



COMMENT FONCTIONNE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES ?

Par Romain Desaix, avocat au cabinet Seban & Associés

■ Qu'est-ce que le syndicat des copropriétaires ?

Instauré et régi par la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires constitue l'organe central – et obligatoire – de toute copropriété dont l'objet est de représenter la collectivité des copropriétaires vis-à-vis des tiers mais également des copropriétaires individuels eux-mêmes. À cet effet, le syndicat des copropriétaires constitue une entité indépendante dotée d'une personnalité propre qui ne se confond pas avec celle des copropriétaires pris individuellement. C'est par exemple le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, qui agit et se défend en justice pour représenter les intérêts de la collectivité des copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires est ainsi autonome pour exécuter les missions que lui confie la loi du 10 juillet 1965 : veiller à la conservation de l'immeuble, assurer l'administration de l'immeuble et établir et modifier le règlement de copropriété. Sa durée est perpétuelle et consubstantielle à l'existence de la copropriété.

■ Quelle différence avec l'assemblée générale des copropriétaires ?

L'assemblée générale des copropriétaires constitue l'organe « démocratique » de la copropriété qui réunit, au moins une fois par an, l'ensemble des copropriétaires formant le syndicat. Elle permet à chaque copropriétaire de contrôler le fonctionnement de la copropriété et, proportionnellement à sa quote-part, de s'exprimer par le vote sur les décisions qu'elle est appelée à prendre (choix du syndic, travaux, contrats d'entretien...).

■ Comment l'assemblée générale est-elle convoquée ?

L'assemblée générale ne peut délibérer qu'après avoir été régu-

lièrement convoquée. Chaque copropriétaire est membre de droit de l'assemblée et doit, en conséquence, être convoqué à chacune des assemblées. La convocation est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, sous certaines conditions, par voie électronique. La convocation peut également être remise contre récépissé ou émargement. Elle fait mention des lieux, date et heure de la réunion ainsi que de l'ordre du jour qui précise l'ensemble des questions soumises au vote des copropriétaires. Les modalités de consultation des pièces justificatives doivent également être précisées.

De nombreuses pièces, exhaustivement visées à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, sont à joindre à la convocation. Sont notamment concernés l'ensemble des documents financiers et contractuels qui engagent la copropriété vis-à-vis des tiers. Sur le plan des délais et sauf urgence, la convocation de l'assemblée générale est notifiée au moins « vingt et un jours » avant la date de la réunion. Cette durée minimale peut toutefois être allongée par le règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires, à laquelle il faut rappeler que tous les copropriétaires sont membres de droit, doit être convoquée, a minima, une fois par an par le syndic. Il faut également souligner que tout manquement aux règles de convocation est gravement sanctionné puisque tant la convocation que l'assemblée subséquentement tenue sont alors irrémédiablement entachées de nullité.

■ Que faire si l'assemblée générale n'était pas convoquée ?

Dans les cas où le syndic est défaillant à convoquer l'assemblée, cette dernière est alors convoquée par le président du conseil syndical. Et, quand il n'existe pas de

conseil syndical ou que son président ne procède pas à la convocation, l'assemblée est alors réunie à la diligence de tout copropriétaire.

Enfin, dans les cas où il n'existe pas ou plus de syndic (notamment lorsque son mandat est arrivé à échéance, ce qui l'empêche de convoquer une nouvelle assemblée), alors une assemblée aux fins de désignation d'un syndic est convoquée par tout copropriétaire ou par le président du TGI statuant sur requête.

■ Comment l'ordre du jour est-il fixé ? Peut-on y déroger ?

L'ordre du jour est généralement établi par le syndic, avec la collaboration du conseil syndical. Le vote d'une résolution peut également être proposé par le conseil syndical lui-même ou par tout copropriétaire – ce qui ne peut être refusé par le syndic, sauf à risquer d'engager sa responsabilité. L'élaboration de l'ordre du jour est importante et doit attirer l'attention des copropriétaires puisque les questions qui n'y auront pas été portées ne pourront pas faire l'objet d'un vote. Ceci étant, les questions qui auront été posées tardivement et qui n'auront pas pu être ajoutées à l'ordre du jour devront être inscrites à celui de la prochaine assemblée générale par le syndic. Par ailleurs, l'assemblée générale pourra toujours examiner des questions non inscrites à l'ordre du jour. Toutefois dans cette hypothèse, la position qu'elle dégagera de cet examen sera alors sans effet décisoire.

■ Quel formalisme doit être observé lors de la tenue de l'assemblée générale ?

Important, le formalisme des assemblées générales débute par la désignation, au début de chaque réunion, du président de l'assemblée. Ce dernier est désigné parmi

les copropriétaires présents et ne peut en aucun cas être le syndic. De même, la désignation d'un secrétaire d'assemblée est obligatoire. Ce dernier se verra confier la tâche de prendre note du déroulement des débats, du résultat des votes et devra en établir un procès-verbal qui sera signé par lui en fin de séance et le président. Cette mission est dévolue au syndic, sauf décision contraire de l'assemblée générale. L'établissement d'une feuille de présence constitue également une formalité substantielle. Elle doit indiquer les noms et domicile de chaque copropriétaire (et de son mandataire le cas échéant)

Quant au procès-verbal, pour toutes les questions inscrites à l'ordre du jour, il doit faire état des noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix. Enfin, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions.

■ Quelles sont les principales règles de vote ?

En principe, tout propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part. Néanmoins, lorsqu'un propriétaire possède une quote-part dans les parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires

(tels que les propriétaires HLM ou encore les investisseurs immobiliers). Par ailleurs, et à l'exception du syndic, chaque copropriétaire est également libre de donner pouvoir au mandataire de son choix. Quant aux majorités requises, elles sont naturellement fonction de l'importance des enjeux des décisions à voter.

On en dénombre quatre qui, graduellement, sont : la majorité relative (ce qui suppose la majorité des copropriétaires présents ou représentés et vise les résolutions énoncées à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965), la majorité absolue (majorité de tous les copropriétaires, article 25), la double majorité (majorité d'au moins deux tiers de tous les copropriétaires, articles 26 et 35) et l'unanimité (articles 11, 14, 23 et 26).

■ Comment contester la régularité d'une convocation ou d'une assemblée générale ?

Tout copropriétaire, opposant ou défaillant, dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse pour en contester sa régularité. Cette action doit être dirigée à l'encontre du syndic en exercice et portée devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Dans les hypothèses où la notification dudit procès-verbal n'aurait pas lieu ou aurait été elle-même irrégulière, alors le délai de contestation est porté à dix ans. ●

Un formalisme important

La loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 soumettent le fonctionnement des assemblées générales de copropriétaires au respect de règles nombreuses, précises et gravement sanctionnées en cas d'irrégularités. Ce formalisme permet d'obtenir un équilibre entre le respect des droits des copropriétaires – qui ont la garantie de voir leurs droits respectés – et les besoins du fonctionnement de la copropriété – dont les décisions, mêmes irrégulières, ne peuvent plus être contestées passé un délai de deux mois.