



## Compte rendu d'AG de petite copro

Par **GHMI**, le **28/03/2019** à **14:37**

Bonjour,

Nous sommes une toute petite copropriété de 2 appartements seulement.

Quelles sont les mentions minimums obligatoires dans la rédaction de notre PV d'AG ?

Faut il obligatoirement : président de séance, secrétaire, syndic etc. ? Comment faire à 2 ?

D'autre part, si l'un des 2 lots a plus de tantièmes que l'autre, a t' il nécessairement plus de pouvoir sur un éventuel sujet de discorde ?

Enfin, j'imagine que si l'un des 2 copropriétaires est absent il ne peut transmettre son pouvoir au 2nd ? (auquel cas il n'y aurait pas de réunion et ce serait bien pratique).

Mille mercis pour votre aide.

Par **beatles**, le **28/03/2019** à **18:12**

Bonsoir,

Les appartements il sont l'un au-dessus de l'autre ou l'un à côté de l'autre ?

Cdt.

Par **janus2fr**, le **28/03/2019** à **18:21**

[quote]

D'autre part, si l'un des 2 lots a plus de tantièmes que l'autre, a t' il nécessairement plus de pouvoir sur un éventuel sujet de discorde ?

[/quote]

Bonjour,

Non, dans ce genre de cas, chacun a le même nombre de voix.

Loi de 65 :

[quote]  
Article 22

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 211](#)

[/quote]

[quote]

I. - Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 ci-dessous.

**Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.**

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

II. - L'assemblée générale d'un syndicat secondaire statuant à la majorité mentionnée à

l'article 25 peut mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Par dérogation au I du présent article, le mandat confié au président du conseil syndical secondaire emporte délégation de vote de tous les copropriétaires pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant un vote relevant de l'article 24.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat principal nécessitant la majorité mentionnée aux articles 25 ou 26 ou l'unanimité, le président du conseil syndical secondaire ne peut prendre part au vote que s'il dispose d'une délibération de l'assemblée générale du syndicat secondaire se prononçant sur cette décision aux majorités requises par la présente loi.

Le président du conseil syndical secondaire rend compte de son activité à chaque assemblée générale du syndicat secondaire. Le renouvellement de son mandat est inscrit chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

III. - Le II est applicable pour la représentation au sein de l'assemblée générale des associations syndicales libres des membres du syndicat des copropriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association syndicale libre.

Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'association syndicale libre pour lesquelles les statuts de ladite association prévoient une majorité qualifiée, le mandataire désigné dans les conditions prévues au II ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité.

[/quote]

Par **GHMI**, le **28/03/2019** à **19:06**

Merci pour vos réponses !

Les appartements sont côte à côte, et une partie imbriquée en plus (une de nos chambre sous une partie de leur salon etc.)

Par **beatles**, le **31/03/2019** à **11:11**

Bien que vous ne décrivez pas exactement la configuration (plusieurs niveaux ? adresses différentes ? etc...) votre cas est un classique de l'incompétence d'un notaire qui crée une copropriété à deux par facilité sans connaitre le fond et le sens voulu par le législateur.

Copropriété à deux :

qui est le syndic ?

qui compose le conseil syndical ?  
qui élit le président du conseil syndical ?  
qui est président de séance ?  
qui est secrétaire de séance ?  
qui est scrutateur ?  
comment prendre une décision ?

Sachant que la loi du 10 juillet 1965 fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qu'un statut est un contrat :

[quote]  
Article 1188 du Code civil

Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.

[/quote]  
Taper dans le moteur de recherche :

« séance du 22 avril 1965 assemblée nationale » (aller page 817 du JO)

« séance du 8 juin 1965 sénat » (aller à la page 517 du JO)

« séance du 15 juin 1965 assemblée nationale » (aller à la page 2136 du JO)

Puis un peu de jurisprudence :

(  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do?oldAction=rechJuriAdmin&idTexte=CETATEXT00003>  
) points 7 et 8 !

(  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT0000210814>  
) !

Comme quoi avec un peu de bon sens et un brin de réflexion !

J'e profiterai pour revenir sur la séance du 22 avril 1965 et les explications de Monsieur Jean FOYER (garde des sceaux, fils de notaire et l'un des principaux rédacteurs de la constitution de 1958) :

l'article 2 est une règle de forme, que le premier alinéa de l'article 3 est une règle de forme qui en découle et que le deuxième alinéa de l'article 3 est une règle de preuve sous la forme d'une présomption !

si, comme dans une copropriété horizontale, des parties de terrains sont réservées à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés, la présomption que la totalité du sol est une partie commune n'est pas vérifiée : elle n'existe pas.

Un renvoi à l'article 3 du décret n'est pas inutile concernant la division en propriété d'un immeuble (terrain pour une copropriété horizontale) conformément à l'article 1 de la loi !

Imprégnez-vous bien des débats qui ont permis de créer la loi du 10 juillet 1965 avant d'émettre la moindre interprétation personnelle ou, le mieux, pas du tout.