

J. 236
Actualisation le 02-04-07

COPROPRIÉTÉ : L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Toutes les décisions relatives à la copropriété sont prises en assemblée générale. Chaque copropriétaire a le droit d'y participer et de s'exprimer. Il dispose d'un nombre de voix qui correspond à sa quote-part dans les parties communes.

LA PRÉPARATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Chaque année, le syndic et le conseil syndical se concertent pour arrêter la date et les projets qui seront proposés aux copropriétaires. Bien qu'une année s'écoule entre deux assemblées, il n'est pas toujours facile d'être prêt. Et pourtant, le travail commence dès la fin de la précédente assemblée.

Combien de fois peut se réunir l'assemblée générale ?

Les copropriétaires se réunissent en assemblée générale au moins une fois par an puisque l'exercice comptable est annuel et qu'il faut voter le budget de l'année suivante pour appeler les provisions. Le syndicat peut envisager d'autres réunions à la demande de certains copropriétaires ou pour résoudre un problème urgent. Avant de proposer une réunion supplémentaire, mieux vaut peser les avantages au regard du coût que cela va engendrer.

Qui convoque l'assemblée générale ?

Quand tout va bien, c'est le rôle du syndic de convoquer l'assemblée annuelle et il doit le faire avant l'expiration de son mandat. Au conseil syndical de veiller à fixer une date suffisamment tôt pour disposer d'un local et rester dans les dates habituelles. Pour avoir le plus de copropriétaires présents, il faut quelquefois jongler avec les vacances scolaires ou les ponts.

Le conseil syndical peut provoquer la réunion des copropriétaires lorsque le syndic refuse ou néglige de lancer la procédure de convocation de l'assemblée. Si le conseil ne fait rien non plus, un groupe de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, ou un copropriétaire

isolé mais habilité par le tribunal à sa demande, peut prendre les choses en main.

Après un premier avertissement au syndic resté sans effet, il faudra lui envoyer une mise en demeure en recommandé. Huit jours plus tard, s'il n'a toujours pas réagi, le président du conseil syndical convoquera lui-même l'assemblée. Si c'est un copropriétaire (ou un groupe) qui a fait la demande en vain, il s'adressera au tribunal de grande instance pour obtenir l'autorisation de convoquer l'assemblée.

Qui doit être convoqué ?

Bien que cela soit rare, il arrive que les copropriétaires soient dans une situation juridique particulière qui amène le syndic à s'interroger sur la personne qu'il doit convoquer.

- Si le lot est en indivision : un mandataire commun doit être désigné par les personnes concernées ; elles doivent informer le syndic de leur choix et lui donner toute indication utile pour lui faire parvenir les convocations.
- Si le lot est occupé par un couple : le syndic adressera la convocation à l'un ou l'autre des époux si le lot est un bien commun, et uniquement au conjoint propriétaire s'il s'agit d'un bien propre. Par précaution, le syndic peut envoyer une convocation qui les désigne tous les deux, même si un seul participe au vote.
- En cas de vente : la mutation d'un lot n'est opposable au syndicat qu'à partir du jour où le syndic a reçu du notaire ou des parties la notification du transfert de propriété. Le syndic convoquera la personne qui en apparence est propriétaire le jour de l'envoi de la convocation.

Quel est le délai de la convocation ?

Il faut que – sauf urgence – la convocation arrive chez les copropriétaires au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. Ce délai est impératif. Le syndic doit donc conserver la preuve qu'il a envoyé la convocation dans les temps. Le courrier partira en recommandé ou par télécopie avec récépissé. Il peut aussi être remis aux copropriétaires qui sont résidents, contre émargement. Tout copropriétaire qui ne recevrait pas la convocation, ou la recevrait tardivement, serait en droit de faire annuler l'assemblée dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée.

Le point de départ du délai de la convocation envoyée en recommandé est fixé au lendemain du jour de la première présentation du recommandé. Pour l'envoi par télécopie, ce sera le lendemain du jour de sa réception.

Le copropriétaire non convoqué ou convoqué tardivement peut engager une procédure en annulation de l'assemblée pendant dix ans s'il est resté dans l'ignorance des résolutions votées. En revanche, s'il a reçu notification du procès-verbal de l'assemblée, son délai de recours est de deux mois à compter de l'envoi en recommandé.

Que doit contenir la convocation ?

Le courrier indique le lieu, la date et l'heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour (la liste des questions proposées au vote). La convocation indique les modalités de consultation des pièces justificatives des charges par les copropriétaires.

Le lieu

Il arrive qu'un syndic, par facilité pour lui, convoque l'assemblée dans un lieu où réside la majorité des copropriétaires et non là où se trouve l'immeuble (résidence de vacances...), ou encore dans une commune limitrophe de celle de l'immeuble ou dans des locaux situés dans une autre commune que celle de l'immeuble. Cette façon de procéder n'est légale que dans la mesure où elle est prévue par le règlement de copropriété. S'il arrive que le local réservé se trouve indisponible après l'envoi des convocations, une nouvelle convocation doit être adressée aux copropriétaires.

L'ordre du jour

Le conseil syndical veillera à ce que l'ordre du jour soit correctement rédigé. L'idéal est d'indiquer aussi la majorité de vote (cf. la fiche pratique INC J. 237) pour que, d'un coup d'œil, les copropriétaires pèsent les enjeux, prévoient les difficultés ou vérifient que le syndic n'a pas commis d'erreur. Mais ce n'est pas une obligation.

Une des erreurs communes, sous la pression quelquefois du conseil, est d'inscrire une question à l'ordre du jour pour laquelle aucun vote n'est possible, notamment lorsque le dossier

n'est pas prêt. Si l'ordre du jour indique « vote sur le principe des travaux sur la terrasse », ce n'est pas bon. L'assemblée ne vote pas sur un principe, mais sur un dossier complet donnant aux votants toutes les informations techniques ou financières.

L'assemblée devrait également refuser de voter sur des propositions qui n'étaient pas inscrites à l'ordre du jour ; c'est une cause d'annulation de l'assemblée. En revanche, les copropriétaires peuvent en discuter à la fin de l'assemblée dans les "questions diverses". C'est une manière pour le syndic et le conseil de voir si un projet recueillerait ou non l'assentiment des copropriétaires, avant d'engager des études.

Quels documents doivent être joints à la convocation ?

D'une façon générale, tous les documents qui permettent aux copropriétaires de donner un avis éclairé doivent être joints à la convocation. Parmi ces pièces, certaines sont obligatoires pour la validité du vote. En voici une liste non exhaustive :

- état financier et compte de gestion général,
- projet de budget et tableau comparatif avec le budget antérieur,
- contrats, devis, marchés soumis au vote,
- contrat de syndic,
- projets de résolution.

Certaines annexes sont communiquées pour l'information des copropriétaires. Leur absence ne vicie pas le vote car l'assemblée ne vote pas sur ces pièces :

- annexes au budget prévisionnel,
- état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération,
- avis du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

Comment inscrire des questions à l'ordre du jour ?

Avant le décret du 4 juin 2004, le copropriétaire qui souhaitait proposer un vote à l'assemblée devait le faire dans les six jours suivant la convocation à l'assemblée générale. C'était très court pour le copropriétaire et cela entraînait des frais supplémentaires d'envoi d'un ordre du jour rectificatif.

Désormais, les copropriétaires ont toute l'année pour faire des propositions, à condition de les envoyer au syndic à temps pour qu'il les intègre à son ordre du jour. Il est donc nécessaire de se renseigner auprès de lui ou du conseil syndical pour connaître la date ultime. Les propositions sont envoyées en recommandé ou par télécopie avec récépissé pour en garder la trace, ou remises contre récépissé. Les demandes tardives seront inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée suivante, à moins que le copropriétaire n'ait choisi de retirer sa proposition.

LES CONDITIONS DU VOTE

Qui peut voter ?

La question se pose en raison de la situation familiale ou du statut de certains copropriétaires. Ainsi, il peut se trouver que le syndic soit lui-même copropriétaire. Dans ce cas, même si cela peut déranger, il participe au vote comme les autres. Il en est de même lorsque le promoteur, qui a mis l'immeuble en copropriété et vendu les lots, détient encore quelques appartements. Il votera puisqu'il participe aux charges.

Dans une situation d'indivision ou d'usufruit, un mandataire commun devrait être désigné. Pour les personnes mariées, tout

dépendra du régime matrimonial. Seul le représentant de l'indivision peut participer à l'assemblée générale et prendre part au vote.

Si une vente est en cours, le candidat acquéreur ne pourra participer au vote que comme représentant de son vendeur. La convocation est envoyée à ce dernier. Toutefois, si la vente se réalise entre la date d'envoi des convocations et celle de l'assemblée, le nouveau propriétaire pourra y assister même si la notification par notaire est arrivée après l'envoi des convocations.

La délégation de vote

Un copropriétaire peut être empêché d'assister à l'assemblée, ou ne pas se sentir apte à en supporter les longueurs, ou avoir simplement des difficultés pour se déplacer. Il peut se faire remplacer s'il souhaite néanmoins participer aux votes.

Chaque copropriétaire est libre de désigner une personne de son choix pour le remplacer ; il n'est pas nécessaire que le mandataire soit lui-même copropriétaire. Ce sera aussi bien le conjoint qu'un employé du syndicat. Seul le syndic, son conjoint ou ses préposés sont éliminés des candidats possibles à la délégation.

Il vaut mieux éviter de donner des pouvoirs en blanc. Mais comme le mandant ne peut pas savoir si d'autres personnes n'ont pas choisi le même mandataire pour les représenter, indiquer un nom risque d'empêcher la délégation si le mandataire a fait le "plein" de ses mandats. Il est recommandé, dans ce cas, d'indiquer après le nom de l'élu : «*ou toute personne qu'il désignera*». Mettre les mandats au nom du président du conseil syndical n'est pas toujours bien accueilli s'il ne fait pas l'unanimité. Quant à désigner le président de séance, ce n'est guère possible par anticipation, avant sa désignation par l'assemblée.

L'idéal serait de donner dans le mandat des instructions de vote. Toutefois, le mandataire sera bien obligé de prendre des initiatives pour tenir compte des informations données au cours de l'assemblée, ou des imprévus.

Éviter les abus de majorité

C'est une question qui revient souvent dans les copropriétés où des millièmes importants sont détenus par une seule personne. La loi l'a prévue en réduisant le pouvoir de vote. Ainsi, un copropriétaire qui posséderait plus de la moitié des millièmes de la copropriété verra le nombre de ses voix réduit à la somme des voix des autres copropriétaires (article 22 de la loi du 10 juillet 1965).

Le second risque réside dans le nombre de délégations remises à un copropriétaire. Il suffirait qu'un copropriétaire démarché ceux qui n'assistent pas habituellement aux assemblées et "ramasse" un maximum de délégations pour s'assurer une majorité dans les prises de décision. C'est pourquoi la loi limite le nombre de mandats. Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses voix et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat, ou s'il participe à l'assemblée d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

Autre risque : un syndic gère plusieurs appartements dans une copropriété. La limitation des mandats s'applique également aux mandats de gestion et le syndic doit produire un mandat spécial pour assister aux assemblées.

Le vote de certains copropriétaires

Dans les grandes résidences qui ont créé un syndicat secondaire, et lorsque les travaux concernent des parties communes spéciales à certains copropriétaires, la résolution proposée sera votée par les seules personnes concernées.

De la même façon, pour les travaux d'entretien votés à l'article 24, lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou d'un équipement, il précise alors s'ils participent seuls au vote des décisions les concernant. Dans le cas contraire, tous les copropriétaires voteront, même s'ils ne sont pas intéressés par le résultat du vote.

Peut-on se faire assister ?

Aussi inattendu que cela puisse paraître, les copropriétaires ne peuvent se faire accompagner par une personne étrangère au syndicat sans avoir l'aval de celui-ci. Dans les situations conflictuelles ou sur les sujets techniques, solliciter une personne compétente est une solution intéressante. C'est l'assemblée qui décidera, en cas d'opposition de certains, et elle le fera à la majorité de l'article 24.

LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

Avant de commencer la réunion, le syndic fait signer la feuille de présence à chaque copropriétaire et vérifie ses pouvoirs. Ensuite, le président et les scrutateurs sont désignés par l'assemblée, par un vote séparé.

La feuille de présence comporte le nombre de millièmes de chacun ; ce qui permet de faire rapidement le décompte des voix au moment des votes. La feuille de présence est un document important en cas de litige, c'est pourquoi elle est annexée au procès-verbal de l'assemblée conservé dans les archives ; elle est consultable à tout moment par les copropriétaires.

À quel moment peut-on commencer l'assemblée ?

Il n'existe pas de quorum particulier pour commencer l'assemblée. En attendant les retardataires, elle peut commencer par voter toutes les résolutions qui relèvent de l'article 24 ; c'est-à-dire celles qui se votent à la majorité des présents ou des représentés.

En général, les syndicats préfèrent attendre d'avoir la majorité qui correspond à celle de l'article 25 (la majorité des voix de tous les copropriétaires). D'autant que si le mandat du syndic est terminé, l'assemblée ne pourrait voter faute d'un nombre suffisant de copropriétaires.

Qui est le président de séance, quel est son rôle ?

Le président de l'assemblée n'est pas le syndic mais un copropriétaire élu par cette dernière. Il est le maître de cérémonie. Le président dirige les débats et fait procéder aux votes. Il signera le procès-verbal des débats.

Le président choisit l'ordre dans lequel les résolutions seront votées, même si ce n'est pas celui qu'a présenté le syndic dans la convocation. C'est intéressant. S'il craint qu'une question difficile ne donne lieu à des débats interminables, la faire voter à la fin évitera de finir trop tard. Si le conseil syndical propose de désigner un nouveau syndic, il vaut mieux repousser le vote vers la fin pour ne pas se retrouver sans syndic pour finir la séance. Un sujet qui embarrasse, voté en début de séance, permettra à l'assemblée de se détendre ensuite et de poursuivre l'ordre du jour plus sereinement.

Pour voter le budget hors charges courantes, il est préférable d'avoir voté sur toutes les propositions de travaux.

Qui peut-être secrétaire de séance ?

Sauf décision contraire de l'assemblée, le syndic assure habituellement le secrétariat. La loi exige une séparation entre les rôles joués par chacune des personnes qui composent le bu-

reau. Le président de l'assemblée ne peut jouer de double rôle. Dans la situation où le syndic sait qu'il ne va pas être réélu, il est probable qu'il quittera l'assemblée après le vote. Mieux vaut le prévoir et désigner un secrétaire parmi les copropriétaires.

Les débats et les votes

Seuls les projets inscrits à l'ordre du jour joint à la convocation sont soumis au vote. Les questions diverses ou les interroga-

tions spontanées de certains copropriétaires peuvent être débattues, mais le vote, s'il était nécessaire, sera renvoyé à une assemblée ultérieure.

Les copropriétaires qui arrivent après le début de la session ou quittent la réunion avant la fin demanderont au syndic d'inscrire sur la feuille de présence leur heure d'arrivée ou de départ; ainsi ils préserveront leur droit de faire opposition aux votes auxquels ils n'ont pas participé.

APRÈS L'ASSEMBLÉE

Que doit contenir le procès-verbal ?

Pour commencer, le texte du procès-verbal ("PV") mentionne le nom des présents ou représentés, celui des absents, et le nombre de voix de chacun.

Par souci d'informer les absents et de conserver la preuve des échanges, certains syndics – à la demande souvent des copropriétaires ou du conseil syndical – ont tendance à en écrire plus qu'il n'est nécessaire. Ce qui entraîne quelquefois des protestations, tout un chacun ayant de cette soirée un souvenir différent, en toute bonne foi. En réalité, le procès-verbal n'est que le recensement du résultat des votes. Les seuls commentaires autorisés sont ceux des personnes qui émettent des réserves sur la régularité des décisions.

Pour chaque question inscrite à l'ordre du jour, le procès-verbal donne le texte de chaque délibération, le résultat du vote, le nom des opposants et des personnes qui se sont abstenues avec leur nombre de voix.

Le procès-verbal reproduit l'article 42 de la loi, qui se rapporte au délai dans lequel les copropriétaires peuvent contester les décisions votées.

Le procès-verbal doit en principe être rédigé à la fin de la séance et signé par le président, le secrétaire et les scrutateurs. C'est une innovation récente (décret de juin 2004) qui sera difficile à respecter pour les assemblées qui se tiennent le soir. La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Tous les procès-verbaux sont inscrits dans un registre spécial, éventuellement tenu sous forme électronique.

À quel moment le syndic doit-il envoyer le procès-verbal ?

Depuis le 1^{er} septembre 2004, le syndic doit établir le procès-verbal à la fin de la séance; ce qui devrait accélérer son envoi aux copropriétaires. Pourtant, l'article 42 de la loi de 1965 prévoit toujours que le procès-verbal de l'assemblée est envoyé dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée. En cas de retard, seules les résolutions votées à la majorité de l'article 24 peuvent être exécutées. Le syndic engage sa responsabilité si le syndicat subit un préjudice pour le retard dans la mise en application des autres résolutions.

Le procès-verbal est remis ou envoyé par lettre simple aux copropriétaires qui ont voté en faveur de toutes les résolutions. Les opposants reçoivent le texte en recommandé ou par télécopie avec récépissé puisqu'il faut avoir une preuve de l'envoi et une date certaine pour le calcul du délai d'opposition.

Comment contester les décisions de l'assemblée ?

Le droit de contester une décision est réservé aux copropriétaires qui ont voté contre une résolution et à ceux qui étaient absents et non représentés. Les copropriétaires qui se sont abstenus en exprimant des objections sont assimilés à des

opposants. Bien entendu, une personne qui n'aurait pas été convoquée régulièrement serait en droit de contester.

Le copropriétaire doit saisir le tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble dans les deux mois de la réception du procès-verbal. L'assistance d'un avocat est obligatoire. Le décompte du délai se fait à partir de la première présentation de l'envoi en recommandé du procès-verbal.

Avant d'envisager une telle procédure, longue et coûteuse, une démarche auprès du syndic et du conseil syndical n'est pas inutile. Si le syndic a commis une erreur dans le choix de la majorité requise, il peut avec l'aval du conseil renoncer à exécuter la décision votée. Lorsque le copropriétaire opposant a toutes les chances de gagner le procès, tout le monde a intérêt à reporter d'un an le projet contesté. Le copropriétaire, de son côté, réfléchira aux conséquences financières d'une procédure. S'il n'est pas lésé par la réalisation du projet ou par l'infraction formelle commise par le syndic, un avertissement en assemblée peut suffire.

Quelles sont les causes de contestation d'une assemblée ?

Toute disposition impérative qui n'est pas suivie – tant dans les formes prescrites par la loi que sur les règles de fond – est susceptible d'entraîner la nullité de l'assemblée ou l'annulation de la résolution contestée.

Les vices de forme

Irrégularité des convocations, documents obligatoires non annexés à l'ordre du jour, mandataires ayant plus de trois pouvoirs, vote sur une question non inscrite à l'ordre du jour.

Les vices de fond

Règles de majorité erronées, abus de majorité, falsification de compte ou de devis, dépassement de pouvoirs de l'assemblée qui statue sur des questions qui ne sont pas de son ressort (sur les droits des copropriétaires, par exemple).

L'assemblée peut-elle revenir sur un vote ?

L'assemblée se trouve quelquefois confrontée à des situations qui l'amènent à revenir sur les décisions votées. Elle peut le faire à la condition bien entendu qu'elles n'aient pas été exécutées, et que l'annulation ne lèse personne. Une autorisation donnée à un copropriétaire d'exécuter des travaux à ses frais ne peut être reprise.

En cas de vote irrégulier (erreur de majorité, erreur de décompte...), la décision votée peut être ratifiée lors de l'assemblée suivante; ce qui couvre l'irrégularité si personne n'a fait d'opposition. Attention cependant de ne pas oublier de remettre le projet de résolution à l'ordre du jour. Une décision annulée pour irrégularité peut être représentée, correctement cette fois.

Il arrive que le syndic et le conseil syndical rencontrent des dif-

ficultés pour exécuter une décision, imaginent une meilleure solution, ou reçoivent un avis technique qui les dissuade d'engager les travaux votés. L'assemblée sera informée l'année suivante et un nouveau projet lui sera éventuellement soumis.

Chantal Martin

Adresse utile

Agence nationale d'information sur le logement (Anil) : 2, boulevard Saint-Martin – 75010 Paris – Téléphone : 01 42 02 65 95 (les consultations sont gratuites). Site : <www.anil.org>.