Les assemblées générales

Publié le 02/08/2016



Elles doivent être tenues au minimum une fois par an. Mais comment fonctionnent-elles ?

Elles doivent être tenues **au minimum une fois par an.**

Comment les convoquer ?

Il est tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires. Tous, doivent être convoqués.

La convocation doit être notifiée au moins vingt et un jours avant la date de tenue de l'assemblée. Le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long. Si une urgence est caractérisée, il n'existe alors aucun délai minimum (Décret 1967 préc., art. 9).

La convocation est envoyée par le syndic en lettre recommandée avec avis de réception, par courrier recommandé électronique ou peut valablement être faite contre la remise d'un récépissé ou contre émargement (Décret 1967 préc., art.64 et 64-2).

La convocation doit contenir :

- certaines mentions obligatoires (Décret 1967 préc. art.9) : l'indication du lieu et de la date de la réunion ; l'ordre du jour ; le rappel des modalités de consultation des pièces justificatives des charges)
- certains documents obligatoires dont la liste est dressée à l'article 11 du décret de 1967 préc. dont
    - certains documents nécessaires pour la validité de la décision (Décret de 1967 préc., art. 11, I-1° à 13°) et notamment, le compte des recettes et dépenses lorsque l'assemblée doit approuver les comptes ; le budget prévisionnel lorsque l'assemblée générale est appelée à voter le budget ; le projet de modification du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division en cas de modification de la répartition des charges, division de lots, création d'équipements nouveaux ; les conditions essentielles d'un contrat devant être soumis à l'assemblée générale (il n'est pas nécessaire de joindre les devis, seulement les conditions essentielles).
    - Les documents destinés à l'information des copropriétaires (Décret de 1967 préc.,

art. 11, II-1° à 6°) et notamment: les annexes au budget prévisionnel ;l'état des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.

Nouveauté: Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. (Décret 1967 préc., art. 64-1 issu du décret 2020-834 du 2 juill.2020))

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale (Décret 1967 préc. art.10)

Nouveauté : l'ordonnance 2019-1101 du 30 octobre 2019 a introduit un nouvel article 17-1 AA dans la loi 65-557 du 10 juillet 1965 qui permet à tout copropriétaire de "solliciter du syndic la convocation et la tenue d'une assemblée générale à la condition :

- que le copropriétaire prenne en charge les frais de cette assemblée

- que sa demande ne vise qu'à statuer sur des questions qui concernent ses droits ou obligations (par exemple pour réaliser certains travaux lourds touchant à des murs porteurs au sein de son lot).

Les modalités de convocation sont précisées par le nouvel article 8-1 introduit dans le décret 67-223 du 17 mars 1967 par le décret 2020-834 du 2 juillet 2020.

Affichage : Depuis le 29 juin 2019, le syndic doit informer les copropriétaires, par voie d'affichage (Décret 67-223 du 17-3-1967 art. 9 dans sa rédaction issue du décret 2019-650 du 27-6-2019) : - de la date de la prochaine assemblée générale ; - de la possibilité de solliciter l'inscription d'une ou de plusieurs questions à l'ordre du jour ; - des dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 relatif aux demandes d'inscription de questions à l'ordre du jour, qui doivent être reproduites dans l'affichage.

Cet affichage doit être réalisé dans un « délai raisonnable » permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.
L'absence d'affichage n'entraîne toutefois pas l'irrégularité de la convocation.

Comment participer aux Assemblées Générales ?

Les copropriétaires peuvent participer aux assemblées générales par:

- présence physique

- par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Il devra être décidé en assemblée générale des moyens et supports techniques ainsi que des garanties permettant de s’assurer de l’identité de chaque participant. Ces supports doivent au moins transmettre la voix des participants et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations (art. 17-1 A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 créé par la loi ELAN et art. 13-1 et 13-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967 créés par le décret 2019-650 du 27 juin 2019).

- par correspondance, avant la tenue de l’assemblée et au moyen d’un formulaire (pour consulter le

modèle fixé par arrêté). Le formulaire de vote doit être annexé à la convocation. Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

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 (art. 17-1 A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, art.9, 9bis, 14 du décret 67-223 du 17 mars 1967). Par conséquent il pourra contester la résolution votée.

Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire (art. 14-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967).

Comment calcule-t-on le nombre de voix pour voter ?

Chaque copropriétaire vote en assemblée avec des tantièmes correspondant à son lot. Mais si un copropriétaire possède des tantièmes supérieurs à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Par exemple un copropriétaire possède 700/1.000èmes et deux autres se partagent les 300/1.000èmes. Ses voix seront réduites à 300/1.000èmes et le vote s’effectuera en 600èmes.

Quelles sont les différentes majorités ?

Suivant le type de décisions à prendre, les assemblées générales de copropriétaires statuent à trois niveaux différents de majorité : la majorité simple, la majorité absolue ou la double majorité ou majorité renforcée

La majorité simple s'applique à quelles décisions ?

En application de l’article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, certaines décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Exemple : un syndicat totalise un nombre de 1000/1000e voix

- Sur 1000 voix, 600 sont présents, représentés ou ont voté par correspondance (600/1000e), 400 sont absents (400/1000e).
- Pour une décision votée : 125/1000 se sont abstenus (125/1000e) ; 200/1000 ont dit « non » (200/1000e) ; 275/1000 ont dit « oui ».
- Pour que cette majorité soit adoptée (200+275 = 475 ; 475 : 2=237,5), il est nécessaire d’avoir au moins 238 voix « oui ». Dans notre exemple, la décision est adoptée.

Cette majorité est applicable notamment pour :

- les travaux nécessaires à la conservation de l’immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants,
- les modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires par les lois et décrets ou un arrêté de police administrative relatif à la sécurité à la salubrité et notifié au syndicat,
- les modalités de réalisation des travaux prescrits par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre des opérations de restauration immobilière suite à une déclaration d’utilité publique,
- les travaux d’accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels,
- les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement,
- la décision d’engager le diagnostic de performance global ainsi que ses modalités de réalisation.
- **nouveauté** au 1er juin 2020: la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ainsi que L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

Nouveauté: l’autorisation donnée à certains copropriétaires d’effectuer, **à leurs frais**, des **travaux d’accessibilité,** n'est plus soumise au vote de l'assemblée générale. A présent l'autorisation est de droit sauf opposition de l'assemblée générale fondée sur une atteinte à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels ou sur leur non-conformité à la destination de l'immeuble. Le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés. Ce (L 1965 art.25-2 en vigueur au 1er juin 2020, Décret 1967 art. 10, 10-1, 10-2 et 10-3, applicables aux assemblée tenues à compter du 31 décembre 2020))

La majorité absolue s'applique à quelles décisions ?

En application de l’article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, certaines décisions de l’assemblée générale sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Exemple : un syndicat totalise un nombre de 1000/1000e voix

- Pour que cette majorité soit adoptée : (1000e : 2) + 1 = 501/1000e. Dans notre exemple, la décision n’est pas adoptée.

Cette majorité est applicable notamment pour :

- les travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- la demande d’individualisation des contrats de fourniture d’eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation ;
- l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble . Ces travaux doivent être conformes à la destination de l’immeuble ;
- la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes (exemple la vente d’une partie commune) ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

- la modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
- à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 (majorité simple), les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- l'installation ou la modification des installations électriques intérieures ;
- l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;
- l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- **nouveauté:** l'ordonnance du 30 octobre 2019 a apporté des précisions sur la faculté pour l'assemblée générale de voter une délégation de pouvoir au syndic, au conseil syndical ou à toute personne. Cette délégation ne peut désormais porter que sur un seul acte ou une seule décision mentionné à l'article 24. L'assemblée générale doit fixer le montant maximum des sommes allouées (Loi 1965, art.25 a, Décret 1967, art.21). en revanche la délégation pour le suivi des travaux, introduite par la loi Alur, a été supprimée.
- **nouveauté:** les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles
- **nouveauté:** l'assemblée générale a désormais la possibilité de déléguer au président du conseil syndical le pouvoir d'introduire une action contre le syndic: cette délégation est votée à la majorité de l'article 25
- **nouveauté: l'**assemblée générale peut, à certaines conditions et dans certaines limites, déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 (Loi 1965, art. 21-1 à 21-5)

La majorité absolue n'est pas atteinte : que faire?

L'article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 prévoit la procédure du second vote ou de la passerelle : lorsqu'une décision est soumise au vote de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25), si la question ne recueille pas la majorité des voix de tous les copropriétaires mais reçoit au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité de l'article 24) en procédant à un second vote.

Cette procédure n'est pas nouvelle mais l'ordonnance n°2019-110 du 23 novembre 2019 l'a rendue applicable par principe à toutes les décisions prises à la majorité des voix des copropriétaires composant le syndicat.

D'autre part il n'est désormais plus possible de procéder à un second vote au cours d'une autre assemblée générale: le second vote ne peut intervenir qu'au cours de la même assemblée générale.

A quelles décisions s’applique la majorité de l’article 26 ?

En application de l’article 26 de la loi de 1965, certaines décisions de l’assemblée générale sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Autrement dit, C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

Exemple : un syndicat totalise un nombre de 1000/1000e voix

- Pour que cette majorité soit adoptée : (1000e*2/3) + 1 = 667/1000e. Dans notre exemple, la décision n’est pas adoptée.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les

décisions concernant notamment :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;
- La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Nouveauté: un mécanisme de double vote a été instauré pour les décisions prises à la majorité de l'article 26 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité des deux tiers mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents représentés ou ayant voté par correspondances représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote (Loi 1965 préc., art.26-1)

Et l'unanimité ?

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance , telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble .

Nouveauté: depuis le 1er juin 2020, la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble nécessite l'unanimité

La notification du procès-verbal d’assemblée générale des copropriétaires

Les décisions d'assemblée générale doivent être notifiées par le syndic de copropriété dans un délai de 1 mois (depuis la loi ELAN ayant modifié l’article 42 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965) aux copropriétaires opposants ou défaillants (qui ne sont ni présents, ni représentés) par :

- lettre recommandée avec demande d'avis de réception,
- ou par lettre recommandée électronique sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires (art. 42-1 loi préc. et 64 à 64-2 du décret 67-223 du 17 mars 1967)

Nouveauté: les annexes n'ont pas à être notifiées en même temps que le procès verbal d'assemblée générale (L.1965 art.42)

La notification fait démarrer le délai pour contester une décision d'assemblée générale devant le tribunal de grande instance.

L’action en contestation d'une décision d'assemblée générale doit impérativement être engagée dans un délai de 2 mois à partir de sa notification.