



Assemblée générale des copropriétaires : panorama des règles principales qui gouvernent cette mini-démocratie

Parfois synonyme de cacophonie, de tensions et de discussions interminables, l'assemblée générale est trop souvent boudée par les copropriétaires tant son fonctionnement apparaît complexe. Cependant, il s'agit généralement du seul moment où les copropriétaires ont l'occasion de prendre la parole et d'échanger sur la gestion de leur patrimoine immobilier.



Par M^e Nathalie Viard et M^e Virginie Hérisson Garin, avocates au Barreau d'Albertville



LES PAGES DU BARREAU

La convocation à l'assemblée générale et l'ordre du jour

L'ensemble des propriétaires constitue le syndicat des copropriétaires qui se réunit au moins une fois chaque année en assemblée générale. La convocation des copropriétaires à l'assemblée générale appartient au syndic qui détient un mandat en cours de validité, le syndic étant l'organe de représentation du syndicat des copropriétaires. La convocation doit être adressée à chaque membre de droit de l'assemblée générale et notifiée au domicile exact des copropriétaires, d'où l'importance pour le syndic de disposer des informations nécessaires sur les propriétaires de chaque lot de copropriété. L'article 65 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, régissant avec la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 le statut de la copropriété, fait ainsi obligation à chaque copropriétaire de notifier au syndic son domicile réel ou élu. À défaut, les notifications sont faites au dernier domicile connu. Ainsi, le copropriétaire qui déménage sans prévenir le syndic ne pourra lui faire grief de ne pas recevoir à son nouveau domicile la convocation à l'assemblée générale.

En application de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, la convocation des copropriétaires à l'assemblée est adressée soit par lettre recom-

mandée avec demande d'avis de réception, soit par télécopie avec récépissé, ou encore par remise contre récépissé ou émargement.

Le décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 a pour objet d'adapter le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mises en demeure par voie électronique avec l'accord du propriétaire, modifiant ainsi les articles 32, 64 et 65 du décret du 17 mars 1967. L'objectif visé par le législateur est de réduire les coûts de fonctionnement des immeubles en copropriété, mais l'utilisation de ce dispositif reste encore marginale...

Sauf urgence, cette convocation doit être notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion.

La convocation doit contenir le lieu et l'heure de la réunion, mais également l'ordre du jour. Le lieu et l'heure présentent rarement des difficultés. L'ordre du jour peut quant à lui être source de vifs débats, notamment s'agissant de la rubrique « questions diverses ». L'ordre du jour récapitule l'ensemble des questions, rédigées sous forme de projets de résolutions, qui seront soumises au vote lors de l'assemblée générale. L'article 13 du décret du 17 mars 1967, précise que l'assemblée générale ne prend de décisions valides que sur les questions

inscrites à l'ordre du jour. Les textes n'interdisent pas de prévoir dans l'ordre du jour l'examen et la discussion de « questions diverses »; cependant, ces points ne peuvent en aucun cas donner lieu à un vote régulier. Cette pratique doit donc être condamnée.

Par ailleurs, pour que l'assemblée générale puisse délibérer valablement sur les questions inscrites à l'ordre du jour, encore faut-il que celles-ci soient suffisamment précises pour que les copropriétaires soient exactement informés sur la portée des décisions à prendre. Sont donc également à bannir les formules trop vagues ou ambiguës telles que « répartition des charges ». Doivent également être fournis aux copropriétaires, au plus tard en même temps que l'ordre du jour, les documents les plus importants qui apportent aux intéressés un éclairage suffisant sur les problèmes à débattre. Il est par ailleurs rappelé dans la convocation les modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriétés afin de limiter le volume des documents joints à la convocation.

Le jour J : l'assemblée générale

La présence des copropriétaires ou leur représentation par mandat est importante pour que l'assemblée puisse délibérer et voter sur les points évoqués

dans l'ordre du jour. La loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 réglementent les conditions dans lesquelles l'assemblée générale doit se tenir pour délibérer valablement. Sous peine de nullité, l'assemblée générale est tenue de dresser une feuille de présence. Ce document permet de lister les copropriétaires présents, absents ou ayant donné mandat, et de comptabiliser les résultats des votes en fonction des millièmes de copropriété de chacun. En début de séance, l'assemblée générale désigne son président de séance, le bureau et le secrétaire de séance. Le président de séance a la lourde tâche de diriger les débats, ce qui nécessite force de diplomatie, patience et rigueur, afin que chacun puisse s'exprimer et discuter calmement dans le respect de l'ordre du jour.

L'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour, d'où l'impérieuse nécessité qu'il soit bien rédigé, en amont.

Le vote à bulletin secret est strictement interdit. Le vote est public, généralement à main levée, ce qui permet de comptabiliser les votes en fonction des millièmes détenus par chacun.

Quelle(s) majorité(s) pour l'adoption des résolutions ? Toutes les décisions ne se prennent pas à la même majorité. Les lois ALUR et Macron ont fait évoluer sensiblement les règles de majorité en assemblée générale, notamment en élargissant le domaine des décisions prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La majorité simple dite de l'article 24 est la majorité des voix exprimées par les seuls copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale. Elle concerne les actes les plus usuels de la vie d'une copropriété, notamment les travaux courants (ex : la réfection de la cage d'escalier) ou obligatoires en vertu de la loi (ex : la mise aux normes des ascenseurs).

La majorité absolue, communément appelée majorité de l'article 25, nécessite de recueillir la majorité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés ou

absents à l'assemblée générale. Elle est plus difficile à obtenir et vise ainsi les décisions plus importantes, telles la désignation du syndic ou l'autorisation de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble.

Enfin la double majorité de l'article 26, c'est-à-dire la majorité en nombre des copropriétaires et les deux tiers de leurs voix, est essentiellement utilisée pour les résolutions concernant l'achat, ou la vente des parties communes, l'octroi à un copropriétaire d'un droit de jouissance exclusif d'une partie commune.

Quant à l'unanimité, elle est requise notamment lors de la modification de la répartition des charges.

Le procès-verbal d'assemblée générale

Il s'agit d'un document fondamental qui justifie de la réalité et de la portée des décisions prises qui devront par la suite être exécutées par le syndic.

Le procès-verbal, signé par le président de séance, le secrétaire et le(s) scrutateur(s), et auquel est annexée la feuille de présence, est le compte-rendu condensé des débats et des décisions soumises au vote. Il mentionne les résultats des votes aux questions de l'ordre du jour, les noms des coproprié-

J'AI LES POUVOIRS DE M. BATMAN DUTROISIÈME, DE M^{ME} LARAIGNÉE, M. FLASH-GORDON, M. ZEUS ET M^{ME} HENRY-POTTER



taires qui se sont opposés ou abstenus, et le nombre de voix. Ce document est soumis à une exigence de formalisme, garant de sa force probante. En pratique, le procès-verbal est rédigé par le syndic en cours de séance, au fur et à mesure des résolutions prises, ou à sa clôture. Il est inenvisageable de dresser le procès-verbal quinze jours après l'assemblée générale !

Le procès-verbal régulièrement établi et signé fait foi des constatations qu'il contient.

La valeur probante du procès-verbal n'est cependant pas irréfragable ; elle peut être mise en échec par la preuve contraire démontrant son inexactitude. En fait, la valeur probante du procès-verbal est la plupart du temps difficile à tenir en échec, à moins que les mentions qu'il comporte, par leur invraisemblance ou leur contradiction, n'apportent par elles-mêmes la preuve de la fausseté du compte-rendu. En toutes hypothèses, les copropriétaires défaillants ou opposants disposeront d'un délai de deux mois, à compter de la notification du procès-verbal, pour contester les résolutions prises en assemblée générale devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. Mais il s'agit là d'un autre débat, judiciaire cette fois ! ■