

Le Rôle du Président de Séance

Toute Assemblée Générale de copropriétaires (AG) ne saurait valablement se tenir sans qu'ait été désigné UN Président de séance par l'AG.

C'est ce que stipule l'art. 15 du Décret 67-223 du 10 mars 1967 :

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale. »

Il ne saurait en effet y avoir désignation de plusieurs co-présidents à peine de nullité de l'AG

(Cass. 3° civ., 22 mars 2018- n° 16-27.481).



La désignation du Président de l'AG a lieu en début de séance, par un vote de l'AG à la majorité de l'art. 24, parmi les copropriétaires.

Le Rôle du Président de Séance

Il ne saurait en effet y avoir désignation de plusieurs co-présidents à peine de nullité de l'AG

(Cass. 3° civ., 22 mars 2018- n° 16-27.481).

Serait nulle la désignation de :

- Une personne étrangère à la copropriété (par exemple un mandataire présent à l'AG) ne peut assumer cette présidence à peine de nullité de l'AG.
- Un administrateur provisoire nommé en application de l'article 47 du décret du 14 mars 1967,
- Le syndic, son conjoint, son partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et ses préposés.

Le Formulaire de vote par correspondance peut présenter la candidature de un ou plusieurs candidats.

Le Rôle du Président de Séance

.La Feuille de présence

.Le Président "*certifie exacte la feuille de présence*" (art. 14, décret du 17 mars 1967) ce qui le conduit à vérifier que les signatures apposées correspondent bien à la réalité des présences et des représentations

- .- les signatures des copropriétaires présents en face de leurs noms

- .- les signatures des mandataires en face des noms des Copropriétaires qu'ils représentent

- .- la mention de type " Vote par correspondance - Formulaire reçu le JJ/MM/AAAA " en face du nom des Copropriétaires ayant envoyés leurs formulaires " Papier " de vote par correspondance

- .- la mention de type " Vote par correspondance - Formulaire renseigné en ligne le JJ/MM/AAAA " en face du nom des Copropriétaires ayant votés par internet sur le site du Syndic ou sur une plateforme supportant le logiciel du Syndic pour le vote " En Ligne "

.Cette responsabilité l'amènera à s'assurer que :

- les règles de diminution des voix d'un copropriétaire majoritaire sont bien appliquées

- les règles concernant la limitation du nombre de mandats sont respectées dès lors qu'un mandataire représente plus de 10 % des voix du syndicat

Le Rôle du Président de Séance

•Les Pouvoirs reçus par le Syndic

•Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. (article 22 de la loi 65-557)

•Le syndic qui reçoit, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. (article 15-1 du Décret 67-223)

•En leur absence ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au **président de séance** désigné par l'assemblée générale.(article 15-1 du Décret 67-223)

•Cette responsabilité l'amènera à s'assurer que :

- les règles de diminution des voix d'un copropriétaire majoritaire sont bien appliquées
- les règles concernant la limitation du nombre de mandats sont respectées dès lors qu'un mandataire représente plus de 10 % des voix du syndicat

Le Rôle du Président de Séance

•Les Formulaires de vote par correspondance

•**Le rôle du Président de séance**, dès son élection est de vérifier les " Formulaires de Vote par correspondance " et leurs contenus, surtout les votes " POUR "

•En effet, l'article 17-1-A prévoit le cas où la résolution est " amendée ".

•Dans ce cas, le copropriétaire est considéré défaillant, c'est à dire ne prenant pas part au vote

•Article 17-1 A de la Loi 65-557 :

•Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

•**Les Formulaires de vote par correspondance peuvent être :**

-Papier (envoyé par courrier par le Copropriétaire)

-Numérique (envoyé par mail par le Copropriétaire)

-Electronique (saisi directement par le Copropriétaire sur une plate-forme numérique mise à disposition par le Syndic)

•**Dans ces trois cas le Président de séance doit réclamer au Syndic un formulaire « Papier »**

Le Rôle du Président de Séance

•Les Formulaires de vote par correspondance

•**Le Président de séance doit aussi avertir le Scrutateur de cette règle** pour les résolutions pouvant présenter ce risque :

- Candidature présentée en séance pour être : Président de séance - Scrutateur - Secrétaire
- Candidature présentée en séance pour être Conseiller Syndical
- Modification du montant d'un budget indiqué dans la convocation
- Modification du montant de travaux

•Afin qu'il vérifie que les votes par correspondance soient bien enregistrés par le Secrétaire conformément à cet article 17-1-A

Le Rôle du Président de Séance

.La Séance

le rôle du président est celui d'animer et de diriger les débats.

- .- C'est lui qui donne la parole aux participants qui la sollicitent, la reprend si les débats s'éternisent,
 - .- Décide du moment de passer au vote lorsqu'il considère que toutes les opinions se sont exprimées
 - .- Le président peut interpellier le syndic pour lui demander des explications complémentaires par exemple sur un devis, il peut lui demander son avis sur le choix d'un prestataire
- .Le syndic sollicité devra répondre mais il ne saurait de lui-même intervenir pour influencer ou orienter le choix des participants.
- .Dans une affaire, les juges ont annulé une assemblée générale dans sa totalité au motif que le syndic, bien que secrétaire de séance, s'était immiscé «*de manière insistante, pressante et déplacée*» dans la présidence de l'assemblée (Aix-en-Provence, 12 mars 1998).
- .Le président peut de même et après en avoir demandé la permission à l'AG réorganiser l'ordre des résolutions si cela s'avère opportun.
- .Il s'assurera que le syndic a bien rectifié la liste des participants présents et représentés au fur et à mesure de leur arrivée tardive ou de certains départs anticipés, avec précision de l'heure.
- .Il s'assurera que lors de chaque vote, les tantièmes sont en adéquation avec l'évolution de ces présences.

Le Rôle du Président de Séance

•La Séance : Cas particulier de l'Election du Syndic

Situations du Syndic en place et des Candidats " Syndic "

- Le Syndic en place assure le Secrétariat de l'Assemblée Générale (sauf si un autre candidat est élu) et donc :
 - Tient la Feuille de présence
 - Enregistre les votes
 - Edite le procès-verbal en fin de séance (papier ou numérique) et le remet au Président de séance
- Les candidats " Syndic ", celui qui sera élu prend ses fonctions un jour franc après la tenue de l'Assemblée générale (Article 18 de la Loi 65-557 du 10 Juillet 1965).

Le Rôle du Président de Séance

.La Séance : Cas particulier de l'Election du Syndic

.Présentation des Candidats

Le Président de Séance demande :

- Au Syndic en place de sortir
- A chaque Candidat de présenter sa candidature
- Au Syndic en place de présenter sa candidature

Le Rôle du Président de Séance

•La Séance : Cas particulier de l'Election du Syndic

•**Déroulement du Vote et Règles de majorité**

Rappel : **Les votes " Abstention " abaissent le seuil de majorité pour l'article 24**

Le vote doit se faire successivement pour chacun des candidats à la règle de majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires).

- Si plusieurs candidats ont obtenu plus de 50% des voix, un second tour à la majorité relative sera réalisé. En cas de nouvelle égalité, l'usage fait que le plus âgé est élu.
- Si un candidat seulement a obtenu plus de 50% des voix, il est élu
- **Si aucun candidat n'a obtenu plus de 50% des voix**, il faut vérifier si l'un d'eux a obtenu entre 1/3 et 50 % des voix
- Si un ou plusieurs candidats ont obtenu entre 1/3 et 50% des voix, un second tour de vote est réalisé à la règle de majorité de l'article 25-1 (majorité des copropriétaires présents et représentés).
- Si deux ou plusieurs candidats obtiennent la majorité des copropriétaires présents et représentés, celui qui a obtenu le plus de voix est élu. En cas de nouvelle égalité, l'usage fait que le plus âgé est élu.
- Si aucun candidat obtient la majorité des copropriétaires présents et représentés, aucun syndic est élu.

Le Rôle du Président de Séance

.La Séance : Fin de Séance

- Le Secrétaire édite le procès-verbal de l'Assemblée Générale (papier ou numérique) et le remet au Président de séance

Le Rôle du Président de Séance

•Recommandations pour la Gestion de l'AG

•Pour améliorer les échanges et éviter les contestations :

–Imposer au Syndic d'utiliser un vidéoprojecteur

Cela permettra de :

- présenter des devis

- d'afficher les votes, de les vérifier et les valider (votes par correspondance)

•Demander au Conseil Syndical de mettre autant que possible les noms des candidats sur le formulaire de vote pour :

- L'élection du Bureau

- L'élection des Conseillers Syndicaux