des votes sont atteintes.

Cette feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal de la réunion d'AG.

> la feuille de présence doit faire apparaître le nombre de voix dont dispose chacun des copropriétaires.

> la feuille de présence doit être certifiée par le président de l'AG. L'absence de certification n'est pas en elle-même une cause de nullité de l'AG.

> la feuille de présence doit faire apparaître les arrivées et les départs de copropriétaires en cours de séance. Le copropriétaire qui n'a pas signalé son départ de façon expresse sera présumé présent jusqu'à la fin de la réunion, or le copropriétaire absent doit en principe se voir notifier le PV d'AG. Il dispose d'un recours.

Parenthèse sur les procurations et le mandat impératif:

- **les procurations:** tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire qu'il a librement choisit. C'est un droit absolu qui est cependant limité par l'interdiction de donner mandat au syndic.
- **le mandat impératif:** le mandataire est en principe tenu de respecter le vote exprimé par son mandant. Cependant, la jurisprudence estime que le copropriétaire qui a donné pouvoir est engagé par les prises de position de son mandataire même si ce dernier n'a pas respecté les consignes de vote qui lui ont été données. Ainsi le caractère impératif du mandat est **inopposable** au syndicat des copropriétaires.

8 - La désignation du président de l'AG

La désignation du président intervient en début de séance avant tout autre vote.

Tout copropriétaire peut se porter président. En revanche, toute autre personne extérieure à la copropriété ne peut se porter président. Cette interdiction de se porter président est également étendue au syndic, à son conjoint ou son partenaire pacsé ainsi qu'au mandataire qui représente un copropriétaire.

Le vote de la présidence se fait à la majorité des voix exprimées (majorité simple de l'art 24). L'absence de vote entraîne en cas de recours, l'annulation de l'AG dans son ensemble.

Le rôle du **président** est le suivant:

- vérifier la feuille de présence et la certifier exacte ;
- s'assurer des pouvoirs détenus par les mandataires ;
- conduire la réunion d'AG jusqu'à l'épuisement de l'ordre du jour ;
- vérifier le contenu du procès-verbal et le signer.

Cependant, le président ne peut assurer la **fonction de secrétaire**. Cela constitue une autre cause de nullité de la réunion. Le secrétariat de la séance est en principe assuré par le **syndic** sauf décision contraire de l'AG lorsqu'elle doit évoquer la révocation de son syndic.

9 - Le déroulement de l'AG et le vote des délibérations soumises à l'ordre du jour

—> Les questions inscrites à l'ordre du jour sont soumises aux votes de l'AG **dans l'ordre prévu à la convocation.**

—> **L'AG peut décider de ne pas voter sur une question à l'ordre du jour**, cela n'est pas susceptible de provoquer la nullité de la réunion de l'AG (*alors que le contraire est successible de provoquer la nullité: l'AG qui délibère sur des questions qui ne sont pas inscrites à l'ordre du jour*). Cependant, la responsabilité civile du syndicat peut être recherchée si l'absence de vote préjudicie les intérêts d'un copropriétaire.

—> **Le vote se fait à main levée ou par bulletin nominatif.**

Il est important d'identifier les personnes qui ont voté contre la délibération soumise auxquelles le PV d'AG devra être notifié pour faire courir le délai de recours. **Les copropriétaires qui ont votés contre et les copropriétaires absents** sont les seuls autorisés à contester la décision d'AG. Ainsi, les copropriétaires qui se sont tout simplement abstenus de voter ne peuvent pas contester la décision prise par l'AG. C'est pourquoi il est important pour le copropriétaire d'assister aux réunions d'AG ou de s'y faire représenter s'il ne peut pas être présent.

—> **Chaque question doit faire l'objet d'un vote**, ainsi l'AG ne peut en aucun cas procéder à un « vote groupé » sur plusieurs questions. L'AG ne peut en principe faire voter à nouveau une résolution adoptée pour modifier la décision prise au cours de la même séance.

Cependant, un 2ème vote au cours de la même séance est possible dans l'hypothèse où une délibération rejetée à la majorité absolue (majorité de l'article 25) a recueilli au moins 1/3 des voix de copropriétaires. L'assemblée peut ainsi revoter immédiatement à **la majorité simple de l'article 24**.

—> **Le résultat du vote doit être immédiatement annoncé.**

10 - La privation de vote

Lorsque l'AG est appelée à se prononcer sur la mise en place d'une procédure de saisie immobilière, **le copropriétaire du lot concerné ne peut pas voter cette résolution**. La voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte.

11 - Le PV de la réunion d'AG

Le PV permet d'exercer le contrôle de la régularité des délibérations. Le contenu de ce document est précisé à **l'article 17 du décret du 17 mars 1967**. **Un PV doit être établi pour chaque décision d'AG.**

Il doit:

- comporter la mention du résultat du vote pour chaque question inscrite à l'ordre du jour.
- comporter les noms des copropriétaires opposants ou qui se sont abstenus de voter et leur nombre de voix.
- mentionner les réserves qui pourraient être formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions
- être signé en fin de séance par le président et par le secrétaire. La signature du PC est une formalité substantielle, cependant l'absence de signature n'est pas toujours sanctionnée par l'irrégularité du PV.

Le PV fait foi de son contenu jusqu'à preuve contraire, c'est-à-dire qu'il peut être contesté par tout moyen de preuve. Dans certaines situations conflictuelles, un huissier de justice peut être appelé pour dresser un PV de la tenue de la réunion d'AG. Cet huissier de justice doit être **mandaté** par un juge.

Le PV doit être notifié par le syndic **dans le délai de 2 mois suivant la tenue** de l'AG et doit être notifié par **LRAR** ou par acte d'huissier à l'égard des copropriétaires opposants ou défaillants et par lettre simple à l'égard des autres copropriétaires.

Cette notification permet de faire courir le délai de 2 mois pendant lequel une contestation en justice peut être engagée par le copropriétaire. Pour produire cet effet, la notification doit reproduire intégralement **l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965**. L'action en contestation doit alors être introduite dans le délai de 2 mois devant le TGI du lieu de l'immeuble. L'assignation doit être délivrée à la requête d'un avocat, ainsi une simple lettre ne permet pas d'interrompre le délai de 2 mois.

Cependant en vertu de **l'article 42 alinéa 1er, les actions personnelles en matière de copropriété se prescrivent par 10 ans**. Ainsi, une notification qui ne reproduirait pas **l'alinéa 2 de l'article 42** pourrait autoriser un recours dans le délai de 10 ans.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM, Avocat à la Cour