

L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE EN COPROPRIETE

L'assemblée générale est la réunion où se décide la vie de la copropriété. C'est l'évènement annuel le plus important, où les copropriétaires peuvent s'exprimer librement.

Les résolutions votées au cours de cette assemblée, assurent le bon fonctionnement de la copropriété et donnent au syndic les indications formelles pour leur bonne exécution.

Vous trouverez dans nos résumés les règles principales qui vous permettront de mieux comprendre son fonctionnement et de participer directement ou indirectement à sa gestion. Toutefois et pour parfaire vos connaissances et vous aider à régler différents problèmes concernant la gestion de votre copropriété, n'hésitez pas à vous adresser aux bureaux de la C.L.C.V. pour y rencontrer nos délégués.

En pages annexes, vous trouverez :

- Ce qu'il faut savoir en assemblée générale,
- Bien connaître les principales règles, la loi ALUR et la copropriété.

L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE EN COPROPRIETE

La préparation de l'assemblée générale.

Il appartient au syndic de convoquer le conseil syndical pour établir l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale annuelle. Ce n'est pas au syndic, de fixer seul, son ordre du jour. Le conseil syndical dont les membres ont été élus par les copropriétaires, ont leur mot à dire quant à l'inscription des telles ou telles résolutions. D'autre part, le conseil syndical qui sert de relais entre le syndic et les copropriétaires, est le mieux placé pour connaître les problèmes rencontrés durant l'année écoulée.

Chaque copropriétaire peut également demander au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'inscrire la, ou les résolutions, sur lesquelles les copropriétaires pourront s'exprimer. Il est bien évident que ces résolutions doivent être correctement présentées, appelant un vote précis, avec le cas échéant les pièces nécessaires pour une meilleure compréhension par l'assemblée. Dans le cas contraire, le syndic peut refuser l'inscription de résolution.

Les copropriétaires peuvent encore envoyer au syndic des contrats ou des devis, car il n'appartient pas au seul syndic de présenter des propositions, notamment pour les travaux.

Le copropriétaire doit également prendre grand soin, pour que ces demandes parviennent suffisamment tôt au cabinet du syndic, pour être joints à la convocation.

La convocation

La convocation envoyée en recommandée avec accusé de réception doit parvenir au copropriétaire, ou lui être présentée à son domicile, 21 jours au moins avant la date fixée de l'assemblée générale. Le règlement de la copropriété ne peut en aucun cas le raccourcir.

Par contre, elle peut l'allonger de manière à assurer une meilleure préparation de l'assemblée par les copropriétaires.

Cette convocation doit indiquer l'heure et le lieu de la réunion et doit comporter tous les documents concernant l'assemblée générale annuelle.

Elle doit également indiquer le jour et les heures, où les comptes de la copropriété pourront être examinés par les copropriétaires.

Le début de la réunion

C'est le syndic qui fait signer la liste des émargements aux présents et mandataires représentant les copropriétaires absents.

- A l'issue des émargements, le syndic donne connaissance aux copropriétaires du nombre des tantièmes obtenus par les présents, les représentés, le nombre de copropriétaires présents, représentés et absents.
- Il fait voter la désignation d'un président de séance.
Ce n'est pas forcément le président ou un membre du conseil syndical. (art 24)
Après cette élection, le syndic remet au président de séance, qui a pris place à la table du bureau, tous les pouvoirs reçus à son cabinet.
Le président de séance, remet ces pouvoirs aux copropriétaires de son choix.
Il est bien vu qu'un pouvoir soit remis à un copropriétaire du même hall que le copropriétaire représenté. Mais ce n'est pas une obligation.
- Le président de séance devenu de fait l'animateur de la réunion, **(ce n'est pas le syndic qui dirige les débats)** fait élire les scrutateurs (en principe 2) qui prennent place à ses côtés. (art 24)
Ceux-ci, reçoivent alors l'ensemble des pouvoirs, car ce sont eux qui devront vérifier le bon déroulement des votes.
Rappelons qu'un pouvoir, dès lors qu'il comporte des indications de votes, est un mandat impératif. Un copropriétaire qui ne respecterait pas les indications de son mandant, engagerait sa propre responsabilité.
- Le président de séance fait élire le secrétaire de l'assemblée générale. (art.24).
En règle générale le syndic, mais ce n'est pas une obligation.

Le président du conseil syndical qui a rédigé un compte rendu sur les activités du conseil de l'année écoulée, *lequel a été envoyé par le syndic en même temps que les convocations*, rend

compte de sa mission.

Les copropriétaires peuvent bien entendu lui demander des explications.

Les comptes

Le plus souvent, des membres du conseil syndical se sont rendus au cabinet du syndic où ils se sont fait remettre et examiné l'ensemble des pièces comptables.

Ils donnent leurs avis, leurs remarques et parfois les insatisfactions.

Les copropriétaires qui se sont rendus au cabinet du syndic peuvent également souligner tel ou tel point concernant la comptabilité du syndic.

Le syndic, doit donner, le cas échéant, des réponses précises aux questions posées.

L'état financier du syndicat de la copropriété, son compte de gestion général, le comparatif avec les comptes de l'exercice précédent approuvé, ainsi que le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, et le budget prévisionnel à voter sont des documents essentiels.

Il en est de même pour tous les contrats, devis ou marchés, sur lesquels les copropriétaires auront à se prononcer.

- Après les réponses du syndic, le président soumet à l'assemblée, l'approbation des comptes. (art 24)

Le président de séance soumet également à l'assemblée le *quitus*, qui consiste à approuver l'ensemble des actes accomplis par le syndic.

Le *quitus* va au-delà de l'approbation des comptes, cette dernière ne consistant qu'en une approche comptable de la gestion du syndic, d'où la nécessité de bien inscrire séparément ces points par deux résolutions distinctes.

Le *quitus* ne porte que sur les éléments portés à la connaissance des copropriétaires et non sur ceux qui leur sont dissimulés. (art24)

Le conseil syndical

Le président de séance appelle à la constitution du conseil syndical. Souvent le règlement de la copropriété indique le nombre de conseillers à élire.

Dans le cas contraire, il est souhaitable d'avoir une répartition équilibrée de conseillers, au nombre impair, représentant au mieux l'ensemble des copropriétaires.

Par exemple, un ou deux par bâtiment ou cage d'escalier selon l'importance de la copropriété.

- Le président de séance fait élire individuellement les candidats. (art.25)
- Le président de séance fait voter pour la durée de leur mandat. (art.25)

La durée du mandat peut être de un, deux ou trois renouvelables.

Les membres du conseil syndical seront appelés pour élire leur président à l'issue de la

réunion ou plus tard, selon leur souhait. Le président servira de relai entre les copropriétaires et le syndic. Il est recommandé que des commissions soient créées au sein du conseil syndical, ce qui permet de mieux gérer les problèmes.

Le conseil syndical peut se réunir (et doit) sans le syndic, quand il le souhaite et où il le veut. Ces réunions doivent faire l'objet d'un compte rendu, il peut être bien entendu transmis au syndic mais aussi aux copropriétaires.

Une seule réunion doit se tenir avec le syndic, sur sa convocation, pour établir l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Élection du syndic

Le président de séance présente à l'assemblée générale, la proposition du (ou des) contrats de syndic, candidats à la gestion de la copropriété.

Il est demandé à ceux-ci de se présenter tout à tour.

Les copropriétaires qui ont reçu les contrats en même temps que la convocation, peuvent alors leur poser toutes les questions qu'ils jugent nécessaire, tant sur l'organisation de son cabinet que sur sa connaissance en gestion de copropriété.

Après les avoir entendu la règle veut que le (ou les) candidats quittent la salle de réunion.

Les copropriétaires peuvent alors débattre entre eux sur le contenu du (ou des) contrats en leur possession. ***Les prestations et honoraires du syndic, à savoir : Charges générales ordinaires et charges pour prestations particulières doivent faire l'objet de la plus grande attention.***

Après ces discussions, le président de séance fait voter l'assistance pour choisir le contrat qui paraît le mieux convenir à leur copropriété.

Attention, il vaut mieux imposer un contrat d'une durée de 1 an.

Le contrat doit être à dates calendaires : Exemple 1^{er} juin au 31 mai de l'année suivante.

Il convient d'être très attentif sur la durée du contrat et de certaines clauses abusives prévoyant que le contrat de syndic soit prorogé jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes. Laquelle assemblée pourrait être convoquée plusieurs mois après la fin du contrat du syndic. Dans ce cas-là, il n'y a plus de syndic.

Le président de séance fait entrer en réunion le syndic ayant présenté le contrat retenu par les copropriétaires.

- Le président de séance soumet au vote l'élection de ce syndic. (art.25-25.1)

Attention.

1) On vote sur le contrat de syndic d'abord et l'élection du syndic après.

2) Dans le cas où un syndic sortant, ne se voit pas reconduit en tant que gestionnaire de la copropriété, il appartient au président de séance d'exiger la remise des feuilles d'émargements afin que l'assemblée générale se poursuive.

Les scrutateurs quant à eux conservent les pouvoirs.

Budget prévisionnel

Les copropriétaires qui ont pu prendre connaissance des budgets prévisionnel, rectificatif et provisoire N+1 et N+2 ; débattent de ces budgets qui peuvent être modifiés, tant par les réalisations passées que celles à venir.

- Le président de séance fait voter tout à tour et séparément ces budgets. (art. 24)

Les débats se poursuivent sur les résolutions inscrites à l'ordre du jour qui donnent lieu à des discussions et un vote à chaque résolution demandée par le président de séance.

Les questions diverses ne sont pas soumises à un vote, mais peuvent être inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Le compte rendu de l'assemblée générale après avoir été lu et vérifié par le président de séance, les scrutateurs et le secrétaire est signé immédiatement après la réunion.

Un exemplaire est remis au président de séance ainsi qu'aux scrutateurs.

Les exceptions

Lorsqu'une résolution soumise à la majorité de l'article 25 majorité absolue 50% +1 des tantièmes n'est pas adoptée, elle peut être représentée à la majorité dite de "passerelle" à l'article 25.1 soit à la majorité des présents et représentés 50 % +1 des tantièmes.

Une nouvelle assemblée générale peut être convoquée. Dans cette hypothèse, le délai de convocation peut éventuellement être réduit à huit jours.

Certains travaux peuvent également faire l'objet d'une assemblée générale extraordinaire convoquée sans délai par le syndic.

C'est de cas notamment pour des travaux à réaliser en urgence.

Il appartient au syndic de prévenir immédiatement le président du conseil syndical, de demander des devis, de commander les travaux après une mise en concurrence et avec la participation du conseil syndical, de faire un appel de fonds limitée à 30 % du devis retenu et de convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Ce qu'il faut savoir

- L'absence d'une feuille de présence entraîne l'annulation de l'assemblée générale.
- Chaque copropriétaire a le droit de demander au syndic une copie de la feuille de présence à ses frais.
- Le nombre des millièmes "ou tantièmes" est indiqué dans le règlement de copropriété. Il correspond à la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes.

- Il n'existe pas de quorum en assemblée générale. Les résolutions sont votées à l'article défini par la loi.
- Si vous arrivez en retard ou si vous partez avant la fin de l'assemblée générale et que la feuille de présence n'indique pas l'heure de votre arrivée ou de départ, vous serez considéré comme ayant voté POUR à toutes les résolutions.
- L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur des résolutions inscrites à l'ordre du jour, sauf en cas *d'incidents de séance*. C'est le cas par exemple de la révocation du syndic pour faute grave serait révélée durant la séance.
- Le plus simple est le vote à main levée que ce soit pour voter POUR ou CONTRE. Pour des résolutions très débattues et source d'opposition au sein de la copropriété, le vote peut se faire par appel nominatif.
- Le copropriétaire peut se faire représenter à une assemblée générale. Le mandat doit se faire impérativement par écrit avec le nom du mandataire. On appelle un mandat blanc si le mandat ne comporte aucune indication de vote.
- Dans le cas contraire, il devient un mandat impératif.
- Au cas où un mandataire aurait trop de mandats et dépasserait le seuil des 5 % autorisés, et pour éviter une situation de blocage, il est admis qu'il y ait une subdélégation.
C'est-à-dire que des mandats soient transférés à un autre copropriétaire.
- Une personne ne peut recevoir **plus** de 3 mandats sauf si le total des voix dont elle dispose y compris les siennes, est inférieur ou égal à 5 % des voix du syndicat. Paradoxalement, une personne pourrait avoir 3 mandats, ou moins, et représenter plus de 5 % des voix du syndicat.
- Le procès-verbal de séance doit indiquer les noms de copropriétaires opposants ou défaillants.
- Un contrat de syndic ne peut pas indiquer le % perçu par le syndic tant pour suivre des travaux que pour leur gestion. C'est l'assemblée générale qui décide le montant à verser pour ces travaux. Il est bien évident que le % est dégressif en fonction de l'importance de la somme à payer par les copropriétaires.
- Une délégation de pouvoir peut être donnée au conseil syndical.
- C'est le président de séance qui signe le contrat de syndic.

Les différentes règles de majorité.

Les règles de majorité sont prévues par la loi du 10 juillet 1965, notamment aux articles 24, 25, 25-1, et 26.

Toutefois, toutes les majorités et résolutions ne sont pas fixées par ces textes de sorte qu'il est nécessaire de passer en revue la loi de 1965 et son décret d'application pour avoir une vision d'ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, c'est l'article 18 de la loi qui prévoit l'obligation pour le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25.

Article 24 : La délibération est approuvée lorsqu'elle obtient la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés. (*L'emploi du terme exprimé signifie que l'on ne tient pas compte des abstentions*).

La majorité à l'article 24 est la majorité par défaut. Elle s'applique toutes les fois où la loi ne prévoit pas une majorité différente.

Article 25 : Il s'agit de la majorité absolue, c'est-à-dire de la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Pour être adoptée, elle doit obtenir 501/1000èmes de votes **POUR**. (*Ou 5.001/10.000èmes pour certaines copropriétés*).

Article 25-1 : La passerelle de majorité. La majorité absolue est difficile à obtenir dans certains cas. Aussi et pour éviter que l'absentéisme des copropriétaires ne nuise au processus décisionnel de l'assemblée générale, et pour uniquement certaines résolutions, il est permis de procéder immédiatement à un second vote à **la majorité de l'article 24**.

Attention : Pour y procéder, il faut que la résolution ait recueilli au moins le tiers des voix, c'est-à-dire au moins 334/1000èmes de votes **POUR**. (*Ou 3.334/10.000èmes*).

Ce qui veut dire aussi, que pour une même résolution, nous avons trois votes. Un à la majorité absolue, un second à la majorité de l'article 24 et un troisième également à la majorité simple. Quand le tiers de voix n'a pas été obtenue, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

L'article 26 : La majorité qualifiée dite *double majorité* ou *majorité à l'article 26*.

Il s'agit d'une double majorité correspondant à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires et représentant les 2/3 des voix. Ces conditions sont cumulatives. Ainsi, dans une copropriété comprenant 20 copropriétaires, la résolution est adoptée lorsqu'elle est approuvée par onze copropriétaires représentant 667/1000èmes.

A défaut d'avoir été approuvés selon les conditions de majorité requises, les travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale convoquée à cet effet et statuant à cette dernière majorité.

L'unanimité : L'unanimité et la majorité la plus difficile à obtenir. En effet, il s'agit de recueillir l'accord de *tous* les membres du syndicat, et non des seuls copropriétaires présentés ou représentés.

Loi A L U R
Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
(loi du 24.3.14 : JO du 26.3.14)

La Loi ALUR intervient dans des réformes concernant les copropriétés et nous pouvons en souligner les points les plus importants.

La création du registre d'immatriculation des copropriétés. Chaque copropriété se verra attribuer un numéro d'immatriculation et les syndics seront tenus d'y inscrire les syndicats de copropriétaires dont ils assurent la gestion. En sont exclues les copropriétés composées uniquement des commerces. Les copropriétés de moins de 10 lots, au budget prévisionnel moyen inférieur à 15.000€ sur trois exercices lesquels conserveront une certaine souplesse quant à leur inscription.

Le registre comportera toutes les informations essentielles de la copropriété : Notamment son identité et adresse du syndicat, ses données financières, le relatif au bâti.

D'autre part, l'acquéreur de lot(s) verra son information renforcée avec un document mis à sa disposition sur les données de la copropriété par des fiches synthétiques.

En ce qui concerne la désignation du syndic et son contrat, une mise en concurrence se fera par le conseil syndical. Une série de mesures sont également prises afin d'éviter les blocages en cas de démission, de carence ou de changement de syndic.

Un an après la promulgation de la loi, le syndic est tenu d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat dans un établissement bancaire de son choix, sauf avis contraire de l'assemblée générale à la majorité absolue pour confier les fonds de la copropriété à un autre établissement.

Outre le fonds de travaux obligatoires, le diagnostic technique global, et les travaux d'économie d'énergie, la loi ALUR procède à un abaissement de majorités.

Bon nombre de mesures figurent encore dans la loi, dont beaucoup sont en attente de décrets d'application. A savoir : Encadrement de l'activité de syndic, immédiate ; Création du conseil national de la transaction et de la gestion immobilière, immatriculation du syndicat des copropriétaires à partir du 31 décembre 2016 ; Information des acquéreurs des lots en copropriété dans les annonces et dans les promesses de vente, au plus tôt trois mois après la