

2015 Aout

L'assemblée générale, un temps fort

LA COPROPRIÉTÉ EST UNE MINI-DÉMOCRATIE: LES GRANDES DÉCISIONS SE PRENNENT UNE FOIS PAR AN EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, AVEC UN VOTE À MAIN LEVÉE.

Rassemblant tous les copropriétaires au moins une fois par an, l'assemblée générale permet de prendre des décisions pour l'immeuble, de voter des travaux et d'aborder les problèmes de chacun. Autant dire que la séance peut être animée. Une convocation comprenant toutes les résolutions à voter doit être envoyée dans un délai de vingt et un jours précédant l'assemblée, sauf si le règlement prévoit un délai plus long.

C'est au syndic de l'immeuble de convoquer l'assemblée. Son mandat est renouvelé à cette occasion. Le conseil syndical peut également mettre en demeure le syndic de convoquer une assemblée, tout comme une partie des copropriétaires s'ils représentent au moins le quart des voix (soit 25 % de l'ensemble de tantièmes). Dans ce cas, ils demandent au syndic de réunir l'assemblée et il doit s'exécuter.

MIEUX VAUT ÊTRE PRÉSENT !

Il est conseillé de se rendre à l'assemblée pour suivre les dossiers concernant l'immeuble et faire entendre sa voix. Sinon, vous pouvez être représenté par la personne de votre choix, qu'elle soit copropriétaire ou non. Il faut que votre mandat soit écrit et qu'il désigne clairement la personne qui va vous représenter. Sachez que le syndic de l'immeuble ne peut jamais représenter un copropriétaire en assemblée générale.

Le déroulement de l'assemblée est toujours semblable : un président est élu parmi les copropriétaires volontaires ainsi qu'un scrutateur, toujours choisi parmi les copropriétaires.

Un secrétaire est également élu et il s'agit généralement du syndic qui est équipé de son ordinateur pour prendre les notes tout au long de l'assemblée.

Ensuite, l'assemblée passe au vote.

Un procès-verbal est établi. Il doit être rédigé au cours de la séance, c'est une règle de validité de l'assemblée générale.

CAS DE JURISPRUDENCE

Vous n'avez pas été convoqué à l'assemblée générale. Peut-être est-ce parce que vous êtes copropriétaire depuis peu de temps, ou encore que le syndic a oublié de le faire ?

Dans ce cas, vous pouvez faire annuler l'assemblée générale. C'est notamment utile si des travaux importants sur lesquels vous n'étiez pas d'accord ont été votés.

Dans ce cas, il faut intenter un recours devant le tribunal de grande instance avec l'aide d'un avocat. Même en n'ayant pas été convoqué, vous devez agir dans un délai de deux mois (Cour de cassation, 3e chambre civile, arrêté du 12 octobre 2005, pourvoi n° 04-14-602).

Des travaux importants ont été votés à une majorité qui n'est pas conforme. Les grandes décisions de la copropriété sont votées à des majorités plus ou moins importantes définies par les articles 24, 25 et 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet.

En fonction de la nature des décisions à prendre, le syndic doit faire voter chaque résolution à la bonne majorité. Imaginons que l'assemblée décide de vendre une partie commune (une ancienne loge de gardien, par exemple) et que le vote se fasse à la majorité de l'article 25 au lieu de l'article 26 qui est nécessaire. Vous pouvez faire annuler la résolution en portant l'affaire devant le tribunal de grande instance (Cour de cassation, 3e chambre civile, arrêté du 13 décembre 2011, pourvoi n° 04-14-602).

Vous quittez l'assemblée avant la fin de la séance. Dans ce cas, indiquez l'heure de votre départ sur la feuille de présences. Sinon, vous êtes présumé avoir été présent jusqu'à la fin et assimilé à un abstentionniste pour les votes effectués après votre départ. Vous ne pourrez donc plus contester.

LES DIFFÉRENTES MAJORITÉS DE VOTE

La loi du 10 juillet 1965 a prévu trois grandes majorités intitulées article 24, 25 et 26 en fonction de l'importance des décisions.

La de l'article 24 ou majorité simple: il s'agit de la majorité des voix exprimées par les seuls copropriétaires présents et représentés à l'assemblée générale,

La majorité de l'article 25 ou majorité absolue : il s'agit de la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires. Toutes les voix sont prises en compte, y compris celles des copropriétaires absents et non représentés et des abstentionnistes.

La majorité de l'article 26 ou double majorité : il s'agit de la majorité de tous les copropriétaires représentants au moins deux tiers des voix.

Enfin, pour certaines décisions il faut **l'unanimité de tous les copropriétaires**.

PENSEZ-Y

Seul un copropriétaire ayant voté contre une résolution ou n'ayant pas assisté à une AG peut en demander l'annulation. Il faut aller devant le tribunal de grande instance où est situé l'immeuble. Le contestataire a deux mois pour agir à partir de la réception du recommandé du procès-verbal.