



La communication, par le syndic, de la feuille de présence d'une Assemblée Générale de copropriété

publié le 28/06/2012, vu 36511 fois, Auteur : [Maître Valéry Montourcy](#)

À chaque Assemblée Générale de copropriété est tenue une feuille de présence permettant de vérifier la régularité des votes et des pouvoirs. Il est donc nécessaire de connaître les modalités légales de son obtention en cas de refus du syndic de les communiquer.

Lors des assemblées générales de copropriété, il est fréquent que des copropriétaires choisissent de se faire représenter et de déléguer leur droit de vote. Cette faculté est encadrée par les dispositions de l'article 22 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 qui imposent notamment une limitation du nombre de mandats (ou pouvoirs) par copropriétaire. La sanction du non respect de cette limitation est la nullité de l'assemblée générale en son entier, quelle que soit par ailleurs l'incidence qu'ait pu avoir l'irrégularité sur le résultat des votes (*CA Paris, 23^e Ch., sect.B, 7 oct. 2009 ; Cass. 3^e civ., 22 févr. 1989 : Bull. civ. 1989, III, n°47*).

Il est donc essentiel de contrôler la régularité des pouvoirs.

C'est précisément tout l'intérêt de la feuille de présence qui doit être tenue par le syndic, laquelle comporte un certain nombre de mentions, tels que « *les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose* » (article 14 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

Encore faut-il que le copropriétaire puisse disposer de ce document afin de procéder à d'éventuelles vérifications des pouvoirs, postérieurement à la tenue de l'assemblée générale.

Il nous suffit, ici, de rappeler les obligations légales du syndic.

Il résulte en effet de l'article 33 alinéa 2 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 que le syndic est tenu de délivrer « *copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes* ». C'est en effet lui qui détient toute la documentation concernant l'immeuble et le syndicat. Lorsqu'un copropriétaire lui en fait la demande, il doit donc s'exécuter sans avoir à se faire juge de son utilité ou de sa légitimité (*Cass. 3^e civ., 18 déc. 2001 ; Rev. Administrer mars 2002, p. 43, obs. J.-R. Bouyeure*).

Or, la feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal d'assemblée générale (art. 14 alinéa 3 du Décret précité), tout comme les procurations de vote (*CA Angers, 11 janv. 2011, Décret (Cass. 3^e civ., 4 janv. 1996 : Bull. civ. III, n°3 ; Loyers et copr., mars 1996, n°139 ; Rev. Administrer avr. 1996, p.49 et Inf. rap. Copr. Avr. 1996, p.8, obs. P. Capoulade*).

Le refus du syndic, auquel se heurterait le copropriétaire, justifie par conséquent une assignation en référé à son encontre, sur le fondement de l'article 809 alinéa 2 du Code de Procédure civile, dès lors que l'existence de l'obligation du syndic n'est pas sérieusement contestable.

Il s'agit d'une procédure simple, qui aboutira à la condamnation du syndic, sous astreinte de X euros par jour de retard, à délivrer au copropriétaire à l'origine de l'action en justice la copie intégrale certifiée conforme (en original) de la feuille de présence et de ses annexes (les pouvoirs des copropriétaires). Le simple fait de transmettre par télécopie ces feuilles de présence et annexés étant insuffisant pour que soient respectées les prescriptions légales qui imposent la délivrance d'une **copie certifiée conforme** devant être remise en original. Par ailleurs, le juge des référés condamnera le syndic à verser au copropriétaire une indemnité au titre de ses frais de justice (frais d'avocat et d'huissier).

Notre conseil : le copropriétaire doit être vigilant sur la transmission des pouvoirs en assemblée, étant précisé qu'en cas de découverte d'une fraude, l'Assemblée générale est annulable, à la condition que l'action en annulation soit introduite dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale (article 42 de la Loi précitée). Il est donc urgent en cas de doute sur la régularité des pouvoirs ayant circulé en Assemblée générale d'en solliciter la copie certifiée conforme auprès du syndic, par LRAR (de mise en demeure) et à défaut de réponse de sa part, par voie d'assignation en référé. Parallèlement une action en annulation de l'Assemblée générale pourra être intentée à titre conservatoire dans l'attente de la vérification de la régularité des pouvoirs.

Valéry MONTOURCY
Avocat au Barreau de Paris

Clément FAVRE ROCHEX
Juriste

Pour contacter le Cabinet Montourcy Avocats :
Courriel : secretariat@montourcy-avocats.fr
Tél : 01 45 72 02 52
Adresse : 227 Boulevard Péreire – 75017 Paris

Pour toute question juridique ou difficulté pratique rencontrée en matière de copropriété, nous vous invitons à prendre rendez-vous avec le Cabinet.
Il ne sera répondu à aucune question posée sur le forum.

www.montourcy-avocats.fr