



ASSOCIATION RÉGIONALE
DE COPROPRIÉTAIRES
NANTES ATLANTIQUE



L'Assemblée Générale De la Copropriété

Formation du lundi 11 mars 2024



L'Assemblée Générale de la Copropriété est l'instance qui réunit les copropriétaires au cours de laquelle sont prises les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la Copropriété.

En support aux différentes diapos que nous allons vous présenter, nous mettrons également sur le site une note détaillant plus complètement chacune d'elle.

Les 3 temps forts d'une Assemblée Générale

- ❑ **Avant** → Pour préparer l'ordre du jour et toutes les pièces annexes qui seront à joindre à la convocation.
- ❑ **Pendant** → Savoir maîtriser le déroulement de l'A.G. et ne pas laisser la main au Syndic.
- ❑ **Après** → Le P.V. – Le délai de contestation – Le suivi de la mise en œuvre des décisions.

***Pour ne pas la rater, l'AG doit se préparer ...
TOUTE l'année***

Qui fait Quoi **avant** l'Assemblée Générale

Chaque partie à son rôle à jouer pour bien préparer l'Assemblée Générale :

- Ce qui doit être fait par le Conseil Syndical.
- Ce qui doit être fait par le Syndic.
- Ce qui doit être fait lors de la réunion préparatoire de l'Assemblée Générale entre le Conseil Syndical et le Syndic

Dans cette préparation l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965 prend tout son sens en définissant le rôle du Conseil Syndical le rôle :

« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion ».

L'importance de la réunion préparatoire avec le Syndic

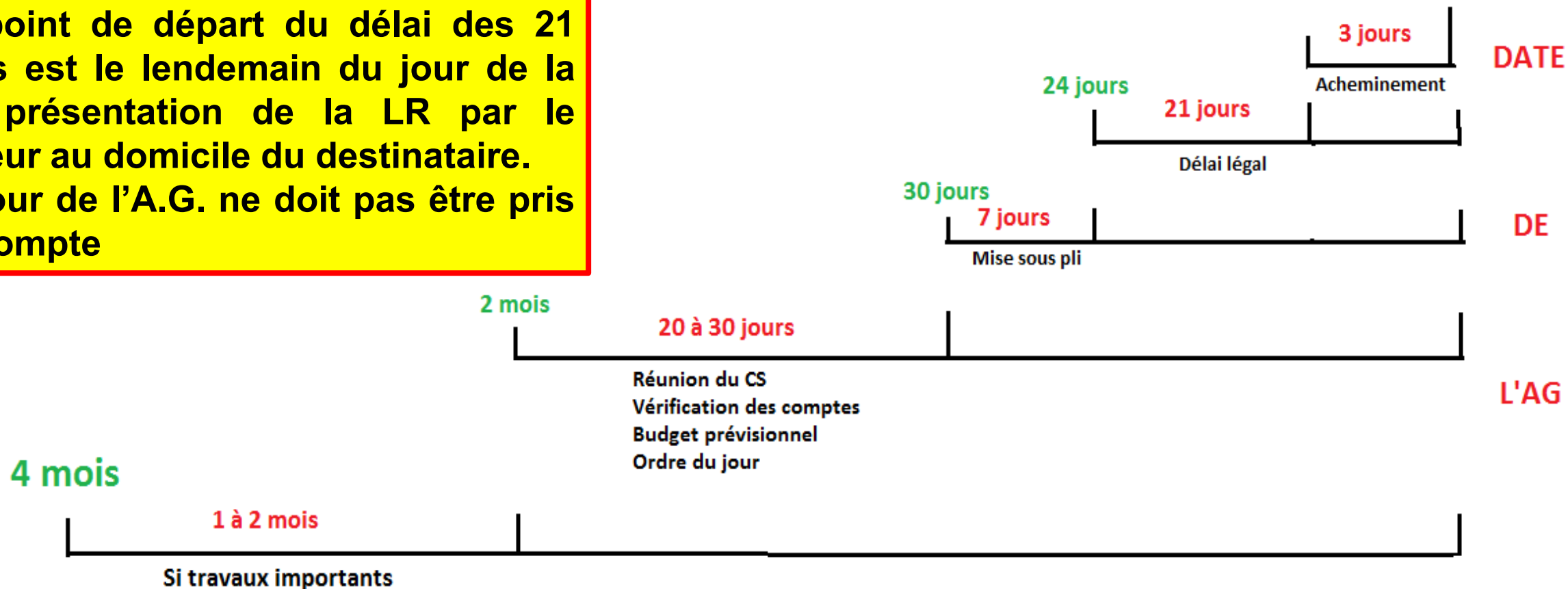
C'est « **LA** » réunion importante qui doit se situer, environ 2 mois avant la date de l'A.G. → Elle doit permettre de :

- Valider :
 - La Convocation
 - La liste des résolutions
 - Les comptes de l'exercice
 - Le budget rectificatif de l'année en cours
 - Le budget prévisionnel de l'année suivante.
- Vérifier que le syndic a bien tous les documents à joindre à la convocation pour délibérer sur toutes les résolutions.

Il est bon ... surtout dans le cas d'un différend entre le C.S. et le Syndic ... de demander au Syndic d'envoyer au Président du C.S. son projet de convocation pour validation.

Le timing pour préparer l'Assemblée Générale

Le point de départ du délai des 21 jours est le lendemain du jour de la 1^{ère} présentation de la LR par le facteur au domicile du destinataire. Le jour de l'A.G. ne doit pas être pris en compte



Les délais indiqués en « rouge » sont donnés à titre indicatif

Qui convoque l'Assemblée Générale

En règle générale c'est le Syndic qui convoque l'Assemblée Générale.

MAIS, d'autres cas de figure peuvent se présenter pour convoquer une Assemblée Générale :

- Le ¼ de copropriétaires en tantièmes
- Le Conseil Syndical
- Le Président du Tribunal Judiciaire
- Cas particulier d'une convocation demandée par un copropriétaire à ses frais.

Conseil ARCNA : *l'existence d'un Conseil Syndical (même dans une petite copropriété) permet de pallier à la carence de convocation par le syndic sans faire appel au Tribunal.*

Qui est convoqué à l'Assemblée Générale

TOUS les copropriétaires doivent être convoqués, seul un copropriétaire non convoqué peut demander l'annulation de l'AG (jurisprudence 14/11/07).

- Si le bien appartient à un couple marié, les 2 doivent être convoqués, dans le cas d'une indivision ou d'un lot démembré, les indivisaires ou l'usufruitier et le nu-propiétaire doivent désigner un mandataire.
- Pour une SCI, c'est la SCI qu'il faut convoquer, pas les associés.

Conseil ARCNA : *Attention que la convocation arrive à la bonne adresse du copropriétaire ou du mandataire qu'il aura désigné au Syndic comme étant la personne devant recevoir les convocations ... par exemple : son Avocat !*

Le contenu de la convocation à l'Assemblée Générale

La convocation doit comporter :

- Les modalités de la réunion : Lieu, date et horaire.
- L'ordre du jour de la réunion : Les résolutions à inscrire.
- L'initiative de l'ordre du jour : Syndic, Copropriétaire, Conseil Syndical.
- Les documents à fournir avec la convocation.

Les cas particuliers :

- Les copropriétés à 2.
- Les Petites copropriétés.

L'envoi de la convocation à l'Assemblée Générale

Rappel des délais d'envoi de la convocation :

- La convocation doit être envoyée, au minimum 23 jours avant la date de l'AG :
 - ✓ Par lettre recommandée AR,
 - ✓ Par lettre recommandée électronique (avec accord du Copropriétaire)
 - ✓ Ou remise en main propre contre émargement

- Le délai de 21 jours débute le lendemain de la présentation de la lettre recommandée soit : 21 jours et se termine la veille de la réunion → Il faut donc compte au minimum 3 jours d'acheminement

- Le Syndic doit finaliser l'envoi des convocations **31 jours** avant l'A.G.

La délégation de pouvoir en Assemblée Générale

Un copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale en donnant un mandat par lequel il délègue son droit de vote. Le Syndic n'est pas légalement obligé de joindre un formulaire de pouvoir à la convocation.

Il n'y a pas de formulaire type pour voter par correspondance.

Le « mandant » peut donner des consignes de vote au « mandataire », MAIS, si ce dernier ne les respecte pas, ce ne sera pas un motif d'annulation de l'Assemblée Générale.

Qui peut recevoir un pouvoir ?

Règles d'utilisation des pouvoirs.



Le vote par correspondance

L'article 17-1 A, de la loi du 10 juillet 1965, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020 indique que :



« Les copropriétaires peuvent voter par correspondance avant la tenue de l'Assemblée Générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté ».

ATTENTION → Si la résolution, objet du vote par correspondance est amendée au cours de l'Assemblée Générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution ».

Cas particulier des votes aux articles 25 & 26

L'Assemblée Générale en visioconférence

Certes la visioconférence est inscrite dans la Loi ... mais elle n'est pas à privilégier ... car rien ne peut remplacer la convivialité et l'échange lors d'une Assemblée Générale tenue en présentiel.

Il appartient à l'Assemblée Générale de décider de sa mise en œuvre :

- Des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux Assemblée Générale en visioconférence.
- Des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Il faut donc prévoir la mise en place de cette possibilité 1 an avant sa mise en œuvre. Son coût est supporté par la Copropriété.

Le déroulement de l'Assemblée Générale

Il appartient au Syndic **ET** au Conseil Syndical d'organiser le bon déroulement de l'A.G.

- La réception des procurations.
- Qui peut participer à l'A.G.
- Les Pouvoirs et les limites
- La feuille de présence
- Qui ouvre l'A.G.
- La distribution des Pouvoirs
- Le vote du bureau de séance
- Le vote des résolutions
- Le calcul des voix
- Les différentes majorités lors des votes
- Le Procès-Verbal

Il s'agit bien de l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires et non pas ... comme nous le voyons trop souvent, de l'A.G. du Syndic !

La réception et distributions des procurations ou mandats

Les procurations sont reçues :

- En règle générale par le Syndic
- Mais également transmis par le copropriétaire à toute personne qu'il désigne comme mandataire, dans le respect des règles.
- Les membres du Conseil Syndical doivent avoir une action proactive.

Lors de l'Assemblée Générale :

- Le syndic doit remettre le pouvoir nominatif au mandataire désigné par le mandat.
- Le syndic doit confier la distribution des pouvoirs au Président du conseil syndical ou à défaut au Président de séance.
- La personne qui distribue les pouvoirs doit les donner aux copropriétaires volontaires lors de l'AG.

Qui peut participer à l'Assemblée Générale

- Les propriétaires
- Toute personne physique munie d'un pouvoir
- Tout intervenant extérieur (architecte, technicien, spécialiste, un représentant de l'ARCNA ...) après accord de l'A.G.

La feuille de présence à l'Assemblée Générale

C'est l'auteur de la convocation qui tient à jour la feuille de présence. Elle sera signée par tous les présents physiquement ou représentés ... mais aussi les participants en visioconférence.

Elle indique, pour chaque copropriétaire :

- Son nom.
- Son adresse.
- Son nombre de voix.
- Le nom du mandataire.

Qui ouvre l'Assemblée Générale

Aucun quorum n'est requis pour qu'une assemblée de copropriété puisse commencer à délibérer.

Un nombre insuffisant de présents ne peut en aucun cas être un prétexte pour ne pas tenir l'assemblée, puisque de nombreuses résolutions, notamment le budget, sont votées à la majorité simple des présents.

Comme le Président de séance n'est pas encore désigné, c'est généralement le Syndic qui ouvre l'Assemblée Générale par la 1^{ère} résolution qui est le vote pour désigner le Président de Séance.

Le vote du Bureau de l'Assemblée Générale

Voté à la majorité simple, le bureau de l'Assemblée Générale est composé :

- D'un Président ou d'Une Présidente : C'est loin d'être un poste honorifique
 - C'est lui qui animera les débats et organisera les votes.
 - Il doit veiller à ce que TOUS ceux qui souhaitent s'exprimer puissent le faire.
 - Il doit posséder une certaine autorité afin de mener les débats et éviter les débordements tous azimuts.
- D'un ou de plusieurs scrutateurs : Il assiste le Président de séance dans l'animation des débats, le dépouillement et la validation des votes.
- D'un ou d'une secrétaire : Le syndic assure le secrétariat de la séance, **SAUF** décision contraire de l'Assemblée Générale

Le vote des résolutions de l'Assemblée Générale

Toutes les questions inscrites à l'ordre du jour doivent faire l'objet d'un vote, à l'inverse l'A.G. ne peut délibérer sur les questions ne figurant pas à l'ordre jour.

Rappelons que le Président de séance peut modifier l'ordre de présentation des Résolutions inscrites à l'ordre du jour ... sans que le Syndic présent ne puisse s'y opposer. C'est, entre autres, très important lors d'un changement de syndic.

Le vote à bulletin secret ne peut avoir lieu car le P.V de l'A.G. doit indiquer le nombre de millièmes pour ou contre, et abstention, et indiquer le nom des opposants.

Le calcul des voix en Assemblée Générale

Tout copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses tantièmes généraux et particuliers ; chaque vote doit prendre en compte les millièmes correspondants à la nature de la question :

- Millièmes communs
- " " ascenseurs
- " " chauffage
- " " bâtiment A ou B

La plupart du temps ceux-ci sont différents pour un même lot. Ainsi un propriétaire du RdC participera au vote concernant l'entretien des parties communes mais ne participera – peut-être pas – au vote concernant l'entretien de l'ascenseur.

Les différentes majorités lors des votes

Il existe, selon l'objet de la résolution, 4 types de « Majorité » :

- **Article 24** → Majorité simple des présents ou représentés.
- **Article 25** → Majorité des voix de tous les copropriétaires qu'ils soient présents, représentés ou absents.
 - Avec une possibilité d'un 2^{ème} vote à l'article 25 – 1 = à l'article 24.
- **Article 26** → Majorité de tous les copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix.
 - Avec une possibilité d'un 2^{ème} vote à l'article 26 – 1 si la résolution a recueilli :
 - Le vote de la moitié des copropriétaires présents, représenté ou ayant voté par correspondance
 - Représentant au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires.
- **Unanimité** → TOUS les copropriétaires.



La rédaction du Procès-Verbal de L'Assemblée Générale

C'est le/la secrétaire de séance qui rédige le Procès-Verbal qui constate les décisions prises en Assemblée Générale.

Le Procès-Verbal ne reprend pas le détail des discussions → Il comporte simplement le résultat de chacun des votes sous l'intitulé de la résolution inscrite à l'ordre du jour.

Le Procès-verbal est authentifié par la signature du Président de séance, du secrétaire et du ou des scrutateurs.

Le Procès-verbal peut être validé dès la fin de la séance ou dans les huit jours suivant la tenue de l'Assemblée Générale par le Président de séance, le secrétaire et par le ou les scrutateur(s).

Le moment convivial à la fin de l'Assemblée Générale

Cela permet peut avoir plusieurs avantages :

- Permettre aux présents (copropriétaires) de mieux se connaître ; et, ainsi de conforter ou d'améliorer le « vivre ensemble » de la Copropriété.
- D'échanger sur le déroulé de l'A.G. et d'en profiter pour faire un rapide debriefing afin d'en tenir compte pour l'organisation de la prochaine A.G.



Que se passe t'il après l'Assemblée Générale

A chaque « Acteur » de l'Assemblée Générale son ou ses action(s) :

Par le Syndic :

- Notification du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale.
- Classer le Procès-Verbal

Par les Copropriétaires :

- Consultation de la feuille de présence
- Contester la Tenue de l'A.G. ou une décision prise lors de l'A.G.

Par le Conseil Syndical :

- Suivre la mise en œuvre de TOUTES les résolutions

Ce que doit faire le Syndic

Le syndic à 1 mois pour diffuser, par lettre AR, aux opposants et aux absents, une copie du procès-verbal ou un extrait incluant les décisions auxquelles ils se sont opposés ou qui ont été votées en leur absence.

Exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale.

Les décisions de l'Assemblée Générale portant sur les conditions d'occupation de l'immeuble doivent être affichées dans les parties communes de manière à informer tous les occupants. Il s'agit, par exemple des travaux de toute nature.

→ Même si, selon la loi, le syndic n'a pas l'obligation de diffuser le PV aux copropriétaires présents ou représentés, réclamez la diffusion du PV ou tout au moins son affichage dans l'extranet de votre copropriété.

Ce que doivent ou peuvent faire les Copropriétaires

Demander une copie de la feuille de présence.

Si vous êtes propriétaires **défaillant** ou **opposant** → Vous pouvez engager une action en nullité auprès du tribunal judiciaire du lieu de la résidence dans les 2 mois de la notification du PV de l'A.G.

Avant d'ester ne justice il faut toujours réfléchir sur l'intérêt à le faire :

- Combien va me coûter l'avocat ?
- Aurais-je des dommages et intérêts **OU** devrais-je payer des dommages et intérêts ?

Si le syndic n'a pas notifié le procès verbal le délai de recours est de 5 ans.

Ce que doivent faire les membres du Conseil Syndical

Suivre très régulièrement la mise en œuvre de toutes les résolutions approuvées lors de l'A.G.

Relancer régulièrement le Syndic si besoin.

Pour cela un point régulier avec le Syndic est indispensable ... d'où l'importance de le prévoir dans le contrat signé → Par exemple 1 fois par trimestre.

En conclusion

En conclusion pour qu'une assemblée générale se déroule dans les meilleures conditions il est impératif que celle-ci soit préparée avec méthode et minutie.

Une A.G. bien préparée ce sont les $\frac{3}{4}$ de celle-ci qui sont déjà réalisées.

Une A.G. doit se préparer plusieurs mois à l'avance comme déjà dit et surtout certains points importants tels que ravalement, modernisation ascenseur, ou changement de syndic nécessitent d'être mis en œuvre pratiquement d'une année sur l'autre.

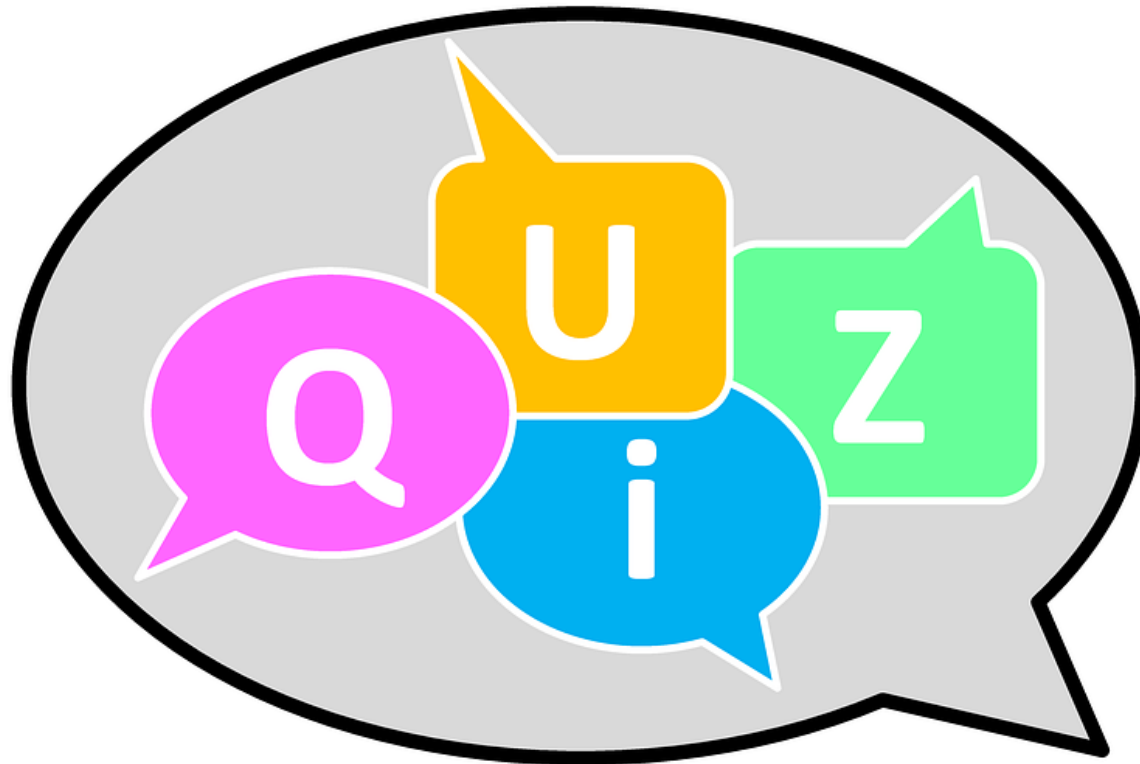
Tout savoir ... ou presque ...

**En espérant que cette présentation aura permis
de répondre à nombre de vos interrogations**



Merci de votre participation active

Et maintenant ... à vous de jouer



Qui peut convoquer une A.G. ?

- Le Syndic ?
- Le Conseil Syndical ?
- Le Président du Conseil Syndical ?
- Un Copropriétaire ?
- Le Président du T.G.I. ?

Qui peut convoquer une A.G. ?

REPONSE

- Le Syndic ? **OUI**
- Le Conseil Syndical ? **OUI**
- Le Président du Conseil Syndical ? **OUI**
- Un Copropriétaire ? **NON (le ¼ des copropriétaires)**
- Le Président du T.G.I. ? **OUI, statuant en matière de référé à la requête d'un copropriétaire**

Qui doit être convoqué à une A.G. ?

- Le Syndic ?
- Tous les Copropriétaires ?
- Les Associés pour une S.C.I. ?
- Seulement l'un des deux ... Si le bien appartient à un couple marié ?
- Le mandataire dans le cas d'une indivision ou d'un lot démembré ?

Qui doit être convoqué à une A.G. ?

REPONSE

- Le Syndic ? **NON**
- Tous les Copropriétaires ? **OUI**
- Les Associés pour une S.C.I. ? **NON, la personne morale**
- Seulement l'un des deux ... Si le bien appartient à un couple marié ? **NON, les deux**
- Le mandataire dans le cas d'une indivision ou d'un lot démembré ? **OUI**

Où peut se tenir l'A.G. ?

- Chez le Syndic ?**
- Chez un membre du Conseil Syndical ?**
- Dans une salle réservée dans la commune ?**
- Dans une salle prêtée gratuitement par un copropriétaire, mais se trouvant dans une autre commune ?**

Où peut se tenir l'A.G. ?

REPONSE

- Chez le Syndic ? **OUI**
- Chez un membre du Conseil Syndical ? **OUI**
- Dans une salle réservée dans la commune ? **OUI**
- Dans une salle prêtée gratuitement par un copropriétaire, mais se trouvant dans une autre commune ? **OUI ... si le Règlement de Copropriété l'autorise ... ce qui est rare !**

Qui peut soumettre une résolution à l'A.G. ?

- Le Syndic ?
- Un Copropriétaire ?
- Un membre du Conseil Syndical ?
- Un Résident ?
- Un Représentant légal d'un Copropriétaire ?
- Un enfant d'un Copropriétaire âgé ?

Qui peut soumettre une résolution à l'A.G. ?

REPONSE

- Le Syndic ? **OUI**
- Un Copropriétaire ? **OUI**
- Un membre du Conseil Syndical ? **OUI**
- Un Résident ? **OUI s'il est Copropriétaire**
- Un Représentant légal d'un Copropriétaire ? **OUI**
- Un enfant d'un Copropriétaire âgé ? **NON**

Quel délai pour convoquer l'A.G. ?

Le règlement de copropriété précise que le délai de convocation est de 30 jours → Quel est le délai à respecter ?

A- Le délai légal est de 21 jours comme le prévoit la loi

B- Le délai de 30 jours comme le prévoit le règlement de copropriété

C- Comme il y a ambiguïté entre le délai fixé par le règlement de copropriété et le délai légal, dans ce cas il est fixé à la convenance du syndic

D- La convocation de la copro. se fait désormais par voie électronique, aussi la dernière AG a décidé de réduire le délai de la convocation à 15, jours.

Quel délai pour convoquer l'A.G. ?

REPONSE

Le règlement de copropriété précise que le délai de convocation est de 30 jours → Quel est le délai à respecter ?

A- Le délai légal est de 21 jours comme le prévoit la loi **NON**

B- Le délai de 30 jours comme le prévoit le règlement de copropriété **OUI**

C- Comme il y a ambiguïté entre le délai fixé par le règlement de copropriété et le délai légal, dans ce cas il est fixé à la convenance du syndic **NON**

D- La convocation de la copro. se fait désormais par voie électronique, aussi la dernière AG a décidé de réduire le délai de la convocation à 15, jours. **NON ... mini 21 jours**

A quelle adresse doit être envoyée la convocation à l'A.G. ?

J'habite une partie de l'année à Katmandou. J'ai transmis cette adresse au Syndic ?

Où la convocation doit elle m'être adressée ?

A l'adresse de ma résidence principale en France ?

A l'adresse de ma résidence temporaire à Katmandou ?

Dans le 2^{ème} cas, le délai de 21 jours doit-il être respecté ?

OUI

12 mars 2024 NON

A quelle adresse doit être envoyée la convocation à l'A.G. ?

REPONSE

J'habite une partie de l'année à Katmandou. J'ai transmis cette adresse au Syndic ?

Où la convocation doit elle m'être adressée ?

A l'adresse de ma résidence principale en France ?

✗

A l'adresse de ma résidence temporaire à Katmandou ?

Dans le 2^{ème} cas, le délai de 21 jours doit-il être respecté ?

✗

OUI

NON

Quid de la date de l'A.G. ?

Vous venez de recevoir votre convocation pour l'A.G. qui aura lieu le dimanche !

Est-ce possible d'organiser une A.G. un dimanche ?

- La Loi n'interdit pas la convocation d'une A.G. le dimanche
- La Loi interdit une convocation un jour férie
- Le Syndic a commis une erreur de gestion et sa responsabilité est engagée
- Entachée de nullité n'importe quel propriétaire pourra la contester

Quid de la date de l'A.G. ?

REPONSE

Vous venez de recevoir votre convocation pour l'A.G. qui aura lieu le dimanche !

Est-ce possible d'organiser une A.G. un dimanche ?

- La Loi n'interdit pas la convocation d'une A.G. le dimanche
- La Loi interdit une convocation un jour férie
- Le Syndic a commis une erreur de gestion et sa responsabilité est engagée
- Entachée de nullité n'importe quel propriétaire pourra la contester

Qui peut présider une A.G. ?

- Le Syndic ?
- Le Président du Conseil Syndical ? |
- Un locataire qui détient le pouvoir de son copropriétaire ?
- Par n'importe quel propriétaire ?
- Par votre cousin par alliance détenteur d'un pouvoir ?
- Le Président peut-il être aussi le secrétaire ?**
- Vrai
- Faux

Qui peut présider une A.G. ?

REPONSE

- Le Syndic ?
- Le Président du Conseil Syndical ?
- Un locataire qui détient le pouvoir de son copropriétaire ?
- Par n'importe quel propriétaire ?
- Par votre cousin par alliance détenteur d'un pouvoir ?
A condition qu'il soit également propriétaire dans l'immeuble
- Le Président peut-il être aussi le secrétaire ?**
- Vrai
- Faux

Qui peut participer à l'A.G. ?

- Le Syndic ?
- Tous les propriétaires ?
- Uniquement les propriétaires ?
- Toute personne munie d'un pouvoir ?
- Tout spectateur est le bienvenu ?
- Toute personne acceptée par un vote lors de l'A.G.,
comme par exemple :
 - Un architecte
 - Un expert
 - Un membre d'une association de responsables de Copropriété ... comme l'ARCNA

Qui peut participer à l'A.G. ?

Le Syndic ? **C'est en règle générale le Secrétaire de séance**

Tous les propriétaires ?

REPONSE

Uniquement les propriétaires ?

Toute personne munie d'un pouvoir ?

Tout spectateur est le bienvenu ?

Toute personne acceptée par un vote lors de l'A.G.,
comme par exemple :

Un architecte

Un expert

Un membre d'une association de responsables de
Copropriété ... comme l'ARCNA

Qui peut prendre votre pouvoir ?

- Le Syndic ou un de ses employés ?
- Le gardien de votre immeuble ?
- La mère du Syndic qui est propriétaire dans l'immeuble ?
- Le locataire de l'appartement voisin ?
- Le Président du Conseil Syndical ?
- Votre cousin par alliance ?
- Un de vos ami-e-s ?
- Le Règlement de copropriété précise : à un copropriétaire obligatoirement ?

Qui peut prendre votre pouvoir ?

REPONSE

- Le Syndic ou un de ses employés ?
- Le gardien de votre immeuble ?
- La mère du Syndic qui est propriétaire dans l'immeuble ?
- Le locataire de l'appartement voisin ?
- Le Président du Conseil Syndical ?
- Votre cousin par alliance ?
- Un de vos ami-e-s ?
- Le Règlement de copropriété précise : à un copropriétaire obligatoirement ? **Ce serait illégal !**

Nombre maximum de pouvoirs détenu par un mandataire ?

- Si c'est un copropriétaire seul ?
 - 1 pouvoir ?
 - 3 pouvoirs ?
 - Plus de 3 pouvoirs selon certaines conditions ?
 - Tous les pouvoirs disponibles ?

- Si c'est un couple marié ?
 - 1 pouvoir par personne, soit 2 au total ?
 - 3 pouvoirs à eux deux ?
 - 3 pouvoirs chacun, soit 6 au total ?

- Quelle est la limite de détention des pouvoirs ?

Nombre maximum de pouvoirs détenu par un mandataire ?

REPONSE

Si c'est un copropriétaire seul ?

- 1 pouvoir ?
- 3 pouvoirs ?
- Plus de 3 pouvoirs selon certaines conditions ?
- Tous les pouvoirs disponibles ?

Si c'est un couple marié ?

- 1 pouvoir par personne, soit 2 au total ?
- 3 pouvoirs à eux deux ?
- 3 pouvoirs chacun, soit 6 au total ?

Nombre maximum de pouvoirs détenu par un mandataire ?

REPONSE

Quelle est la limite de détention des pouvoirs ?

- Avec la Loi ELAN, le plafond est passé de 5 à 10 %
- Le mandataire peut avoir 3 pouvoirs, voire plus si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.
- En ce qui concerne les couples mariés, chacun bénéficie du même droit que ci-dessus ... toutefois les millièmes du lot appartenant au couple ne peuvent être comptabilisés qu'une seule fois, au bénéfice de l'un des deux époux.

Quel QUORUM en A.G. ?

L'assemblée Générale peut elle avoir lieu si seulement 2 copropriétaires sur 10 sont présents ?

- Une nouvelle A.G. devra être convoquée dans les 15 jours ?
- L'A.G. doit se tenir avec un minimum de 50% des propriétaires présents ?
- L'A.G. peut avoir lieu ?

Quel QUORUM en A.G. ?

REPONSE

L'assemblée Générale peut elle avoir lieu si seulement 2 copropriétaires sur 10 sont présents ?

- Une nouvelle A.G. devra être convoquée dans les 15 jours ?
- L'A.G. doit se tenir avec un minimum de 50% des propriétaires présents ?
- L'A.G. peut avoir lieu ?

Aucun quorum n'est requis pour tenir une Assemblée Générale.

Toutefois, cela limitera la possibilité de pouvoir voter sur les seules résolutions relevant de l'article 24.

Quelle majorité pour ces résolutions ?

- Approbation des comptes
- Autorisation du Syndic d'ester en justice
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble
- Installation ou modification d'antenne ou de réseau de télévision
- Désignation du Syndic et des membres du Conseil Syndical
- Vente de parties communes
- Modification de répartition des charges

Quelle majorité pour ces résolutions ?

REPONSE

- Approbation des comptes : **Art. 24**
- Autorisation du Syndic d'ester en justice : **Art. 24**
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou modifiant l'aspect extérieure de l'immeuble : **Art. 25**
- Installation ou modification d'antenne ou de réseau de télévision : **Art. 25**
- Désignation du Syndic : **Art. 25**
- Vente de parties communes : **Art. 26**
- Modification de répartition des charges : **Unanimité avec quelques exceptions.**

Mauvaise transcription du CR de l'A.G.

La notification inscrite avec l'ordre du jour stipule :

« Information relative aux travaux réalisés par M. Moulin sur les parties communes ».

Et sur le P.V. de l'A.G. concernant ce point il est indiqué :

« Autorisation donnée au Syndic pour agir en justice suite aux travaux réalisés par M. Moulin pour procéder à la remise des lieux en l'état d'origine ».

Le Syndic peut-il engagé l'action en justice suite au mandat qui lui a été donné par l'A.G. ?

OUI

NON

Mauvaise transcription du CR de l'A.G.

REPONSE

La notification inscrite avec l'ordre du jour stipule :

« Information relative aux travaux réalisés par M. Moulin sur les parties communes ».

Et sur le P.V. de l'A.G. concernant ce point il est indiqué :

« Autorisation donnée au Syndic pour agir en justice suite aux travaux réalisés par M; Moulin pour procéder à la remise des lieux en l'état d'origine ».

Le Syndic peut-il engagé l'action en justice suite au mandat qui lui a été donné par l'A.G. ?

OUI

NON

La responsabilité du Syndic

Quatre mois après l'A.G., le Syndic n'a toujours pas envoyé le P.V. – Un copropriétaire a voté contre certaines délibérations.

→ **Que se passe t'il ?**

- Le Syndic s'expose à une amende ?
- Le Syndic est considéré comme démissionnaire ?
- Le délai de recours en annulation est porté à 5 ans, tant que la notification n'intervient pas ?
- Les décisions prises en A.G. se trouvent invalidées ?
- Le Syndic engage sa responsabilité s'il en résulte un préjudice ?

La responsabilité du Syndic

REPONSE

Quatre mois après l'A.G., le Syndic n'a toujours pas envoyé le P.V. – Un copropriétaire a voté contre certaines délibérations.

→ **Que se passe t'il ?**

- Le Syndic s'expose à une amende ?
- Le Syndic est considéré comme démissionnaire ?
- Le délai de recours en annulation est porté à 5 ans tant que la notification n'intervient pas ?
- Les décisions prises en A.G. se trouvent invalidées ?
-
- Le Syndic engage sa responsabilité s'il en résulte un préjudice ?

Vous savez maintenant presque TOUT





ASSOCIATION RÉGIONALE
DE COPROPRIÉTAIRES
NANTES ATLANTIQUE



**Thème de la formation du 11 mars 2024
« L'assemblée générale annuelle des copropriétaires »**

Note détaillant chaque diapositive

1 Titre de la formation

En support aux différentes diapos que nous allons vous présenter, nous mettrons également sur le site une note détaillant plus complètement chacune d'elle.

2 Importance de l'Assemblée Générale :

L'Assemblée générale (A.G.) est l'instance qui réunit les copropriétaires au cours de laquelle sont prises les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété.

C'est l'organe délibérant du syndicat des copropriétaires, le seul à pouvoir l'engager, ce que ne peuvent faire ni le syndic, ni le conseil syndical ni même le juge.

Dans tout syndicat de copropriétaires il y a au moins une fois par an une assemblée générale.

Cette présentation sur l'assemblée générale des copropriétaires est basée sur les dispositions législatives et réglementaires de la copropriété mises à jour par les lois ALUR et ELAN.

→ Les Associations Syndicales Libres (A.S.L.) n'ont pas obligation de respecter cette législation. Elles sont régies par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 et les ordonnances du 3 mai 2006.

3 Les 3 temps forts d'une Assemblée Générale :

Ce qu'il faut faire « Avant » - « Pendant » et « Après ».
Aucune de ces étapes ne doit être négligée.

4 Qui fait Quoi pour bien préparer l'Assemblée Générale :

- **Ce qui doit être fait par le Conseil Syndical :**

- ✓ **Recueillir les résolutions à mettre à l'ordre du jour :**

Contactez les copropriétaires, en amont de la date de l'A.G., afin qu'ils puissent inscrire leurs propositions de résolution. Comment ?

- Message direct du C.S. à tous les Copropriétaires → Nous connaissons leurs adresses grâce à la liste d'émargement.
- Message du Syndic sur chaque appel de charges.
- Message sur l'Extranet de la Copropriété tenu par le Syndic
- Eventuellement message sur le site de la Copropriété tenu par le C.S.

Parallèlement, le Conseil Syndical devra également préparer les diverses résolutions qu'il souhaite inscrire à l'ordre du jour de l'A.G. :

- En ce qui concerne les travaux à prévoir :
 - Demander au Syndic de contacter 3 entreprises
- En ce qui concerne les contrats d'entretien arrivés à échéance :
 - Demander une mise à jour à l'entreprise qui assure actuellement l'entretien
 - Eventuellement demander des devis auprès d'une autre entreprise.
- Cas particulier du souhait de changer de Syndic :
 - Il faut s'y prendre environ 6 mois avant.
 - Demander 2 ou 3 projets de contrats auprès des Syndics contactés
 - Bien analyser chaque proposition (le contrat type « Loi ALUR » facilite les comparaisons)
 - Eventuellement demander des modifications sur les projets proposés :
 - Nombre de réunion avec le C.S. – Avec ou sans C.R.
 - Nombre de visite du Syndic – Avec ou sans C.R.
 - Etc.
 - **MAIS** → Il est souhaitable de ne présenter qu'une seule proposition lors de l'A.G. – Elle viendra en concurrence avec celle du Syndic actuel.

✓ **Contrôler les comptes :**

1 mois avant la réunion de préparation de l'A.G. prévoir une réunion de contrôle des comptes avec le Syndic. Nous disposerons : Des factures, du RGDD (Relevé Général Des Dépenses), du Grand Livre et des extraits de compte → Cette réunion peut amener à changer les résolutions de l'A.G.

Se fait dans les locaux du Syndic ou via l'extranet.

- Pour cela nous disposerons :
 - Des factures
 - Du RGDD (Relevé Général Des Dépenses)
 - Du Grand Livre

Que devons-nous vérifier ?

- L'exactitude des factures :
 - Sont-elles bien pour la copropriété ?
 - La T.V.A. appliquée est-elle la bonne ?
 - Les coefficients d'augmentation pour les contrats d'entretien sont-ils respectés ?
- Le rapprochement des comptes avec le compte bancaire est-il correct ?
- L'affectation au niveau des clefs de répartition est-elle la bonne ?

✓ **Ne pas oublier de :**

- Contacter les autres copropriétaires pour les inciter à participer à l'A.G. ou à confier leur pouvoir.
- Préparer l'A.G. en désignant celui ou celle qui présentera sa candidature comme :
 - Président de séance.
 - Scrutateurs.
 - Secrétaire dans certains cas, notamment en cas de changement de syndic.
- Eventuellement organiser un moment de convivialité à l'issu de l'A.G. autour d'un pot amical.

• **Ce qui doit être fait par le Syndic :**

- ✓ Informer, par voie d'affichage, les copropriétaires la date de la prochaine Assemblée Générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour.
- ✓ Envoi des convocations avec l'ordre du jour et les annexes
- ✓ Réserver la salle de réunion
- ✓ Réceptionner les procurations
- ✓ Permettre à tous les copropriétaires de venir vérifier les comptes dans les bureaux du syndic, à une date fixée par celui-ci.

5 **L'importance de la réunion préparatoire avec le Syndic :**

C'est « **LA** » réunion importante qui doit se situer, environ 2 mois avant la date de l'A.G.

L'arrêté Novelli du 19 mars 2010 impose la participation du CS à l'élaboration de l'ordre du jour.

Il est important que les membres du C.S. connaissent les articles de leur Règlement de Copropriété qui concernent l'organisation du Syndicat Des Copropriétaires, du Conseil Syndical, des Assemblées Générales (nombre de scrutateurs, de C.S.), etc.

• **A cette réunion, nous validerons avec le Syndic :**

- La convocation qui devra indiquer : la date, l'heure et le lieu de l'A.G.
 - **ATTENTION :**
 - Certains règlements de copropriété prévoient une date d'AG précise (par exemple : 2^{ème} quinzaine de janvier), si le syndic ne respecte pas cette clause, il engage sa responsabilité.
 - Le lieu est imposé par la loi : l'AG doit se dérouler dans la commune où l'immeuble est situé, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété.

- **Conseil ARCNA** : prévoir dans le contrat de syndic un horaire et une durée qui n'entraînent pas des honoraires supplémentaires.
- La liste des résolutions à inscrire à l'ordre du jour
- Les comptes de l'exercice écoulé
- Les budgets prévisionnels (la mise à jour de l'exercice en cours et celui de l'exercice n + 1). Le C.S. du fait des choix qu'il va proposer à l'A.G. va orienter la gestion de la copropriété. Budget de rigueur, prévision de nombreux petits travaux d'entretien, ou le changement de fournisseur va entraîner par exemple des économies importantes sur certains postes.
- Une bonne préparation de l'A.G. par le Conseil Syndical est un élément déterminant pour le bon déroulement de l'A.G. et permet d'éviter que celle-ci ne se transforme en réunion de type "café du commerce".
- La loi ALUR 24 mars 2014 et l'art 3 du décret du 21 oct. 2015 qui a inséré principalement 3 nouveaux articles dans le décret du 17 mars 67 admet désormais que les notifications nécessaires au fonctionnement de la copropriété puissent être réalisées par voie électronique et en fixe les modalités. IL ne s'agit pas d'un simple courriel, il s'agit de délivrer par voie électronique un document par lequel il sera possible d'attester la bonne réception – Le Copropriétaire doit donner son accord pour recevoir les convocations sous cette forme ; et, il peut – à tout moment – annuler cette disposition afin de recevoir, à nouveau, les convocations par la poste → Cf. le dossier paru dans le N°111 de la revue de l'ARC et L'UNARC.
- **Vérifier que le Syndic possède TOUS les documents qu'il devra joindre à la convocation afin de pouvoir délibérer sur TOUTES les résolutions à l'ordre du jour :**
 - La première vérification se fait lors de la réunion entre les membres du C.S. et le Syndic.
 - À la suite de cette réunion, et si les documents ne sont pas tous entre les mains du Syndic, il est bon de s'assurer que le Syndic en disposera en temps voulu pour les joindre à la convocation de l'A.G.
- **Valider la convocation et l'ordre du jour avant son envoi par le Syndic :**
 - Il est recommandé ... surtout dans le cas d'un différend entre le C.S. et le Syndic ... de demander au Syndic d'envoyer au Président du C.S. son projet de convocation pour validation.
 - Certes, se sera toujours le Syndic qui aura le « dernier mot » car c'est lui qui – in fine – expédie la convocation et toutes les pièces jointes aux Copropriétaires.

6 Le timing pour préparer l'Assemblée Générale :

Sauf URGENCE, sous peine de nullité, la convocation est notifiée au moins vingt-et-un jours avant la date de la réunion.

Il est important, en cas de travaux importants, de prendre plus de temps ... voire même envisager une A.G.E. spécifique pour en décider.

Attention → Parfois le Règlement de Copropriété précise le délai de convocation, c'est donc ce délai qu'il faut respecter.

Le cas d'Urgence → Il n'existe aucun délai de convocation, la seule condition étant un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de connaître la date de la réunion de l'Assemblée Générale.

L'appréciation de l'Urgence est de la responsabilité de l'auteur de la convocation ... à ses risques et périls !

Les cas d'urgence est très souvent la nécessité de réaliser des travaux urgents.

7 Qui convoque l'Assemblée Générale :

En règle générale, c'est le syndic qui convoque l'assemblée générale.

En cas de carence, le ¼ des copropriétaires (en tantièmes) ou le conseil syndical peuvent exiger par lettre AR la convocation d'une AG en précisant les questions à l'ordre du jour.

Si le syndic ne répond pas : le Président du Conseil Syndical peut convoquer lui-même, 8 jours après une mise en demeure adressée au syndic en lettre LR/AR et restée infructueuse (voir art 8 du décret du 17/03/67)

En cas d'inaction également du Président du Conseil Syndical, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au Syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

Dans une petite copropriété (moins de 10 lots avec un budget inférieur à 15.000 €) et qui a adopté la forme coopérative, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une AGE si la défaillance du syndic met en péril la conservation de l'immeuble, la santé ou la sécurité des occupants.

Quand, le Syndicat des Copropriétaires est dépourvu de Syndic, un copropriétaire peut convoquer lui-même l'A.G. (Art. 88-1-1° de la Loi Macron)

Conseil ARCNA : *l'existence d'un Conseil Syndical (même dans une petite copropriété) permet de palier à la carence de convocation par le syndic sans faire appel au Tribunal.*

Cas particulier d'une demande d'une A.G. par un copropriétaire à ses frais : *Cela est possible à tout moment afin d'inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.*

8 Qui est convoqué à l'Assemblée Générale :

TOUS les copropriétaires doivent être convoqués, seul un copropriétaire non convoqué peut demander l'annulation de l'AG (jurisprudence 14/11/07).

- Si le bien appartient à un couple marié, les 2 doivent être convoqués, dans le cas d'une indivision ou d'un lot démembré, les indivisaires ou l'usufruitier et le nu-propiétaire doivent désigner un mandataire.
- Pour une SCI, c'est la SCI qu'il faut convoquer, pas les associés.
- C'est le Syndic qui tient à jour la liste des copropriétaires
- Pour une personne morale, la société doit être convoqué à son Siège Social.
- En cas de mutation, le syndic n'a pas à convoquer le nouveau copropriétaire tant qu'il n'a pas reçu, du notaire ou l'avocat, la notification de la mutation. Il est toutefois de « coutume » que le vendeur donne son pouvoir à l'acheteur.
- En cas de décès, tant que le syndic n'a pas été officiellement informé e la mutation du lot, il doit faire parvenir la convocation au domicile du défunt.

Conseil ARCNA : *Attention que la convocation arrive à la bonne adresse du copropriétaire ou à celui qu'il aura désigné au Syndic comme étant la personne devant recevoir les convocations ... par exemple : son avocat !*

Recommandation n° 3 bis :

La commission invite tous les acteurs de la copropriété (notaires, avocats, tuteurs, mandataires d'indivision, copropriétaires) à contribuer à la mise à jour de la liste des copropriétaires, tenue par le syndic.

Tant que la notification n'a pas été faite au syndic, le transfert d'un lot est inopposable au syndicat.

9 Le contenu de la convocation :

Elle doit comporter :

- **Les modalités de la réunion :** La convocation doit mentionner les indications pratiques relatives à la tenue de la réunion :
 - Le lieu de la réunion → Sauf stipulation contraire du Règlement de Copropriété, celui-ci doit être choisi, à peine de nullité, dans la commune où l'immeuble est situé ... la proximité n'étant pas retenue.
 - Les dates et heure de la réunion → Si le Règlement de Copropriété ne l'a pas déterminé (ce qui est le cas général) l'auteur de la convocation est maître de l'heure et du jour ... y compris s'il s'agit d'un dimanche ou d'un jour férié !
Le syndic ne peut les modifier, si les copropriétaires ne reçoivent pas l'avis de ce changement vingt-et-un jours au moins avant la réunion.

Bien entendu, en règle générale, le lieu, la date et l'heure de la réunion sont déterminés en accord avec le Conseil Syndical.

➤ **L'ordre du jour de la réunion :**

Conformément à l'article 26 du décret N° 67-223 du 17 mars 1967 « L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical ».

L'Assemblée Générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour → Les résolutions.

Une décision votée conformément à l'ordre du jour ne peut être complétée par une autre qui n'y était pas inscrite.

Les copropriétaires doivent statuer sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour et ne peuvent connaître que celles-là.

Nul ne peut empêcher – du moins sans recourir à la justice qui interviendra le plus souvent *a posteriori* – d'inscrire une question à l'ordre du jour !

Parallèlement, le syndic ne peut s'opposer à l'inscription de questions qu'il n'avait pas envisagé de soumettre au vote.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le Conseil Syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale. Ces questions sont portées à l'ordre du jour par le Syndic.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette Assemblée Générale, compte tenu de la date de réception tardive de la demande par le syndic, elles le seront à l'Assemblée Générale suivante.

Le syndic n'a pas obligation d'indiquer la majorité requise pour l'adoption d'une résolution. Il a été jugé que la mention d'une majorité erronée n'était pas un motif de nullité de la décision. Si le syndic procède de cette manière, il en prend la responsabilité.

Les questions suivantes doivent nécessairement être inscrites à l'ordre du jour :

- Election du Président de séance, du (ou des) Scrutateur(s) et du Secrétaire.
- L'approbation des comptes de l'exercice clôturé et le vote sur les budgets de l'année en cours (il s'agit généralement d'un ajustement) et de l'exercice n+1.
- Depuis le 01/01/2017, le vote sur l'obligation de constituer un fonds de travaux obligatoire, minimum 5 % du budget de fonctionnement, dès la 5^{ème} année d'existence (Sauf pour les copropriétés de moins de 10 lots – TOUS les lots sont pris en compte : appartements, caves, greniers, garages, etc...)

Les questions suivantes peuvent également, selon les circonstances, être inscrites à l'ordre du jour :

- Le montant à partir duquel les projets de contrat ou de travaux doivent faire l'objet d'une mise en concurrence.
- Le montant à partir duquel le Syndic peut engager « seul » des dépenses.
- Le montant à partir duquel le Syndic doit avoir l'accord du Conseil Syndical pour engager des dépenses.

→ Pour ces 3 résolutions :

- ***On ne revote pas tous les ans, sauf pour une modification.***
- ***Cela ne concerne pas les contrats d'entretien ... sauf en cas de changement de prestataire.***
- L'élection du Syndic lorsque son mandat expire. La durée de son mandat ne peut excéder trois ans.
- Une résolution pour se dispenser d'une mise en concurrence pour la nomination du Syndic.
- Les modalités de vérification des comptes par les copropriétaires.

Les questions diverses → Il est d'usage, à la suite de l'énumération des questions à débattre, une rubrique « questions diverses ». Dans ce cadre, l'Assemblée Générale peut examiner, sans effet décisif, toutes questions non inscrites l'ordre du jour ou inscrites en question diverses.

➤ **Les documents à fournir avec la convocation :**

Le formulaire de vote par correspondance

Un modèle de mandat → Mais cela n'est pas obligatoire !

L'intégralité des documents qui doivent permettre aux copropriétaires d'étudier les résolutions avant la réunion.

Bien entendu les documents comptables :

- Les annexes 1 à 7 de l'exercice clôturé
- Le projet du budget prévisionnel avec le comparatif du dernier budget prévisionnel et de l'exercice clôturé est repris dans l'annexe 3.

A noter :

- Les Copropriétés de moins 10 lots et avec un budget annuel moyen < 15 k€ sont dispensées de la comptabilité en partie double mais le syndic a obligation de fournir les annexes conformes sur le plan comptable
- Comme pour les syndics professionnels, la candidature au poste de syndic bénévole nécessite un contrat (nous contacter pour obtenir un contrat type).
- Pour l'approbation d'un contrat, d'un devis ou d'un marché de travaux, les conditions générales doivent être jointes.
- **Conseil ARCNA :** *Attention à la rédaction des résolutions que le Conseil Syndical va faire inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Elles doivent être claires ... en effet « **Le syndic n'a pas à juger de l'opportunité ni de la légalité de l'inscription d'une question. Il n'appartient pas au syndic de suppléer les imprécisions, les lacunes ou les insuffisances affectant les demandes d'inscription de questions à l'ordre du jour** ». Sa responsabilité ne saurait être engagée au motif qu'il n'aurait pas informé le Conseil Syndical de l'irrecevabilité de sa demande en l'état.*

Le cas de la copropriété à deux : Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée Générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour.

Dans ce cadre, « **Chaque copropriétaires peut ajouter des point à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre** ». 

Le cas des « petites copropriétés » : Les petites copropriétés s'entendent de celles composées de 5 lots au plus, à usage de logement, de bureaux ou de commerces ou dont le budget prévisionnel moyen sur trois années consécutives ne dépasse pas 15 000 €

A l'exclusion des décisions relatives au vote du budget prévisionnel et de l'approbation des comptes, toutes les autres décisions peuvent être prises à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale.

Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion informelle.

Un formalisme allégé

La consultation peut être organisée à l'initiative du syndic ou à la demande d'un copropriétaire.

Si un copropriétaire demande au syndic d'organiser une consultation (écrite ou une réunion), ce dernier doit le faire dans un délai de 21 jours suivant la réception de cette demande.

Chaque décision prise par voie de consultation est consignée sur un procès-verbal établi et signé par le syndic.

S'agissant de l'organisation de la réunion, celle-ci étant informelle, le législateur n'a prévu aucun formalisme.

Ainsi, l'information de la tenue d'une réunion peut se faire par tous moyens (lettre simple, recommandée, envoi d'un mail si le syndic est autorisé à communiquer de cette manière, affichage dans les parties communes).

Enfin, il n'existe pas de liste de documents à envoyer aux copropriétaires pour la tenue de la réunion, même s'il est préférable qu'ils aient pu préalablement examiner les documents nécessaires à une prise de décision.

En contrepartie du formalisme allégé : l'exigence d'unanimité

En contrepartie du formalisme allégé pour prendre des décisions, le législateur a toutefois imposé que la décision soit prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Dès lors, en l'espèce, il n'est pas tenu compte des majorités prévues dans la loi du 10 juillet 1962.

Par exemple, s'il est demandé la désignation d'un membre du conseil syndical, celle-ci devra se faire à l'unanimité et non à la majorité des voix, comme l'exige l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

De même, les travaux d'entretien courant qui se votent habituellement à la majorité de l'article 24 devront, dans le cadre de la consultation, être votés à l'unanimité des voix du syndicat des copropriétaires.

Sauf si l'urgence est caractérisée, le copropriétaire décisionnaire doit donc attendre que le délai de contestation soit arrivé à son terme avant d'exécuter la décision.

En cas de désaccord : l'autorisation judiciaire

Chacun des copropriétaires peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges de copropriété ou en remboursements de frais.

Pour éviter des situations de blocage pouvant porter atteinte à l'intérêt commun, un copropriétaire peut être autorisé par voie judiciaire à passer seul un acte si le refus de l'autre met en péril l'intérêt commun.

Le Président du Tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

10 L'envoi de la convocation :

- La convocation doit être envoyée, au minimum 21 jours avant la date de l'AG :
 - ✓ Par lettre recommandée AR,
 - ✓ Par lettre recommandée électronique (avec accord du Copropriétaire)
 - ✓ Ou remise en main propre contre émargement
- Le délai de 21 jours débute le lendemain de la présentation de la lettre recommandée soit : 21 jours et se termine la veille de la réunion → Il faut donc compter au minimum 3 jours d'acheminement
- Il faut également tenir compte des (environ) 7 jours de préparation : photocopies et mise sous pli. En conséquence, le Syndic doit finaliser l'envoi des convocations **31 jours** avant l'A.G.

11 La délégation de pouvoir en Assemblée Générale :

Un copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale en donnant un mandat par lequel il délègue son droit de vote.

Il n'y a pas de formulaire type pour voter par correspondance. Le Syndic n'est pas légalement obligé de joindre un formulaire de pouvoir à la convocation ... mais c'est une pratique généralisée. La seule obligation est que le mandat soit écrit et signé.

Le « mandant » peut donner des consignes de vote au « mandataire », MAIS, si ce dernier ne les respecte pas, ce ne sera pas un motif d'annulation de l'Assemblée Générale. Le Mandant pourra alors ouvrir une action judiciaire en responsabilité contre le mandataire.

Tout copropriétaire ou tiers peut recevoir un pouvoir ... sauf les personnes suivantes :

- Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin.
- 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
- Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin.
- 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.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de 3 mandats de vote. Toutefois, il peut recevoir plus de 3 mandats de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandats n'excède pas 10 % des voix du Syndicat des Copropriétaires.

Les limites de ce texte :

- J'ai mon mandat et je suis mandataire pour 3 copropriétaires. Je représente 41 % des voix → C'est possible.
- J'ai mon mandat et je suis mandataire pour 10 copropriétaires. Je représente 9,9 % des voix → C'est possible.
- J'ai mon mandat et je suis mandataire pour 4 copropriétaires. Je représente 18 % des voix → Cela n'est pas possible.
- J'ai mon mandat et je suis mandataire pour 10 copropriétaires. Je représente 9,9 % des voix **ET** mon conjoint, qui n'a donc pas le mandat de notre bien **MAIS** est mandataire pour 3 copropriétaires représentants 31 % des voix → C'est possible.

ET, j'ai le droit de subdéléguer les mandats que j'ai reçus.

12 Le vote par correspondance :

L'article 17-1 A, de la loi du 10 juillet 1965, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020 indique que « Les copropriétaires peuvent voter par correspondance avant la tenue de l'Assemblée Générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté.

ATTENTION → Si la résolution, objet du vote par correspondance est amendée au cours de l'Assemblée Générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution ».

C'est le Syndic qui joint le modèle de vote par correspondance à la convocation.

ATTENTION → Pour les votes à l'article 25 et à l'article 26, il doit être indiqué 2 lignes.

13 L'Assemblée Générale en visioconférence :

L'article 17-1 A, de la loi du 10 juillet 1965, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020 indique que « Les copropriétaires peuvent participer l'Assemblée Générale par présence physique, par visioconférence ou par tout moyen de communication permettant leur identification.

Rien ne peut remplacer la convivialité et l'échange lors d'une Assemblée Générale tenue en présentiel. Certes la visioconférence est inscrite dans la Loi ... mais n'est pas à privilégier.

La mise en place de ce moyen de participer à une Assemblée Générale doit être voté lors d'une A.G. pour être applicable à l'A.G. → A.G. + 1

Cette mesure permet donc de tenir une Assemblée Générale en présentielle et en visioconférence simultanément.

Un décret du 27 juin 2019 porte sur différentes mesures relatives au fonctionnement des copropriétés. Il est question de participation des copropriétaires aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de communication électronique.

Cette mesure est destinée à lutter contre l'absentéisme des copropriétaires lors des Assemblées Générales.

La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. »

De même, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale « à distance » doit en informer par tout moyen le syndic trois jours au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

La feuille de présence doit comporter plusieurs feuillets indiquant 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 de la feuille de présence n'est pas requis pour les participants « à distance » mais celle-ci doit être 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.

Par ailleurs, si des incidents techniques ont empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote, ceux-ci doivent être mentionnés dans le procès-verbal, qui est inscrit, à la suite des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'[article 1366 du Code civil](#). Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'[article 1367 du Code civil](#).

14 Le déroulement de l'Assemblée Générale ?

Il appartient au Syndic ET au Conseil Syndical d'organiser le bon déroulement de l'A.G.

- La réception des procurations.
- Qui peut participer à l'A.G.
- Les Pouvoirs et les limites
- La feuille de présence
- Qui ouvre l'A.G.
- La distribution des Pouvoirs
- Le vote du bureau de séance
- Le vote des résolutions
- Le calcul des voix
- Les différentes majorités lors des votes
- Le Procès-Verbal

15 Réceptionner et distributions des procurations ou Mandats :

- C'est « généralement » le Syndic qui les reçoit, il est également possible de demander au Syndic d'inscrire, sur le « Pouvoir » accompagnant la convocation à l'A.G., les coordonnées du Président du Conseil Syndical afin que ce dernier puisse également les recevoir.
- Il est important que les membres du Conseil Syndical interviennent auprès des copropriétaires afin – en cas où ceux-ci ne peuvent venir à l'Assemblée Générale – qu'ils puissent récupérer leurs pouvoirs.
- Les règles de la distribution des procurations sont strictes lors de la tenue de l'A.G. :
 - Le syndic doit remettre le pouvoir nominatif au mandataire désigné par le mandat.
 - Le syndic doit confier la distribution des pouvoirs au Président du conseil syndical ou à défaut au Président de séance.
ATTENTION → En aucun cas le Syndic ne peut compléter un pouvoir en blanc par le nom d'un mandataire qu'il aura choisi.
- La personne qui distribue les pouvoirs doit les donner aux copropriétaires volontaires lors de l'AG.
 - Mais – bien entendu – le Président du Conseil Syndical aura pris soin de compléter les pouvoirs en blanc reçus par le nom d'un mandataire qu'il aura choisi avec les autres membres du Conseil Syndical.
 - Ceux confiés au Président de Séance :
 - Il ne peut les remettre qu'une fois élu.
 - Il a liberté de les remettre à qui il le souhaite, bien entendu, dans la limite des obligations légales évoquées ci-dessus.

16 Qui peut participer à l'Assemblée Générale :

L'**Assemblée générale** (AG) est l'instance **qui** réunit les **copropriétaires** au cours de laquelle sont prises les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la **copropriété**. Les participants sont les **copropriétaires** ou les personnes **qui** les représentent. Le syndic est également présent mais ne participe pas au vote.

- Les propriétaires.
- Toute personne physique munie d'un pouvoir.

- Tout intervenant extérieur (architecte, technicien, spécialiste, un représentant de l'ARCNA ...) **après accord de l'A.G.**

Ces dernières personnes peuvent être invitées à prendre la parole seulement lorsqu'elles sont invitées à le faire par le Président de séance ... si leur témoignage apporte quelques choses aux débats. Bien entendu, elles ne peuvent pas voter.

17 La feuille de présence :

En début de séance TOUS les copropriétaires présents ou leurs représentants doivent se faire recenser en signant une feuille de présence.

C'est l'auteur de la convocation – donc en général le Syndic – qui doit établir cette feuille de présence.

La feuille de présence doit comporter, pour chaque copropriétaire :

- Son nom
- Son adresse
- Le nombre de voix dont il dispose (tantième généraux et particuliers)

Elle précise le nb de voix des mandataires ayant plus de 3 pouvoirs (< 10%)

Elle précise la réduction de voix d'un copropriétaire majoritaire

Dans les copropriétés comportant plusieurs immeubles, il est possible d'établir une feuille de présence par immeuble.

La feuille de présence est un document fondamental, son absence est un motif d'annulation de l'A.G. – Elle constitue une annexe du Procès-Verbal.

Comme nous l'avons vu plus haut, en cas de participations de copropriétaires par visioconférence, il est tenu une feuille de présence spécifiques pour eux.

La feuille de présence est certifiée exacte par le Président de séance désigné par l'Assemblée Générale.

La feuille de présence est une annexe au Procès-verbal de l'A.G.

18 Qui ouvre l'Assemblée Générale :

Aucun quorum n'est requis pour qu'une assemblée de copropriété puisse commencer à délibérer.

Toutefois, il est d'usage d'attendre, pour commencer l'assemblée, que le nombre de copropriétaires présents atteigne le seuil de la majorité qualifiée

pour les décisions importantes soumises à l'assemblée, en particulier le seuil d'un tiers des tantièmes → Mais ce n'est qu'un usage et ***un nombre insuffisant de présents ne peut en aucun cas être un prétexte pour ne pas tenir l'assemblée***, puisque de nombreuses résolutions, notamment le budget, sont votées à la majorité simple des présents.

Comme le Président de séance n'est pas encore désigné, c'est généralement le Syndic qui ouvre l'Assemblée Générale par la 1^{ère} résolution qui est le vote pour désigner le Président de Séance.

19 Le vote du bureau de séance :

En début de réunion, les copropriétaires désignent le/la Président-e de séance et les scrutateurs.

Cette désignation est faite à la majorité simple (article 24).

La candidature du Président de Séance :

Pour être élu il faudra que le candidat soit copropriétaire, en aucun cas cela peut être le Syndic.

En théorie le bureau de séance doit être constitué préalablement à l'établissement de la feuille de présence car il doit en vérifier l'exactitude ainsi que la conformité des pouvoirs.

Rappelons toutefois :

- Que le vote du Président se fait avant la distribution des pouvoirs en blanc
- Toute disposition nommant une personne Président de séance de plein droit (ex : le plus ancien) serait nulle, il est élu à la majorité de l'article 24.
- Que c'est le Président de séance qui distribue, une fois élu, les pouvoirs en blanc ... si le Président du Conseil Syndical n'est pas présent.
- Le président de séance doit posséder une certaine autorité afin de mener les débats et éviter les débordements tous azimuts.
- Le président du conseil syndical est également un bon choix dans la mesure où celui-ci a une connaissance de tous les dossiers.

C'est loin d'être un poste honorifique

- C'est lui qui animera les débats et organisera les votes.

- Il doit veiller à ce que TOUS ceux qui souhaitent s'exprimer puissent le faire.
- Il lit les résolutions proposées.
- Il rappelle les majorités requises puis fait procéder aux votes.
- Il a le pouvoir de modifier l'ordre de présentation des questions proposées à l'ordre du jour (hormis, bien entendu, celle de la nomination du Président, Scrutateur et Secrétaire) → Ceci peut avoir une TRES grande importance, entre autres lors du changement de Syndic.

La ou Les candidatures du ou des Scrutateurs :

- Il faut respecter le nombre de Scrutateur(s) prévu sur le Règlement de Copropriété
- Le Scrutateur assiste le Président de séance dans l'animation des débats et le dépouillement des votes.
→ A noter que bien souvent le Syndic, qui tient le poste de Secrétaire de séance, possède un outil informatique qui permet de décompter très rapidement les votes exprimés ... mais c'est bien le scrutateur qui doit valider ce vote.

Éventuellement la candidature du Secrétaire :

- L'article 15 du décret du 17 mars 1967 stipule : « **Le syndic assure le secrétariat de la séance, SAUF décision contraire de l'Assemblée Générale** ».
- Toutefois, dans le cas d'un éventuel changement de Syndic au cours de l'A.G., il est important que ce poste soit confié à une autre personne :
 - Soit un copropriétaire
 - Soit un employé du Syndic pressenti

Le Secrétaire de séance, pour les copropriétaires qui n'assistent pas à toute la séance : doit impérativement indiquer l'heure d'arrivée et/ou de départ sur la feuille de présence. A défaut ils sont considérés comme présents à toute la séance. Ils peuvent mandater un copropriétaire pour les remplacer pendant leur absence.

20 Le vote des résolutions :

Toutes les questions inscrites à l'ordre du jour doivent faire l'objet d'un vote, à l'inverse l'A.G. ne peut délibérer sur les questions ne figurant pas à l'ordre jour.

Rappelons que le Président de séance peut modifier l'ordre de présentation des Résolutions inscrites à l'ordre du jour ... sans que le Syndic présent ne puisse s'y opposer.

Le vote à bulletin secret ne peut avoir lieu car le P.V de l'A.G. doit indiquer le nombre de millièmes pour ou contre, et abstention, et indiquer le nom des opposants.

21 Le calcul des voix :

Tout copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses tantièmes généraux et particuliers ; chaque vote doit prendre en compte les millièmes correspondants à la nature de la question :

- Millièmes communs
- " " ascenseurs
- " " chauffage
- " " bâtiment A ou B

La plupart du temps ceux-ci sont différents pour un même lot. Ainsi un propriétaire du RdC participera au vote concernant l'entretien des parties communes mais ne participera pas au vote concernant l'entretien de l'ascenseur, sauf si l'ascenseur permet d'accéder au sous-sol (garages / caves / locaux à poubelles).

Les voix d'un copropriétaire majoritaire sont réduites à la somme des voix des autres copropriétaires.

- La Cour de cassation (Civ.III du 2.07.08) apporte une précision importante quant à l'interprétation de l'art. 22 alinéa 2 loi de 65 : il faut comprendre par « voix des autres copropriétaires », les voix de l'intégralité des copropriétaires et non les voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Cette décision simplifie le calcul de la réduction des voix, il sera identique pour tous les votes et toutes les assemblées. Toutefois, elle favorise les situations de blocage dans les copropriétés où il règne un fort taux d'absentéisme.

22 Les différentes majorités lors des votes :

- **Majorité simple de l'article 24** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés ; il n'existe pas de condition de quorum et cette majorité est acquise même si le nb de propriétaires présents et représentés est très faible. Cette majorité concerne l'administration et le fonctionnement courant de l'immeuble ; chaque fois que la loi ne prévoit pas de majorité plus contraignante, c'est la majorité simple qui s'applique (voir tableau en annexe page 11)

- **Majorité double de l'article 25** : majorité des voix de tous les copropriétaires qu'ils soient présents, représentés ou absents. Cette majorité s'applique pour de nombreuses décisions dépassant la gestion courante (voir tableau en annexe page 11). Nouveau : la suppression de vide-ordures est votée à l'art 25

Article 25-1 second vote à la majorité simple

Si les votes "contre" ne sont pas majoritaires, un second vote à la majorité simple art. 24 est possible :

- Si le premier vote "pour" a recueilli au moins un 1/3 des voix de tous les copropriétaires, le second vote peut avoir lieu immédiatement
- Si le premier vote "pour" a recueilli moins d'un 1/3 des voix, le second vote peut avoir lieu pendant une assemblée ultérieure convoquée dans une période maximale de 3 mois avec un délai de convocation de 8 jours.

Exemple : la Copropriété vaut 1000 tantièmes et l'assemblée est majoritairement POUR sans atteindre les 501 millièmes (absents, abstentions) :

- Si les POUR (présents et représentés) valent au moins 333 voix, un second vote à la majorité simple valide la résolution
 - Si les POUR (présents et représentés) valent moins de 333 voix, une seconde AG est obligatoire.
- **Double majorité article 26** : c'est la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix.

Article 26-1 second vote selon les modalités suivantes :

Si la résolution n'a pas obtenue la majorité requise à l'article 26, l'Assemblée Générale doit procéder à un second vote qui requiert la double majorité suivante :

- Avoir recueilli au moins l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance **ET** représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.
- Exemple : la Copropriété est composée de 81 copropriétaires dont les lots sont répartis sur la base de 7.500 tantièmes.
En première lecture, la résolution a obtenu :
 - 3.100 tantièmes → 36 copropriétaires qui ont voté « POUR »
 - 2.710 tantièmes → 18 copropriétaires qui ont voté « CONTRE »
 - 1.627 tantièmes → 6 copropriétaires se sont « abstenus »
 Cette résolution doit être revotée en 2^{ème} lecture

- **L'unanimité** : La loi prévoit l'unanimité de TOUS les copropriétaires pour 3 catégories de décisions :
 - L'atteinte aux droits des copropriétaires (suppression ascenseur, ...)
 - L'atteinte à la destination de l'immeuble (vente d'un élément des parties communes, construction, ...)
 - La modification de la répartition des charges.

Conseil ARCNA : *sans démarche préalable du conseil syndical (explications, mandats), cette unanimité est impossible à obtenir lors d'une Assemblée Générale.*

23 La rédaction du Procès-Verbal :

C'est le/la secrétaire de séance qui rédige le Procès-Verbal qui constate les décisions prises en Assemblée Générale.

Le Procès-Verbal ne reprend pas le détail des discussions → Il comporte simplement le résultat de chacun des votes sous l'intitulé de la résolution inscrite à l'ordre du jour.

Il doit indiquer le nom des copropriétaires opposants, abstentionnistes ou défaillant et leur nombre de voix.

En outre, si un ou plusieurs copropriétaires opposants font des réserves sur la régularité des délibérations, le procès-verbal en fait état.

Le Procès-verbal est authentifié par la signature du Président de séance, du secrétaire et du ou des scrutateurs.

Le Procès-verbal peut être validé dès la fin de la séance ou dans les huit jours suivant la tenue de l'Assemblée Générale par le Président de séance, le secrétaire ou par le ou les scrutateurs.

L'ensemble des Procès-verbaux sont consignés dans un registre prévu à cet effet, qui peut être électronique, et conservé par le syndic.

La feuille de présence est une annexe du Proc-s-verbal et doit être consignée de la même manière.

Conseil ARCNA : Il est important de prendre le temps de relire « tranquillement » ce document ; et, il semble souhaitable que le Président de séance et les scrutateurs utilisent le délai des 8 jours pour bien le relire avant de le signer.

L'absence du PV justifie l'annulation de l'AG.

Recommandations :

Le procès-verbal doit, en introduction, préciser les noms des présents, représentés ainsi que les noms des absents ET, à chaque fois, le nombre de tantièmes.

24 Le moment convivial à la fin de l'Assemblée Générale :

Cela permet peut avoir plusieurs avantages :

- Permettre aux présents (copropriétaires) de mieux se connaître ; et, ainsi de conforter ou d'améliorer le « vivre ensemble » de la Copropriété.
- D'échanger sur le déroulé de l'A.G. et d'en profiter pour faire un rapide debriefing afin d'en tenir compte pour l'organisation de la prochaine A.G.

25 L'Après Assemblée Générale :

A chaque « Acteur » de l'Assemblée Générale son ou ses action(s) :

Par le Syndic :

- Notification du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale :

Par les Copropriétaires :

- Consultation de la feuille de présence
- Contester la Tenue de l'A.G. ou une décision prise lors de l'A.G.

Par le Conseil Syndical :

- Suivre la mise en œuvre de TOUTES les résolutions

26 Ce que doit faire le syndic :

La notification des décisions :

Le syndic dispose d'un mois pour diffuser, par lettre AR, aux opposants et aux absents, une copie du procès-verbal ou un extrait incluant les décisions auxquelles ils se sont opposés ou qui ont été votées en leur absence ; il doit inclure la mention obligatoire ci-dessous qui explique comment contester une décision (Art. 42 alinéa 2^{ème} de la Loi du 10 juillet 1965)

" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. "

Les décisions de l'Assemblée Générale portant sur les conditions d'occupation de l'immeuble doivent être affichées dans les parties communes de manière à informer tous les occupants. Il s'agit, par exemple des travaux de toute nature.

Et – SURTOUT – appliquer les résolutions votées lors de l'Assemblée Générale.

Conseil ARCNA : *Même si, selon la loi, le syndic n'a pas l'obligation de diffuser le PV aux copropriétaires présents ou représentés, réclamez la diffusion du PV ou tout au moins son affichage dans l'extranet de votre copropriété.*

27 Ce que doivent ou peuvent faire les copropriétaires :

Demander une copie de la feuille de présence : *le syndic doit fournir la copie intégrale de la feuille de présence aux copropriétaires qui en font la demande, cette obligation est précisée dans l'Art 33 du décret du 17 mars 1967.*

Contester une décision prise en A.G. si vous êtes défaillants ou opposant sur la résolution objet du litige → En respectant les délais et règles de pourvoi.

- Défaillant : Copropriétaire absent ou non représenté lors de l'A.G.
- Opposant : Copropriétaire ayant voté contre une résolution.

Quelques exemples de conditions qui permettent de demander l'annulation de toute l'A.G. ou d'une décision prise lors de l'A.G. :

- Convocation d'une A.G par un syndic dont le mandat a expiré
- Copropriétaire non convoqué
- Etre copropriétaire opposant ou absent non représenté
- Décision votée non inscrite à l'ordre du jour
- Abus de majorité
- Non mention sur le PV du nom des copropriétaires opposants ou défaillants
- Notification du PV non en LRAR aux copropriétaires opposants ou défaillants

Dans tous les cas, il est impératif d'engager une action en nullité auprès du tribunal judiciaire du lieu de la résidence dans les 2 mois à compter de la notification du PV de l'A.G conformément à l'article 42 qui doit systématiquement être reproduit sur le PV.

La notification du Procès-Verbal fait démarrer le délai pour contester une décision de l'Assemblée Générale devant le tribunal judiciaire.

