ASSEMBLEE GENERALE

- Préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire
- Convocation à l'Assemblée Générale
- Participation à l'Assemblée Générale
- Tenue de l'Assemblée Générale
- Le Procès-verbal
- Contestation des Décisions

ASSEMBLEE GENERALE

Préparation

Article 7 du Décret 67-223 du 17 mars 1967

- Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.
- Sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10 juillet 1965 ou le présent décret, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.
- Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal judiciaire, sur le fondement de l'article 62-7, de tous les pouvoirs de l'assemblée générale. Lorsqu'il n'est investi que d'une partie de ces pouvoirs, les dispositions du deuxième alinéa ne s'appliquent que dans la limite des pouvoirs conservés par l'assemblée générale.

ASSEMBLEE GENERALE

Demande Conseil Syndical - Copropriétaires

Article 8 du Décret de 1967

- La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.
- Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

ASSEMBLEE GENERALE

Demande Conseil Syndical - Copropriétaires

Article 18 VII de la Loi de 1965

- Le syndic est tenu de convoquer une assemblée générale dans un délai de deux mois à compter de la première présentation d'une lettre recommandée, lorsque le président du conseil syndical en fait la demande. A défaut, le président du conseil syndical est habilité à la convoquer.

ASSEMBLEE GENERALE

Préparation

- Le Syndic

Article 9 du Décret du 17 mars 1967:

- Sans que cette formalité soit prescrite à peine nullité de l'assemblée générale, le syndic indique, par voie d'affichage, aux 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. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

ASSEMBLEE GENERALE

Préparation

(Article 10 alinéas 2 et 3 Décret 1967)

- Les copropriétaires – Le Conseil Syndical

- Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11.

Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

- A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent

ASSEMBLEE GENERALE

Préparation d'une résolution

Par un copropriétaire :

- Préparer une argumentation solide (devis, textes réglementaires, avantages , économies,...)
- S'informer des règles de votes (majorité nécessaire, 2ème vote possible, ...)
- Recenser les copropriétaires qui seront présents ou représentés
- Faire sa campagne d'adhésion à son projet
- Relever les arguments des Copropriétaires " Contre "
- Recenser les Copropriétaires " Pour "

Consultation des documents

Article 9-1 du Décret de 1967

- Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.
- Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9.

Consultation des documents

Article 9-1 du Décret de 1967

- Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.
- Le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical.
- Pendant le délai mentionné au premier alinéa, il peut également se faire assister par son locataire ou autoriser ce dernier à consulter en ses lieu et place les pièces justificatives de charges récupérables mentionnées à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

ASSEMBLEE GENERALE

Le Contrôle des comptes du Conseil Syndical

- Vérification des contrats, factures/ordres de services,
- Application des décisions de l'AG
- Contrôle du Grand Livre
 - Soldes fournisseurs et copropriétaires $\neq$ de zéro
 - Soldes des comptes travaux
 - Soldes des comptes d'attente
 - Soldes des comptes de produits
 - Soldes des comptes de Classe 1

ASSEMBLEE GENERALE

Le Rapport d'activité du Conseil Syndical

Article 22 du Décret de 1967 2ème alinéa

- Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Article 11 du Décret de 1967 II

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ASSEMBLEE GENERALE

- Préparation du Syndic
 - L'arrêté des comptes
 - Edition relevé des dépenses, annexes, état de répartition
 - Etablissement de l'ordre du jour avec le Conseil Syndical
 - Edition des devis et documents illustrant des résolutions

ASSEMBLEE GENERALE

Rédaction Convocation Résolutions

- L'Assemblée ne votera que sur les résolutions inscrites
- Il faut distinguer le libellé et le texte de la résolution
- Le texte doit être rédigé sous forme positive pour éviter les ambiguïtés de vote

Convocation de l'AG

- Par LRAR ou remise en main propre
- Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique. (Avril 2024)
- Délai de 21 jours à dater du lendemain de la première présentation
- La convocation comporte :
 - Pouvoir de délégation de vote
 - Formulaire de vote par correspondance

ASSEMBLEE GENERALE

Ou ?

Article 9 Décret 1967

- Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble

Participation à l'AG

- Copropriétaires
 - Nominatifs
 - SCI
 - Indivision
 - Nue-Propriétaire/Usufruitier
 - Mandataire
- Syndic avec feuille de présence
- Tiers sous réserves
- Pouvoirs de représentation

ASSEMBLEE GENERALE

Pouvoir - Délégation de vote

- Toute personne peut recevoir un pouvoir
- Général ou explicite (indication de vote)
- Exceptions : le Syndic, son conjoint, , le partenaire lié par un pacs et ses préposés, 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.

Participation à l'AG

- Signature de la feuille de présence
- Répartition des pouvoirs
- Arrivées et Départs en cours d'AG

ASSEMBLEE GENERALE

Feuille de présence

- Nominative avec coordonnées
- Nombre de voix(réduction – délégations – spécialisation)
- Signature des participants
- Copropriétaires ayant votés par correspondance
- Certifiée exacte par le Président de l'AG après son élection
- Annexe du procès-verbal
(délivrable à la demande de tout Copropriétaire)
- Présence de tiers (expert, avocat, huissier, ...) :

Nombre de voix

- Tous les Copropriétaires ont des voix proportionnellement à la quote-part de leurs parties communes
- Pour les dépenses d'entretien particulières à un immeuble ou une partie d'immeuble : Seuls les Copropriétaires Concernés
- Cas particuliers :
 - Société d'attribution
 - Copropriétaire majoritaire
 - Syndicat de Copropriétaires
 - Règle des 10%
 - Mandat syndicat secondaire
 - Résolution amendée

ASSEMBLEE GENERALE

Règles de vote

- Article 24 majorité simple (Nbre de voix « pour » supérieur au Nbre de voix « contre » ; les abstensionnistes ne sont pas comptés)
- Article 25 majorité des voix de tous les copropriétaires
- Article 25 -1 (rattrapage article 25):
 - second vote à l'article 24 si 1/3 des copropriétaires a voté l'article 25
 - seconde AG sous 3 mois avec vote à l'article 24 si moins d'1/3 des copropriétaires a voté l'article 25

ASSEMBLEE GENERALE

Règles de vote

- Article 26 : Double majorité
 - Majorité des copropriétaires (50,01%)
représentant au moins 2/3 des voix

Cas des travaux d'amélioration rejetés :

- Si majorité des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
 - seconde AG qui votera avec majorité des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette AG
-
- L'unanimité des Copropriétaires

Tenue de l'Assemblée

- Election du bureau de l'AG
 - Président de séance
 - Secrétaire
 - Scrutateur(s)
- Cas du changement de Syndic

ASSEMBLEE GENERALE

Première résolution

- Election du Président, Secrétaire, Scrutateur
- Votes multiples
- Election mandataire extérieur au Syndicat comme Président fait débat
- Syndic, conjoint, partenaire,, préposés interdits
- Syndic Secrétaire sauf vote contraire AG
- Scrutateur pas obligatoire (voir règlement copropriété)
(seul à enregistrer les votes)

ASSEMBLEE GENERALE

Après Première résolution

- Vérifications par le Président de séance :
 - Récupération de la feuille de présence, des pouvoirs et des votes par correspondance
 - Enregistrement des votes par correspondance dans le logiciel
 - Enregistrement des pouvoirs dans le logiciel

ASSEMBLEE GENERALE

Après Première résolution

- Le Président de séance explique :
 - C'est lui qui dirige l'Assemblée Générale
 - Le Syndic doit respecter cette règle
 - Le Président donne et reprend le parole
 - Le Président ouvre et ferme le vote d'une résolution
 - Le Président fait écrire par le Secrétaire les remarques sur le vote d'une résolution

ASSEMBLEE GENERALE

Résolutions de base

- Approbation des comptes de l'exercice clos
- Actualisation des comptes de l'exercice en cours
- Vote du budget prévisionnel de l'exercice à venir
- Quitus au Syndic
- Election ou renouvellement du Syndic
- Election ou renouvellement du Conseil Syndical
- Montant des engagements de dépenses du Syndic sans consultation du Conseil syndical
- Montant des engagements de dépenses autorisés au Conseil Syndical sans autorisation de l'AG

ASSEMBLEE GENERALE

Déroulement du vote d'une résolution

- Enoncé de la résolution par le Président de l'AG
- Explications par le rédacteur de la résolution
- Interventions des Copropriétaires
(sous le contrôle du Président)
- Clôture des débats par le Président
- Vote de la résolution
 - Ne prend pas part au vote - Abstention
 - Pour - Contre
- Enregistrement des votes sous contrôle de(s) scrutateur(s)
- Enregistrement des réserves des opposants sur la régularité des décisions

ASSEMBLEE GENERALE

Election Syndic avec concurrence (article 25)

- Les Syndics se présentent tour à tour (maxi 3 recommandé)
 - Vote pour le Syndic en place. Si nb voix $>50\%$ élu, sinon
 - Vote pour le second Syndic. Si nb voix $>50\%$ élu, sinon
 - Vote pour le troisième Syndic. Si nb voix $>50\%$ élu, sinon
- Ceux qui ont obtenus nb voix $> 1/3$ des voix = 2eme tour, sinon pas de Syndic
- Si changement de Syndic
 - Election d'un nouveau Secrétaire de séance

ASSEMBLEE GENERALE

Rédaction du Procès-verbal

- Les décisions sont enregistrées après chaque vote
 - « Sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour »
- Les noms des opposants et abstentionnistes ainsi que leurs nombre de voix doivent apparaître
- Enregistrement des réserves des opposants sur la régularité des décisions
- Signatures en fin de séance par le Président, le Secrétaire et le(s) Scutateur(s)
- Si pas de signatures, prendre une copie (.pdf) ou (photos)

ASSEMBLEE GENERALE

Diffusion du Procès-verbal

- Il est préférable d'en donner en fin d'AG, un exemplaire au Président de séance afin d'éviter des corrections ultérieures
- Il doit être envoyé par LRAR, LRER ou télécopie aux défaillants et aux opposants à au moins une résolution
- Pour les autres, le courrier simple ou le courriel suffisent
- Le syndic dispose d'un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'AG pour notifier les décisions de l'AG en indiquant le texte de l'alinéa 2 de l'article 42 de la Loi de 1965

ASSEMBLEE GENERALE

Contestation d'une décision

- Délai de deux mois à compter du lendemain du jour de la notification du P-V
- Assignation à porter devant le TGI du lieu de la situation de l'immeuble
- Envers le Syndicat des Copropriétaires représenté par le Syndic
- Avocat nécessaire
- Sanction des actions dilatoires ou abusives
- Prescription de cinq ans ou trente ans

ASSEMBLEE GENERALE

Contestation d'une décision - Objets

- Une Décision de l'Assemblée générale
- Election du Président et du bureau sans vote distinct
- Election du Conseil Syndical en Groupe
- Convocation irrégulière ou absence de convocation d'un copropriétaire
- Syndic sans mandat ou mandat expiré
-