
<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/copropriete/assemblee-generale/>

Accueil / Vous êtes propriétaire / Copropriété / Assemblée générale

Assemblée générale

Assemblée générale

Les copropriétaires sont invités au moins une fois par an à participer à l'assemblée générale.

Au cours de cette assemblée générale, sont prises les décisions importantes nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. La présence de chaque copropriétaire est donc recommandée.

La convocation à l'assemblée

Elle doit, sauf urgence, être adressée à chaque copropriétaire par lettre recommandée avec avis de réception, ou par télécopie avec récépissé, ou en cas de remise en main propre contre émargement, au moins 21 jours avant la tenue de l'assemblée. Le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long.

L'assemblée générale peut être convoquée par :

Le syndic

Dans le cadre de sa mission, le syndic est tenu de convoquer au moins une fois par an, et à chaque fois qu'il le juge utile, une assemblée générale réunissant l'ensemble des copropriétaires. Dans certains cas, le syndic peut être obligé de convoquer l'assemblée générale lorsque le conseil syndical ou un ou plusieurs copropriétaires (représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires) lui demande.

Le président du conseil syndical

La convocation peut également être effectuée par le président du conseil syndical lorsqu'après avoir mis en demeure le syndic, celui-ci ne donne pas suite au cours des 8 jours qui suivent. Dans ce cas, à l'expiration des 8 jours, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale.

Les copropriétaires

En l'absence de conseil syndical, de désignation des membres du conseil syndical ou lorsque le

président ne fait rien, une assemblée générale peut être convoquée par un ou par plusieurs copropriétaires. Dans ce cas, après une mise en demeure restée infructueuse pendant 8 jours, tout copropriétaire a alors la possibilité de demander au président du tribunal de grande instance de désigner un copropriétaire ou un mandataire de justice qui convoquera lui-même l'assemblée générale. Cette action nécessite cependant de prendre un avocat et entraîne des frais de procédure pour la copropriété.

L'ordre du jour de l'assemblée générale

Il comporte la liste des questions ou des points qui seront soumis au vote des copropriétaires pendant la séance.

Tout copropriétaire ou le conseil syndical peuvent, à tout moment, demander au syndic d'inscrire une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic doit les porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Toutefois, si compte tenu de la date de réception, elles ne peuvent être inscrites à cette assemblée, le syndic les reportera à l'assemblée suivante. La demande d'inscription d'une question supplémentaire doit lui être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception. Chaque question doit être précise et rédigée de façon à pouvoir donner lieu à un vote positif ou négatif.

Contenu de la convocation

- L'indication du lieu, de la date et de l'heure de la réunion de l'assemblée.
- L'ordre du jour, qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Chaque question doit être rédigée sans équivoque et devra faire l'objet d'un vote séparé. Seules les questions prévues à l'ordre du jour peuvent faire l'objet d'un vote, les autres peuvent seulement être discutées.
- L'indication des modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale.
- Toutes les pièces nécessaires aux copropriétaires pour apprécier la portée des décisions qu'ils seront appelés à prendre, et dont l'énoncé figure à l'ordre du jour.

Ces pièces font l'objet d'une liste réglementée : certaines conditionnent la validité de la décision (par exemple, les contrats et devis pour les travaux à voter) et doivent de surcroît être conformes à un modèle type (par exemple, l'état financier du syndicat de copropriété et le projet du budget présenté avec les comparatifs des documents correspondants de l'exercice précédent).

D'autres pièces sont quant à elles, nécessaires à l'information du copropriétaire (par exemple, les annexes du budget prévisionnel, l'avis du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire et le compte rendu de l'exécution de sa mission).

Dans le cas où l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, il doit être procédé au préalable à une mise en concurrence des projets de contrats de syndic tous les trois

ans. Lorsque le conseil syndical donne son avis, celui-ci doit être joint à la convocation à l'assemblée générale.

Se faire représenter à l'assemblée générale

QUI PEUT ÊTRE MANDATAIRE ?

Un copropriétaire peut donner mandat pour être représenté à l'assemblée. Le choix du mandataire est libre, que ce mandataire soit ou non membre du syndicat. Toute clause du règlement de copropriété qui restreindrait la liberté de choix des copropriétaires est nulle. Le copropriétaire qui se fait représenter est tenu par les votes que son représentant (mandataire) a émis.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf dans les deux situations suivantes :

- si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat ;

Ou

- s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Il est également possible de mandater, pour une durée d'un an, le président du conseil syndical secondaire pour représenter les copropriétaires à l'assemblée générale du syndicat principal. Cette décision est prise à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires/loi du 10.6.65 : art. 25).

QUI NE PEUT PAS ÊTRE MANDATAIRE ?

Ne peuvent pas recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire lors de l'assemblée générale :

- le syndic, son conjoint, son partenaire de PACS, ses préposés,
- les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un PACS et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires.

CONTENU DU MANDAT

Le mandat doit être écrit, rédigé en termes généraux ; il autorise le mandataire à voter des décisions en matière d'administration.

Après l'assemblée générale

Les copropriétaires opposants ou défaillants reçoivent le procès-verbal de l'assemblée générale par courrier recommandée avec demande d'avis de réception [ou par voie électronique (sous réserve de l'accord écrit du copropriétaire et de la publication d'un décret - à paraître)]. Ils peuvent contester les

décisions de l'assemblée générale en formant un recours dans les 2 mois qui suivent la réception du procès-verbal.

Le syndic est tenu d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale. Les modalités seront définies par le décret à paraître.

Déroulement de l'assemblée

La feuille de présence

Au début de la réunion, l'assemblée générale désigne son président de séance (qui ne peut être le syndic, son conjoint ou son partenaire lié par un pacs) et le cas échéant un ou plusieurs scrutateurs (certains règlements de copropriété l'imposent). Cette désignation est faite à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/loi du 10.6.65 : art 24).

Une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets est alors établie.

Elle indique les noms, le domicile et le nombre de voix de chaque copropriétaire et doit être signée par tous les membres présents à l'assemblée. Ceux qui ont un mandat pour représenter des copropriétaires doivent signer en leur nom ; les mandats sont joints à la feuille de présence.

Le président vérifie la feuille de présence et veille à la régularité des votes.

Ce document constitue une annexe au procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle peut être tenue sous forme électronique à condition que son auteur puisse être identifié et qu'elle soit établie et conservée dans des conditions de nature à en assurer l'intégrité. À défaut d'établissement de la feuille de présence, l'assemblée générale est nulle.

Le procès-verbal de l'assemblée

Le syndic assume les fonctions de secrétaire de séance, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. À ce titre il rédige le procès-verbal de séance qui constate les décisions prises en assemblée générale.

Le procès-verbal ne reprend pas le détail des discussions : il doit comporter le résultat de chacun des votes (le décompte des voix), sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour. Il doit indiquer le nom des opposants et abstentionnistes et leur nombre de voix. En outre, si un ou plusieurs copropriétaires opposants font des réserves sur la régularité des délibérations, le procès-verbal doit en faire état.

Le procès-verbal est authentifié par la signature, dès la fin de la séance, du président de l'assemblée, du secrétaire et du ou des scrutateurs le cas échéant.

L'ensemble des procès-verbaux sont consignés dans un registre prévu à cet effet, qui peut être électronique, et conservés dans le bureau du syndic.

La notification du procès verbal

À l'issue de l'assemblée, le syndic notifie à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants et au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants, les décisions de l'assemblée générale (en pratique une copie du procès verbal) et reproduit l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10.7.65. Cette notification est faite par lettre recommandée avec avis de réception ou par télécopie avec récépissé et doit intervenir dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée.

En général, le syndic adresse également le procès verbal par lettre simple à tous les autres copropriétaires.

Les décisions prises en assemblée générale relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé, affiché dans les parties communes de l'immeuble à destination des occupants.

Toutes les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique.

Comment contester une décision ?

Les copropriétaires qui se sont opposés aux votes de l'assemblée générale et les copropriétaires défaillants, c'est-à-dire absents et non représentés, peuvent agir en contestation des décisions de l'assemblée générale dans un délai de 2 mois à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

En l'absence de toute notification, le délai de contestation est de dix ans à compter de la tenue de l'assemblée.

L'action en contestation est introduite par le dépôt d'une assignation devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, ce qui suppose l'intervention d'un avocat. Il faut notamment établir que les règles légales d'organisation, de fonctionnement et de prise de décisions de l'assemblée générale n'ont pas été respectées.

Quelle majorité pour décider?

Lors de l'assemblée générale des décisions sont votées. Chaque copropriétaire a le droit de voter. Il dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes, c'est-à-dire, à la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 a prévu différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a assoupli les règles de majorité afin de faciliter le vote de travaux. Ces nouvelles règles sont figurent au tableau ci-dessous.

--

La majorité simple : article 24

C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité des présents et représentés, les décisions ayant recueilli une majorité de votes POUR ou une majorité de votes CONTRE, majorité calculée à partir des présents et représentés, et sans aucun décompte des abstentions.

Exemple :

- un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000e
- sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000e
- s'abstiennent : 150/1000e
- votent pour : 250/1000e
- votent contre : 200/1000e
- majorité requise $[450 : 2] + 1 = 226$ /1000e : la décision est adoptée.

Exemples

- Adoption du budget prévisionnel.
- Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus.
- Organisation et fonctionnement du conseil syndical.
- Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la prévention de la santé et la sécurité physique des occupants.
- Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif.
- Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives et réglementaires constatées depuis son établissement.
- Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par la loi, le règlement ou un arrêté de police.
- Travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et handicapées n'affectant pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels : pose d'une rampe, ...
- Travaux d'accessibilité aux handicapés et autorisation donnée à un copropriétaire de les faire à ses frais.
- Décision de réaliser un diagnostic technique global.

La majorité absolue : article 25

Exemples

C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Si la décision n'est pas adoptée, deux hypothèses (article 25-1) :

- si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés / loi du 10.7.65 art. 24) ;
- si le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de trois mois peut décider à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés / loi du 10.7.65 art. 24).

Exemple :

- un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000e
- sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000e
- sont absents : 400/1000e
- s'abstiennent : 150/1000e
- votent pour : 350/1000e
- votent contre : 100/1000e
- majorité requise $[1000e : 2] + 1 = 501/1000e$: la décision n'est pas adoptée.

Toutefois, si le projet a recueilli au moins 1/3 des voix, la décision peut faire l'objet d'un nouveau vote à la majorité simple

- Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires.
- Désignation et révocation des membres du conseil syndical.
- Travaux d'économie d'énergie dont travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives d'un copropriétaire.
- Ravalement imposé par l'administration ou installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse.
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble : passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade.
- Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble.
- Dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.
- Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique, répartiteurs de frais de chauffage.
- Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène.
- Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble : interphone, digicode,...
- Travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts.

La double majorité : article 26

Exemples

C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

Exemple :

- un syndicat composé de 12 copropriétaires et dont le total des voix est de 1200/1200e.
 - sont présents et représentés à l'assemblée 10 copropriétaires, soit 1000/1200e des voix.
 - s'abstient : 1 copropriétaire : 100/1200e
 - votent pour 8 copropriétaires : 800/1200e
 - votent contre 1 copropriétaire : 100/1200e
 - majorité requise :
 - majorité de tous les copropriétaires = 12 copropriétaires : 2 = 6+1 =7
 - détenant les 2/3 des voix = 2/3 de 1200e = 800
- Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties commune.
 - Décision de se dispenser de conseil syndical.
 - Organisation des périodes d'ouverture et de fermeture des portes compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble.
 - La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté lorsqu'il appartient au syndicat.

La décision est adoptée.

L'unanimité

Exemples

Les décisions les plus importantes requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

Exemple :

- un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000e
- sont présents et représentés à l'assemblée, soit 1000/1000e des voix
- s'abstienne : 0 copropriétaire : 0/1000e
- votent pour : 1000/1000e
- votent contre : 0/1000e
- majorité requise : 1000/1000e

La décision est adoptée.

- Suppression d'un équipement collectif : ascenseur, chauffage.
- Aliénation des parties communes.
- Souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat pour la réalisation de travaux votés concernant les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif (sauf lorsque les copropriétaires n'ont pas tous recours à l'emprunt ou lorsqu'il a pour unique objet le préfinancement de subventions publiques).
- Suppression du poste de concierge ou gardien lorsqu'il porte atteinte à la destination de l'immeuble en vertu du règlement de copropriété.
- Modification de la répartition des charges sauf en cas de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'assemblée générale.