USGC

UNION DES SYNDIC ATS DE GRANDES COPROPRIETES



# Guide des Présidents

## Les AG
## Les Majorités en AG

ÉDITION 2005

# LES CONVOCATIONS D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les ordres du jours complémentaires sont demandés tout au long de l'exercice s'écoulant entre deux assemblées ordinaires (article 10 nouveau décret du 17 mars 1967) (voir ordre du jour complémentaire ci-après)

## SONT NOTIFIÉS EN MEME TEMPS QUE L'ORDRE DU JOUR :

1° Pour la validité des décisions (article 11 nouveau du décret)

- Situation de trésorerie et compte général de gestion avec le comparatif, sur ces deux postes, avec l'exercice précédent
- Projet du nouveau budget, comparé au budget précédent (la présentation de ce document devra respecter les directives du nouveau décret comptable)
- Les conditions essentielles des contrats, devis ou marchés, notamment, si appel à concurrence
- Le ou les projets de contrat(s) de syndic(s)
- Les projets de convention en cas de gestion assurée par un syndic provisoire nommé judiciairement
- Le projet de règlement de copropriété, d'établissement d'état descriptif de division, la création ou la modification des répartitions de charges
- Le projet de résolution sur le vote du budget normal, l'ouverture du compte bancaire, les travaux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les travaux divers relevant des dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, les modifications du règlement de copropriété en ce qu'elles concernent l'administration, la jouissance ou l'usage des parties communes.
- La création ou la modification d'équipements communs et des charges y afférentes, cette précision s'appliquant à la création et à la modification de parties communes
- L'autorisation d'agir en justice en demande
- Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire

2° Pour l'information des copropriétaires

- Les annexes du budget prévisionnel, visées par le décret comptable
- Les sommes détaillées des honoraires perçus par le syndic au titre de sa rémunération
- L'avis rendu par le conseil syndical, dans le cas où sa consultation est rendue obligatoire en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965

## RAPPELS – QUI EST CONVOQUÉ ?

- Les copropriétaires titrés au jour de la convocation
- Les représentants désignés par les co-indivisaires d'une indivision
- Le ou les représentants d'une SCI immatriculée au R.C. depuis le 1.11.2002 (à défaut la considérer comme une indivision)
- Les copropriétaires résidants en France métropolitaine ou dans les DOM-TOM, les domiciles élus devant être indiqués par le copropriétaire, à défaut le siège du syndicat permettra de convoquer valablement à son égard
- Les représentants légaux des sociétés, commerciales notamment

# ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE

Le décret d'application de la loi SRU du 27 mai 2004 modifie l'article 10 du décret de 1967, relatif à l'ordre du jour complémentaire que peuvent demander les copropriétaires lorsqu'ils reçoivent la convocation à l'assemblée, est totalement réécrit.

Désormais, les copropriétaires peuvent demander « à tout moment » au syndic l'inscription des questions qu'ils souhaitent voir abordées.
Aucune forme n'étant précisée pour cette notification, l'article 64 (ancien article 63) du décret du 24 mai 2004 s'applique et la demande doit être effectuée par lettre recommandée avec AR.

Le syndic n'a aucun pouvoir d'appréciation sur l'opportunité de la question qu'il est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ou de la suivante, si la demande est trop tardive (dans ce cas c'est la date de réception par le syndic qui compte).

Aucune sanction n'étant prévue, on peut se demander si celles appliquées jusque là par la jurisprudence (nullité de l'assemblée et dommages et intérêts) sont toujours d'actualité.

*Remarque : c'est le syndic et non plus « la personne qui a convoqué l'assemblée » qui reçoit les demandes, même quand il n'a pas lui-même procédé aux convocations.*

Aucun ordre du jour complémentaire ne pourra plus être requis, une fois la convocation adressée, les demandes des copropriétaires seront reportées sur l'assemblée suivante (dont ils peuvent solliciter la convocation s'ils estiment sa tenue nécessaire).

Cette nouvelle disposition présente l'avantage de résoudre le problème lié à la brièveté des délais et au surcoût engendré par des envoies supplémentaires.
D.n°67-223, 17 mars 1967, art.10, mod. Par D.n°2004-479, 27 mai 2004, art.10

Aucun texte ne réglait le sort des questions non inscrites à l'ordre du jour ; la jurisprudence considérait qu'elles ne pouvaient faire l'objet d'aucun vote. Le décret de 2004 reprend expressément cette solution : si elles peuvent être examinées en assemblée, aucune décision ne peut être prise, l'assemblée ne pouvant statuer que sur des questions inscrites à l'ordre du jour.
D.n°67-223, 17 mars 1967, art.10, mod. Par D.n°2004-479, 27 mai 2004, art.13

## Quels sont les délais de convocation ?

Les convocations doivent parvenir aux copropriétaires quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale (art. 9 du décret du 17 mars 1967). Le règlement de la copropriété peut prévoir un délai de convocation plus long, mais il ne peut pas réduire ce délai légal. Le délai légal se calcule selon les prescriptions des articles 641 et 642 du nouveau code de procédure civile, en conséquence le jour de la notification ne compte pas, le délai commence à courir le lendemain.

## Il existe deux exceptions à cette règle du délai minimal

En cas d'urgence, le délai légal n'a plus a être respecté. Aucun délai n'est alors fixé par la loi, qui n'indique pas non plus quels sont les cas d'urgence. L'opportunité de convoquer d'urgence et le délai de convocation doivent dès lors être appréciés par le syndic, en fonction des circonstances de chaque cas d'espèce. Il faut donc distinguer, l'urgence de convenance, de l'urgence véritable qui doit concerner la copropriété tout entière. Il n'y a pas à justifier de l'urgence dans la convocation elle-même (mais il est recommandé qu'elle soit invoquée et motivée).

Cette justification peut être apportée a posteriori, soit à l'occasion de la tenue de l'assemblée, soit même devant le tribunal si l'assemblée est contestée (CA Paris, 19e Ch.15 décembre 1997).

## Textes officiels :

*Décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004
Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

*Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pour application de la loi n°65-557
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis rectifiée par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000

## L'assemblée générale : le déroulement

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires, on ne peut déroger à ce mode de consultation, même en interrogeant par écrit les copropriétaires. Alors comment faire si l'on ne peut pas assister à l'assemblée ? Toutefois aucun quorum n'est nécessaire à la tenue d'une assemblée générale. Par conséquent, peu importe le nombre de copropriétaires présents et peu importe qu'une décision soit adoptée par quelques propriétaires seulement : elle n'en demeure pas moins valable dès lors qu'elle a été adoptée à la majorité requise par la loi.

## Se faire représenter à l'assemblée

La loi de 1965 ne permet pas le vote par correspondance. Comme par ailleurs, assister à l'assemblée n'est pas une obligation, pour limiter les effets de l'absentéisme, la loi permet à un copropriétaire de se faire représenter par une autre personne qui votera à sa place (art.22 de la loi du 10 juillet 1965). On parle alors de "pouvoir" ou de "mandat" de vote.

## Par qui se faire représenter ?

Vous pouvez vous faire représenter par une personne de votre choix qui peut être membre du syndicat ou ne pas en faire partie (autre copropriétaire, parent, architecte, juriste...). La loi interdit de donner un mandat de représentation au syndic, au conjoint de ce dernier ainsi qu'à ses préposés, c'est à dire ses salariés et les salariés du syndicat des propriétaires (gardien, jardinier), qui sont de fait placés sous l'autorité du syndic. Bien entendu, lorsque le syndic est aussi copropriétaire, ce qui est souvent le cas du syndic non professionnel, il peut voter à l'assemblée avec le nombre de voix correspondant à son lot.

## Comment se faire représenter ?

La procuration doit être donnée par écrit. La loi n'exige aucune forme particulière, une simple lettre suffit. Il n'est d'ailleurs pas obligatoire que le pouvoir détaille l'ordre du jour (Cour d'appel de Paris, 23e ch. du 18.11.96).Un mandat doit donner des indications de vote mais sans être trop impératif. Certains formulaires de pouvoirs envoyés avec la convocation proposent pour chaque point à l'ordre du jour, des colonnes qui permettent d'indiquer "Pour", Contre", "Réserve", avec la possibilité d'y ajouter des commentaires. En revanche, le mandataire n'est nullement tenu de suivre les indications de vote et aucune nullité de l'assemblée ne pourra être encourue (Cour d'Appel de Paris, 23e ch. du 25.09.92). Vous pouvez poursuivre votre représentant en justice pour une faute commise dans l'exercice de sa mission, s'il s'avère que son choix vous cause un préjudice.

Il et conseillé de prévoir une faculté de substitution dans le mandat, vous désignez un mandataire en lui laissant la possibilité de se substituer une autre personne de son choix présente à l'assemblée.
Lorsque le lot est en indivision, les copropriétaires indivis doivent être représentés par un mandataire commun, qui peut être l'un des indivisaires ou un tiers.

## Quelles sont les limites du mandat de représentation ?

Un mandat doit être exprès, c'est à dire donné pour voter sur des questions précises, dans le cadre d'une assemblée déterminée. Un mandat donné pour une assemblée générale n'est valable que pour celle-ci et non pour une autre tenue ultérieurement même si elle a le même ordre du jour (Cour d'Appel de Paris, 23e Ch. du 14.01.94).

Dans cet esprit, il est déconseillé d'envoyer un pouvoir en blanc au syndic. Lorsque des copropriétaires envoient au syndic des mandats ne désignant pas de mandataire, ces pouvoirs doivent être remis au président du conseil syndical qui a la charge de les distribuer, afin d'éviter que le syndic ne contrôle l'assemblée générale.

Chaque propriétaire ne peut recevoir plus de trois délégations (art. 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965) dès lors que le total des voix dont il dispose avec celles de ses mandants dépasse 5% des voix du syndicat (soit 50/1000e, si la copropriété compte 1000/1000e). Un mandataire peut recevoir plus de trois mandats s'il participe à une assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

La vérification du respect de ces principes doit intervenir en début de séance, dès lors qu'en cas de mandat, la feuille de présence doit indiquer les nom et domicile du mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose (art. 14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967). Un copropriétaire qui aurait reçu un nombre de mandat excessif pourrait subdéléguer partie de ses pouvoirs parmi ceux qui prévoiraient une faculté de substitution (CA Versailles, 21.03.91) en application du droit commun (art. 1994 du Code Civil).
Les mandats doivent être réguliers (Cour d'Appel de Paris, 23e ch. du 25.09.92), si tel n'était pas le cas, la nullité de l'assemblée serait encourue du seul fait de la participation au vote, sans qu'il n'y ait à rechercher si

Les voix du mandant étaient ou non indispensables à l'obtention de la majorité requise (Cass. 3e Civ. 22.02.89).

- La signature de la feuille de présence

A l'ouverture de l'assemblée générale, les copropriétaires présents, ou leurs mandataires, doivent signer une feuille de présence. Ce document détermine le nombre de copropriétaires votants, ainsi que les millièmes qu'ils représentent et permet de vérifier ultérieurement, si besoin, la régularité des votes.
La feuille de présence indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, du mandataire désigné ainsi que le nombre de voix dont il dispose (art. 14 du décret du 17 mars 1967). L'absence de ce document entraîne la nullité de l'assemblée (CA Lyon, 23.04.68).
Lorsque le vote a commencé, il faut indiquer sur la feuille de présence l'heure d'arrivée des retardataires ou l'heure de départ de ceux qui s'en vont avant la fin. Un copropriétaire qui part avant la fin de l'assemblée sera considéré comme présent (Cass. 3e Civ. 10.12.85), s'il ne peut rapporter par tout moyen la preuve de son départ (Cass. 3e Civ. 17.02.99), ce qui lui enlève le droit de contester les décisions de l'assemblée, droit offert uniquement aux absents et défaillants.

Ce document est certifié exact par le président de l'assemblée.
Après l'assemblée, la feuille de présence est conservée par le syndic, mais tout copropriétaire peut en obtenir une copie à ses frais (Cass. 3e Civ. du 04.01.96). La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée. Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil (Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 – article 9).

- La désignation du président de l'assemblée générale

Avant de passer à l'étude des questions portées à l'ordre du jour, l'assemblée doit désigner son président (art. 15 du décret de 1967). Aucune décision ne peut être valablement prise s'il n'a pas été procédé à cette élection (Cass. 3e Civ. 17.02.99).

Le président est choisi parmi les copropriétaires, il est élu à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, il peut dans certains cas être désigné par voie judiciaire (art.50 du décret du 17 mars 1967). Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée (art.22 de la loi du 10 juillet 1965). Cette interdiction a été étendue à l'administrateur provisoire lorsque le syndicat est dépourvu de syndic (Cass. 3e Civ. 14.01.98).

Toutefois, le syndic peut éventuellement présenter l'ordre du jour qu'il a préparé et participer à l'animation des débats (Cass. Civ. 3e du 29.03.90). Par ailleurs, la loi de 1965 le désigne d'office pour assurer le secrétariat de la séance, il établit le compte rendu de l'assemblée générale (art. 15 du décret de 1967). Cependant, l'assemblée peut confier cette mission à une autre personne, à la majorité simple de l'art. 24 de la loi de 1965.

Le président s'assure que la convocation a été faite dans le délai légal. il doit aussi vérifier que les pièces et renseignements nécessaires à la validité des délibérations ont bien été adressés aux copropriétaires. Il contrôle également les pouvoirs des mandataires éventuels.
Le président anime la séance, dirige les débats et organise les votes. Le président a le pouvoir de modifier l'ordre de vote des résolutions.

Après la réunion, le président doit s'assurer que le syndic a rédigé un procès-verbal conforme à ce qui s'est passé en assemblée. Puis il le certifie en le signant.

- La désignation du bureau de l'assemblée générale

La désignation d'un bureau est facultative (art. 15 du décret du 17 mars 1967). Si le règlement de copropriété le prévoit, ou si le nombre de participants le justifie, un bureau, dont les membres sont élus par vote séparé (Cass. 3e Civ., 17.02.99), assiste le président. (Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 – article 10) Le bureau de l'assemblée disparaît. Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (al.1) du présent décret, son président et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs. Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Les scrutateurs sont désignés parmi les copropriétaires, ils ont pour mission de dépouiller les votes. Le secrétaire est chargé de rédiger le P.V. (Procès Verbal) et de tenir la feuille de présence.

## Textes officiels

*Décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004
Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

*Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pour application de la loi n°65-557
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis rectifiée par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000

# L'assemblée générale : la prise de décision, le vote

La loi du 10 juillet 1965 réglemente la prise de décisions en assemblée générale de copropriété. Les décisions doivent être prises à des majorités différentes selon l'importance des enjeux et leurs conséquences sur la vie de la copropriété. La loi SRU du 13 décembre 2000 a permis de mettre en lumière les effets pervers de certaines dispositions et elle modifie sensiblement les conditions d'atteinte des majorités définies dans les articles 24, 25 et 26 de la loi de 1965. Ces nouveaux textes doivent faciliter les prises de décisions en assemblée générale de copropriétaires pour effectuer des travaux.

- Le déroulement des votes

Les décisions sont adoptées par vote, au vu des documents et des débats.

- Les votes doivent avoir lieu, soit à main levée, soit à bulletin nominatif. Le vote à bulletin secret est donc exclu.
- Le vote par correspondance ou par écrit sont inexistants (Cass. civ., 22 mai 1973 - Gaz. Pal. Bim. juill-août 1973, Panorama, p. 194). Ils ne peuvent donc être validés ou confirmés par une assemblée de régularisation (CA Paris,, 23e ch., 02/12/1981).
- Jusqu'à promulgation du scrutin, tout copropriétaire peut modifier sa décision au vu des conséquences collectives que peut entraîner sa position individuelle (TGI Paris, 8e ch., 13/07/1983 - AJPI fév. 1984, p. 81).

- Le nombre de voix attribuées à chaque propriétaire

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes (art. 22). Si le nombre de voix d'un copropriétaire représente plus de la moitié des voix du syndicat, il est ramené aux nombres de voix dont disposent tous les autres copropriétaires. Dans ce dernier cas, les tribunaux veillent à ce que le copropriétaire majoritaire ne contourne pas ce principe en recourant à des manoeuvres frauduleuses, notamment en recourant à des ventes fictives, ces dernières seraient annulées Cass. 3ème civ. 6 juillet 1982).

# L'assemblée générale : procès verbal et contestations

Le procès verbal une preuve matérielle. Etabli par le secrétaire de l'assemblée générale, qui est généralement le syndic, le procès verbal avalise le contenu des délibérations et le résultat du vote. Il est possible de contester une décision d'assemblée générale. seuls les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent demander l'annulation d'une ou plusieurs décisions, voire de l'assemblée elle-même. L'action doit être intentée devant le tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble.

- Le procès verbal

Le compte rendu de l'assemblée générale donne lieu à un procès-verbal. Il s'agit d'un document obligatoire, le non respect de cette formalité peut entraîner la nullité de l'assemblée générale (TGI Paris 23 avril 1975). Le procès verbal est établi par le secrétaire (généralement le syndic, à moins que l'assemblée n'ait élu quelqu'un d'autre) ; Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil (Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 – article 11). La signature de ces personnes suffit ; une clause du règlement de copropriété qui imposerait la signature de tous les copropriétaires présents devrait être considérée comme contraire à l'art. 17 (Rép. min. JO Sénat 21/10/1970). D'ailleurs l'omission des signatures n'est pas de nature à conduire à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée (Cass. 3ème Civ. 17 juillet 1986); toutefois il est alors permis d'en contester la force probante (CA Paris 23ème Chambre, 28 novembre 1997).

  - Le contenu : textes des résolutions et réserves

L'article 17 du décret de 1967 exige que le procès-verbal contienne le texte de chaque délibération et le résultat de chaque vote avec le décompte des voix. la commission relative à la copropriété (4ème recommandation) préconise d'indiquer, pour chaque résolution , les nombres de voix "pour" et "contre" ainsi que nombre d'abstentionnistes. Par ailleurs la Cour de Cassation exige que le procès verbal fasse ressortir le nombre total de voix que compte la copropriété (cass. civ. 3è du 30.11.1996). le procès verbal doit aussi mentionner les noms des copropriétaires opposants ou abstentionnistes ; sur demande des copropriétaires, il est fait mention des réserves exprimés par ceux-ci sur la régularité des délibérations.
Si le procès verbal ne précise pas que la décision a été adoptée à la majorité requise, il n'y a pas de décision (Cass. 3ème Civ. 3 juin 1998). S'il n'est fait mention que des votes favorables, la nullité de la délibération est encourue (CA Paris 23ème Ch. 11.09.1992).
Le procès verbal est inscrit à la suite du précédent sur un registre spécialement ouvert à cet effet (art. 17 Décret 1967). Il peut néanmoins se présenter sous la forme d'une feuille volante si les formalités sont observées (Cass. 3ème Civ. 6 février 1973). la non tenue d'un registre peut engager la responsabilité du syndic (CA Paris 20 décembre 1979).
Pour peu qu'il ait été correctement établi, le procès-verbal fait foi des contestations qu'il relate, ainsi tout copropriétaire qui affirmerait qu'il est erroné devrait en apporter la preuve par tous moyens, notamment à l'aide de témoignages (Cass. Civ. 3ème Ch. 8 février 1995).
(Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 – article 11)
Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés 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. Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

### o Notification

Par habitude, le procès verbal est adressé à tous les copropriétaires. Cependant, seuls les opposants (ceux qui ont voté contre une décision) ou les défaillants (ceux qui n'étaient pas présents à l'assemblée) sont susceptibles d'exercer un recours dans le cadre de l'art. 42. Le syndic doit leur adresser par lettre recommandée avec avis de réception dans les deux deux mois qui suivent la tenue de l'assemblée générale dans les conditions de l'art. 42 de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, aucune sanction n'étant prévu en cas de dépassement de ce délai, le syndic peut être poursuivi en responsabilité mais les délibérations de l'assemblée ne sont pas annulées (CA Paris, 10/11/1989 - Loyers et copro. 1990 n°58).
Cette lettre mentionne le résultat des votes et reproduit intégralement le texte du 2ème alinéa de l'article 42 de la loi de 1965 qui explicite la possibilité de contester une décision d'assemblée générale . Si cette mention n'est pas portée, la notification est irrégulière et le délai de forclusion ne court pas (cass. 3ème Civ. 5 février 1974). La décision peut alors être contestée dans un délai de droit commun de dix ans.
Pour informer les copropriétaires qui étaient présents ou représentés à l'assemblée générale, une simple lettre ou encore le dépôt dans les boîtes aux lettres suffit.
La réception de la notification fait courir un autre délai de deux mois : celui qui vous avez pour contester une décision de l'assemblée (si vous avez voté contre une résolution, ou n'avez pas assisté à ladite assemblée). Si vous êtes représentant d'une société propriétaire de lots et êtes défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée vous est notifié (art. 18 Décret 1967).

## • La portée des décisions d'assemblée générale

Par principe, les décisions d'assemblée générale sont immédiatement exécutoires dès qu'un vote favorable est intervenu (CA Paris 19ème Ch. 26.09.1995). Elles s'imposent aux copropriétaires tant qu'elles n'ont pas été annulées (Cass. civ. 29/04/1987 - Bull. cass. n° 94). En général, on attend toutefois que le procès-verbal ait été communiqué pour les considérer comme exécutoires (hormis les mesures d'urgence). L'art. 42 al. 2 Loi 1965 précise toutefois que les travaux votés aux termes des art. 25 et 26 (donc, tous travaux sauf ceux d'entretien courant) ne peuvent débuter avant expiration du délai de contestation de 2 mois.

## • La contestation des décisions d'assemblée générale

### o Qui peut contester ?

Seuls les copropriétaires opposants ou défaillants (art. 42 L. 65) peuvent contester une décision de l'assemblée. Pour contester une décision il faut donc soit avoir été absent au vote, soit avoir voté contre. Dans tous les autres cas, approbation ou abstention, vous ne pourrez plus contester ce qui a été voté. (Il est à noter que si vous vous apercevez qu'une décision vous fait grief une fois l'avoir approuvée, vous pourrez tout de même demander à être indemnisé, mais vous ne pourrez vous opposer à ce que la décision soit exécutée).
Vous devez par ailleurs être copropriétaire au moment où l'assemblée s'est tenue. Si vous avez acheté un lot peu de temps après, vous ne pourrez pas, sauf clause expresse de votre contrat de vente vous subrogeant au vendeur, en contester les résolutions. Vous pourrez toutefois vous prévaloir de l'illégalité des décisions par voie d'exception (voir le contentieux de la copropriété) (CA Paris, 23e Ch. B, 29 mars 2001).
Si un copropriétaire vient à quitter une assemblée générale avant qu'il ne soit procédé à tous les votes, il a intérêt à faire mentionner le moment de son départ sur la feuille de présence pour attester qu'il sera défaillant pour les es ultérieurs et ainsi conserver son droit de contester les décisions prises hors sa présence (cass. 3ème civ. 5 octobre 1994). Dans le cas contraire, il risquerait d'être considéré par déduction comme ayant participé favorablement à la prise de décision et de ne pas pouvoir contester les décisions prises après son départ.
Si vous êtes coïndivisaire, vous pouvez également agir au nom de l'indivision si vous vous êtes déclaré comme mandataire commun au syndic de sorte à être destinataire de la convocation ; les tribunaux considèrent alors que vous avez un mandat d'ester tacite (Cass. 3e civ., 11 octobre 2000) ; à défaut vous serez déclaré irrecevable (CA Paris 23e ch. B, 25 mai 2000).

### o Le délai pour agir

Il faut agir dans un délai de 2 mois
Une fois l'assemblée close, le syndic a 2 mois pour rédiger le procès-verbal et vous le faire parvenir par recommandé AR. A compter de la réception de ce procès-verbal d'assemblée, vous disposez de 2 mois pour en contester le contenu en justice (plus précisément à compter de la première présentation du recommandé à votre domicile). Ce délai est impératif et préfix : il ne peut pas être suspendu. Si personne ne conteste les décisions de l'assemblée dans un délai de 2 mois, celles-ci deviennent définitives, mêmes si elles sont irrégulières (Cass. civ. 09/01/1973 - Bull. cass. 12/1970), à moins que vous n'ayiez pas été convoqué régulièrement à cette assemblée (Cass. civ. 17/07/1975 - IR Copro 1975-174).
Ce délai de 2 mois ne vaut que pour une notification effective et régulière. si la notification du procès verbal n'a pas eu lieu, si elle a été faite de façon irrégulière (lettre simple) ou si le P.V. ne mentionne pas l'article 42, le délai de contestation sera alors de 10 ans.

### o Que peut-on contester ?

Seules les délibérations présentant le caractère de décision (au sens de l'art. 42 L. 65) peuvent être contestées. Il faut donc qu'il y ait eu vote ; ne sont pas décisionnaires les avis, les simples accords de principe, les décisions ne figurant pas à l'ordre du jour.
Il faut pas nécessairement que cette décision vous fasse grief, vous pouvez contester une décision pour tout motif, mais vous ne pourrez obtenir de dédommagement que si une décision vous cause un préjudice certain, évaluable et direct.
Contester une assemblée générale, ou une de ses résolutions seulement, peut être fait pour une grande variété de motifs :
Manquement à une règle légale de forme (dans ce cas, l'assemblée, ou selon les cas une de ses résolutions seulement, sera annulée) : manquement aux règles de convocation, absence de transmission des documents obligatoires, prise de décisions non prévues à l'ordre du jour, non respect des règles de majorité, absence d'annexion de l'art. 42 Loi 1965
Manquement à une règle de fond (abus, erreur, décision vous faisant grief) : la sanction sera soit l'annulation de la décision, soit l'octroi pour vous de dommages intérêts

## • Comment contester une décision ?

Une assemblée générale, ou l'une de ses décisions, ne peut être contestée que par la voie d'une action judiciaire, entreprise dans un délai strict et sous forme d'une assignation déposée au greffe du tribunal compétent. Vous devrez prendre un avocat et faire l'avance des frais de procédure, mais vous pourrez récupérer ces frais si vous gagnez votre procès. Auparavant, la jurisprudence considérait qu'au regard de la loi les frais de justice devaient être supportés par tous les copropriétaires du syndicat, même ce qui avaient obtenu gain de cause contre lui. L'art. 10-1 de la Loi de 1965 (introduit par la loi SRU) a rectifié cette aberration, en énonçant "Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige."

- Comment agir ?

Vous devez intenter une action devant le Tribunal de Grande Instance (article R 311-1 du Code de l'organisation judiciaire) du lieu de l'immeuble (article 62 du décret n°67-223 du 17 mars 1967); elle doit être dirigée contre le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic (Cass. 3ème Civ. 10 juin 1981). La demande ne doit pas se borner à demander l'annulation de l'assemblée, mais viser les délibérations que le demandeur conteste.
L'action doit être en principe introduite par voie d'assignation, la constatation peut être formée par voie de conclusion dans le délai légal.
Si une décision est entachée de nullité, l'assemblée générale peut délibérer à nouveau sur le même objet, cette fois de manière régulière, cela a pour effet de rendre sans objet l'action en nullité de la première délibération.
La sanction contre les recours abusifs ou dilatoires
Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile de 100 francs à 10 000 francs, sans préjudice des dommages et intérêts qui seraient réclamés (article 32-1 du nouveau code de procédure civile).
La loi du 21 juillet 1994 introduit un alinéa 4 à l'article 42, et punit d'une amende civile le copropriétaire qui exerce un recours abusif, le montant de cette amende est portée de 10 000 francs à 20 000 francs lorsque l'action porte sur certains travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration (article 26 de la loi du 10 juillet 1965).

## Textes officiels

*Décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004
Décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pour application de la loi n°65-557
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis rectifiée par la loi S.R.U. du 13 décembre 2000
Recommandation n°4 : Recommandations relatives à la tenue des assemblées générales.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE : POUR CHAQUE DÉCISION, QUELLE MAJORITÉ FAUT-IL REUNIR ?

## MAJORITÉ SIMPLE : ARTICLE 24

Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.
Toutes les décisions ne relevant pas d'une autre majorité sont prises à cette majorité.

- Approbation des comptes
- Règles d'organisation et de fonctionnement du conseil syndical en l'absence d'indications dans le règlement de copropriété
- Autorisation au syndic pour agir en justice
- Travaux d'entretien sur les parties communes et les équipements communs
- Adaptation du règlement de copropriété
- Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, qui n'affectent ni l'immeuble ni ses équipements

## MAJORITÉ ABSOLUE : ARTICLE 25

Majorité des voix de tous les copropriétaires. A défaut, la décision peut être adoptée à la majorité simple, lors d'un second vote ou d'une seconde assemblée

- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble
- Vente, échange et constitution de servitudes sur les parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires
- Autorisation permanente donnée à la police de pénétrer dans les parties communes
- Constitution de provisions spéciales pour travaux futurs
- Création d'un syndicat secondaire
- Délégations de pouvoirs
- Désignation et révocation du syndic ainsi que des membres du conseil syndical
- Approbation du contrat de syndic
- Modification des charges consécutives au changement d'usage des parties privatives
- Refus d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat
- Pose de canalisations, gaines, ouvrages relatifs à l'amélioration de l'habitat
- Modalités de résiliation de travaux résultant d'obligations légales
- Travaux d'économie d'énergie amortissables sur moins de 10 ans
- Installation ou modification d'antenne ou de réseau de télévision
- Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires
- Adoption ou abandon de la forme coopérative du syndicat de copropriété
- Montant des contrats et marchés à partir duquel l'avis du conseil syndical est obligatoire
- Montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire

## UNANIMITÉ : ARTICLES 25 OU 35

Accord de tous les copropriétaires

- Aliénation d'une partie commune dont la conservation est nécessaire à la destination de l'immeuble
- Décision portant atteinte à la destination ou à l'usage des parties privatives
- Modification de la répartition des charges
- Suppression d'un service collectif, d'un élément d'équipement commun
- Travaux de surélévation et de construction



## DOUBLE MAJORITÉ : ARTICLE 26

Majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix. Dans certains cas la double majorité de l'article 26 peut être assouplie

- Achat, vente, échange de parties communes, autres que ceux prévus à l'article 25
- Détermination des périodes de fermeture totale de l'immeuble
- Modification du règlement de copropriété en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes
- Travaux de transformation, addition, amélioration autres que ceux prévus à l'article 25 et modification de la répartition des charges induites par ces travaux
- Travaux d'amélioration de la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture

Exemples :

- Création de parkings en surface ou souterrains
- Création d'interphones et de portières électroniques
- Mise en œuvre de contrôle d'accès (entrée, sortie résidence, parkings, vidéo surveillance, …
- Installation de relais téléphoniques / FM
- Création d'aire de jeux
- Création d'espaces végétalisés sur la voirie principale, entrée des résidences
- Création de murets ou murs de protection pour la livraison
- Sens unique et règles de stationnement
- Batterie de boites aux lettres pouvant contenir des petits colis
- Création d'ascenseurs et de montes charges
- Installation de climatisations pour les gardiens

# Les majorités en AG

| Décisions concernées | Majorité exigée |
|---|---|
| **Aliénation d'une partie commune dont la conservation est nécessaire à la destination de l'immeuble.**<br>**Décision portant atteinte à la destination ou à l'usage des parties privatives.**<br>**Modification de la répartition des charges.**<br>**Suppression d'un service collectif, d'un élément d'équipement commun.**<br>**Travaux de surélévation et de construction.** | **Unanimité (art. 25 ou 35):**<br>***Accord de tous les copropriétaires.*** |
| ***Achat, vente, échange de parties communes, autres que ceux prévus à l'article 25.***<br>***Détermination des périodes de fermeture totale de l'immeuble.***<br>***Modification du règlement de copropriété en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.***<br>***Travaux de transformation, addition, amélioration autres que ceux prévus à l'article 25 et modification de la répartition des charges induites par ces travaux.***<br>***Travaux d'amélioration de la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture.*** | **Double majorité (art. 26) :**<br>*Majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix. Dans certains cas la double majorité peut être assouplie.* |
| **Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.**<br>**Vente, échange et constitution de servitudes sur les parties communes résultant d'obligations légales ou réglementaires.**<br>**Autorisation permanente donnée à la police pour pénétrer dans les parties communes.**<br>**Constitution de provisions spéciales pour travaux futurs.**<br>**Constitution d'un syndicat secondaire.**<br>**Délégations de pouvoirs.**<br>**Désignation et révocation du syndic (voir p. 154-156) et des membres du conseil syndical.**<br>**Modification des charges consécutives au changement d'usage de parties privatives.**<br>**Refus d'ouvrir un compte séparé au nom d'un syndicat.**<br>**Pose de canalisations, gaines, ouvrages relatifs à l'amélioration de l'habitat.**<br>**Modalités de réalisation de travaux résultant d'obligations légales (ravalement obligatoire, mise en conformité de l'ascenseur.**<br>**Travaux d'économie d'énergie amortissables sur moins de 10 ans.**<br>**Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées.**<br>**Installation ou modification d'antenne ou de réseau de télévision.**<br>**Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.**<br>**Adoption ou abandon de la forme coopérative du syndicat de copropriété.**<br>**Montant des contrats et marchés à partir duquel l'avis du conseil syndical est obligatoire.**<br>**Montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire.** | **Majorité absolue (art. 25):**<br>***Majorité des voix de tous les copropriétaires. À défaut, la décision peut être adoptée à la majorité simple, lors d'un second vote ou d'une seconde assemblée.*** |
| **Approbation des comptes.**<br>**Approbation du contrat de syndic.**<br>**Autorisation au syndic pour agir en justice.**<br>**Travaux d'entretien sur les parties communes et des équipements communs.**<br>**Adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires du fait des modifications législatives intervenues depuis son établissement.** | **Majorité simple (art. 24 ) :**<br>***Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Toutes les décisions ne relevant pas d'une autre majorité sont prises à cette majorité.*** |

## REVISION DES ARTICLES 25 ET 26

La loi 1965, + amendements successifs jusqu'à la SRU, est excellente pour les **droits individuels** des copropriétaires mais mal adaptée pour les **droits collectifs** nécessaires à la gestion des copropriétés.
Les évolutions récentes sur les seuils des majorités vont dans le bon sens mais sont insuffisants et restent souvent illisibles par les copropriétaires de base.

## PROPOSITIONS

### Evolution de l'article 25

Pourquoi proposer un double vote dans une même AG en cas de résultats insuffisants ? il serait plus simple de ***proposer directement le 25.1 (majorité relative si plus de 30% de l'ensemble des copros)*** car il semble peu probable que les copros changent leur vote à 5 minutes d'intervalle.

### Evolution de l'article 26 (difficile à obtenir compte tenu de l'absentéisme)

- Ex 1 : La loi SRU encourage les copropriétés à remettre leur règlement de copropriété en conformité avec modifications de la / les lois parues depuis la création de la résidence (articles illicites et illégaux) **à l'article 24.**

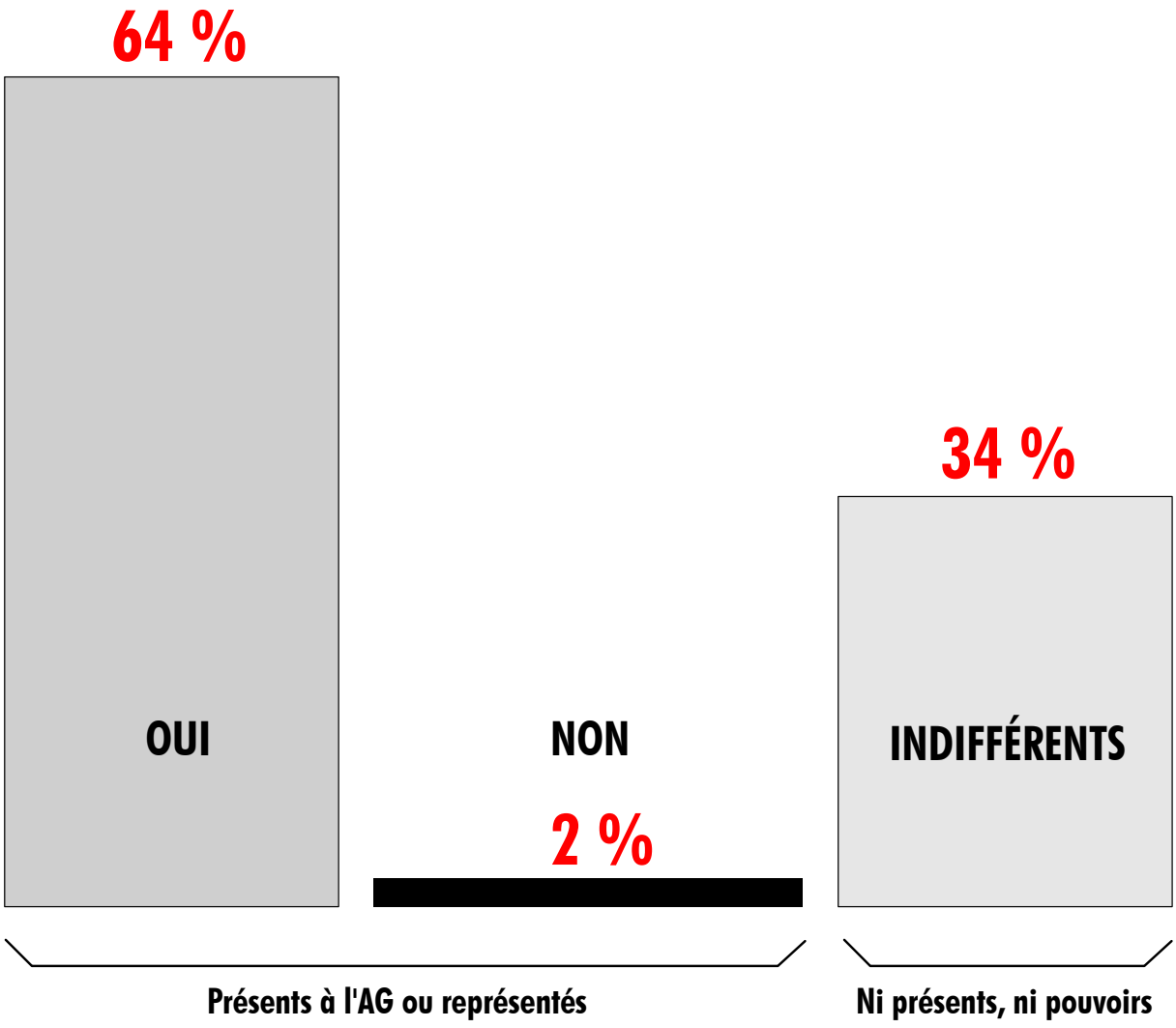
Par contre elle ne permet pas de revoir les règles qui régissent l'harmonie de la copropriété (matériaux et couleur pour les volets extérieurs, les stores, les voilages etc.). L'usage et l'administration des parties communes qui restent éligibles à **l'article 26.**

- Ex 2 : Les travaux d'amélioration non prévus à l'article 24 ou 25 doivent être votés à **l'article 26.**

Pourquoi ne pas créer un **article 26.1** qui permettrait des évolutions du règlement de copropriété et le vote des travaux d'amélioration à la majorité des **2/3 des votants** et non plus de l'ensemble des copropriétaires ?
Comme pour l'article 25.1, il pourrait être voté directement.

Dans cette hypothèse, pour respecter les droits individuels des copropriétaires des petits ensembles, on pourrait prendre en compte de la taille des copropriétés. Il pourrait y avoir **2 catégories selon que la copropriété est constituée d'un seul immeuble ou d'un groupe d'immeubles, ou en fonction du nombre de lots (0 – 100 / 100+)**. Dans ce dernier cas la part des parties communes est très souvent plus importante (voirie, réseaux enterrés, espaces verts, éclairage public, chaufferie centrale, sous stations etc.) et leur gestion s'apparentent plus à celle d'une entreprise de services qu'à une gestion de patrimoine immobilier.

# LES EFFETS PERVERS DE L'ARTICLE 26




*Sur la totalité des propriétaires (article 26)*



# ARTICLES 24, 25, 25-1, 26, 26-1

