



La feuille de présence en copropriété

Jurisprudence publié le **28/04/2021**, vu **5645 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'article 14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 impose l'établissement d'une feuille de présence indiquant les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, et le nombre de voix dont il dispose.

La feuille de présence en copropriété

L'article 14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 impose l'établissement d'une feuille de présence indiquant les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, et le nombre de voix dont il dispose.

Il est obligatoire que la feuille soit émargée par chaque copropriétaire ou par son mandataire, puis certifiée par le président de l'assemblée .

Il est incontestable que la feuille de présence revêt une importance car elle permet de calculer les majorités à l'occasion du vote, rendant possible l'identification des copropriétaires présents ou représentés.

L'article 14 du décret du 17 mars 1967 a été modifié par l'article 7 du décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 (JO 28 juin 2019) pour tenir compte de la possibilité pour les copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence .

Art. 14. – Il est tenu 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.

L'émargement n'est pas requis pour les participants à l'assemblée par visioconférence, par audioconférence ou par un moyen électronique de communication.

Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les [articles 1366 et 1367 du code civil](#).

La feuille de présence est normalement établie par le syndic en sa qualité de secrétaire de séance

Il arrive que des irrégularités affectent cette feuille de présence.

La question qui se pose est de savoir si ces irrégularités constituent des causes de nullité ?

La Cour de Cassation a rendu un arrêt où elle refuse de sanctionner par la nullité, une feuille de présence atteinte d'irrégularités dans la mesure où elle comportait néanmoins tous les éléments nécessaires pour identifier les copropriétaires présents ou représentés et permet de contrôler les énonciations du procès-verbal.

L'omission des mentions obligatoires de la feuille de présence (nombre de voix du copropriétaire) ne rend l'assemblée générale annulable qu'en l'absence d'éléments suffisants permettant l'identification des copropriétaires présents ou représentés et le contrôle des résultats des votes. ([Cass. 3e civ., 28 janv. 2021, n° 19-17.906](#) : [JurisData n° 2021-000954](#))

La Cour de Cassation a statué dans les termes suivants et reprochait à la Cour d'Appel de ne pas avoir recherché si « **la feuille de présence ne contenait pas les éléments suffisants pour permettre l'identification des copropriétaires présents ou représentés et de contrôler, par rapprochement avec les mentions du procès-verbal d'assemblée générale, les résultats des votes relatifs aux parties communes spéciales** ».

La Haute cour fait preuve de souplesse, en refusant de sanctionner par la nullité, nonobstant l'absence de certaines mentions obligatoires.

Il convient de noter que cette décision a été rendu sous l'empire du [décret du 2 juillet 2020](#), qui a ajouté au décret du 17 mars 1967 un article 17-1, qui dispose explicitement : « *L'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté* ».

En conséquence , lorsqu'un copropriétaire souhaite engager une procédure en annulation de l'assemblée générale , en raison d'irrégularités qui affectent la feuille de présence , il doit s'assurer qu'il est impossible d'identifier les copropriétaires.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67