

## Les assemblées générales de copropriété

La tenue des assemblées générales de copropriétaires n'est pas qu'une simple formalité. Ces réunions ont une importance fondamentale puisqu'aucune décision ne peut être prise en dehors de ces réunions.

### Principes généraux

Le fonctionnement et les attributions des assemblées générales sont définis par les articles 22 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Le règlement de copropriété ne peut en aucun cas modifier ces dispositions, qui sont d'ordre public.

**Une clause qui prévoirait, par exemple, une dispense d'autorisation pour certains travaux serait nulle et réputée non écrite.**

L'assemblée est le seul mode légal de consultation des copropriétaires.

Il est impossible, par exemple, d'organiser une consultation écrite.

### Participation

Tout copropriétaire a le droit de participer à l'assemblée même s'il n'est pas directement concerné par les questions débattues.

Les personnes étrangères à la copropriété ne peuvent participer à l'assemblée, sauf si celle-ci les y autorise ou si elles sont munies d'un mandat.

**Peuvent toutefois y assister sans autorisation préalable les représentants des associations des locataires de l'immeuble, sous réserve soit d'être affilié à l'une des cinq organisations agréées, soit de représenter au moins 10% des locataires. Naturellement, ces délégués ne peuvent pas voter mais seulement émettre des observations.**

Dans certains immeubles, le règlement de copropriété peut prévoir que seuls certains copropriétaires paieront les charges liées à telle ou telle partie de l'immeuble ou des équipements. Dans ce cas, les copropriétaires concernés peuvent tenir une assemblée spéciale à laquelle ils sont seuls à participer.

### Votes

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part des parties communes.

Si un copropriétaire possède plus de la moitié de la quote-part des parties communes, le nombre de voix dont il dispose est réduit au nombre total de voix dont dispose l'ensemble des autres copropriétaires.

**On ne tient compte que des seules voix possédées en propre par le copropriétaire et non pas des éventuels pouvoirs confiés par d'autres copropriétaires.**

**En principe, on ne tient pas non plus compte des voix supplémentaires résultant de lots dont le copropriétaire est usufruitier. M. Martin, qui possède 45% des voix + 10% de voix provenant de l'usufruit d'un lot pourrait donc disposer à lui seul de la majorité absolue.**

Les décisions se prennent à la majorité définie par les articles 24 à 26 de la loi.

## **Mandat**

Tout copropriétaire peut donner un pouvoir, obligatoirement écrit, à un mandataire pour le représenter et voter à sa place lors de l'assemblée.

**On ne peut pas donner un mandat au syndic, à son conjoint ou à un de ses employés. En revanche, d'après une réponse ministérielle, le concierge peut théoriquement être mandaté puisqu'il est salarié non pas du syndic mais du syndicat des copropriétaires.**

Un mandataire ne peut pas recevoir plus de trois délégations de vote. Il peut toutefois recevoir plus de trois délégations si le total de ses voix et de celles de ses mandants ne dépasse pas 5% du total des voix de la copropriété.

## **Convocation**

D'après l'article 7 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale doit se réunir au moins une fois par an, en principe sur convocation du syndic.

Le syndic peut aussi convoquer l'assemblée chaque fois qu'il le juge nécessaire pour la bonne gestion de l'immeuble.

L'assemblée doit en principe de tenir dans la commune où est situé l'immeuble.

Peuvent aussi demander au syndic la convocation de l'assemblée :

- soit le conseil syndical,
- soit un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix.

**Le règlement de copropriété peut prévoir un pourcentage inférieur**

**La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.**

Si le syndic ne convoque pas l'assemblée dans les huit jours qui suivent cette demande, le

président du conseil syndical peut procéder à cette convocation et la notifier au syndic.

**Si les procédures ci-dessus demeurent infructueuses, tout copropriétaire peut s'adresser au tribunal de grande instance pour demander la nomination d'un copropriétaire ou d'un mandataire de justice chargé de convoquer l'assemblée.**

La convocation doit parvenir au moins **VINGT ET UN** jours avant la date de la réunion, par lettre recommandée ou par remise en main propre contre récépissé.

Le non-respect de ce délai entraîne la nullité de l'assemblée.

Ce délai n'est pas applicable en cas de travaux urgents ou s'il s'agit d'une seconde assemblée générale devant statuer à la majorité simple.

## **Contenu**

La convocation doit contenir la liste précise de chaque question soumise au vote de l'assemblée.

Ne peuvent être soumises au vote que les questions mentionnées dans cet ordre du jour.

**Tout copropriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Mais la demande doit parvenir au syndic avant la convocation à l'assemblée.**

Elle doit aussi contenir l'ensemble des documents comptables et financiers nécessaires à l'examen de l'ordre du jour (comptes de l'exercice, projets de résolution, budget prévisionnel, devis et contrats proposés, etc.).

**Si l'assemblée doit approuver les comptes, l'ensemble des pièces justificatives doit être tenu par le syndic à la disposition des copropriétaires, au moins pendant une journée entre la réception de la convocation et la date de l'assemblée.**

## **Formalités**

Au début de la réunion, l'assemblée élit le président de séance (qui ne peut pas être le syndic) et les éventuels assesseurs.

La feuille de présence est signée par tous les copropriétaires ou mandataires présents.

Dans un délai de deux mois, le procès-verbal, dressé à l'issue de la réunion, doit être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception aux copropriétaires qui étaient absents ou qui se sont opposés à une décision prise.

En l'absence de notification, les copropriétaires peuvent contester les décisions de l'assemblée pendant dix ans.

## Contestation

Dans les deux mois qui suivent la réception du procès-verbal, les copropriétaires absents ou ceux qui se sont opposés à une décision peuvent la contester devant le tribunal de grande instance.

- **Les abstentionnistes ne peuvent donc contester les décisions auxquelles ils n'ont pas pris part.**
- **Un copropriétaire présent à l'assemblée qui s'est absenté pendant le vote peut contester la décision prise en son absence. Mais il faut que cette absence soit notifiée sur le procès-verbal.**

Seules les décisions prises en violation de la loi peuvent faire l'objet d'un tel recours (non-respect des exigences de forme, etc.).

- **En cas d'annulation par la justice, rien n'empêche naturellement l'assemblée de voter à nouveau cette décision dans le respect de la loi.**
- **En l'absence de contestation dans le délai légal, les décisions deviennent définitives même si elles ont été prises en violation de la loi.**

L'exécution des travaux décidés à la majorité absolue ou double (art.25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965) est suspendue pendant le délai de recours de deux mois.

Le recours en justice n'empêche pas le syndic d'exiger le paiement des charges liées à la décision contestée.