

RECOMMANDATION N° 4 RELATIVE A LA TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

LA COMMISSION,

Vu l'article 17, alinéa 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu l'article 7 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 précitée ;

1 - Recommandations relatives à la tenue de la feuille de présence.

Vu les articles 22 alinéa 2 et 3 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;

Vu les articles 14 et 15 du décret du 17 mars 1967 modifié.

La commission

Rappelle

- que la feuille de présence est établie par l'auteur de la convocation.
- qu'elle doit contenir les noms et domicile de chaque copropriétaire, associés de sociétés d'attribution et des accédants à la propriété de la loi du 12 juillet 1989 et, le cas échéant, de leur mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 alinéa 2 et 3 et de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- que la feuille de présence constituant une annexe au procès-verbal sa copie doit être délivrée sur demande du copropriétaire.
- que la procuration de vote ne peut être transmise par télécopie.

Recommande, en conséquence, au syndic en sa qualité de secrétaire provisoire de la séance de l'assemblée, de détenteur des archives et de la liste des copropriétaires et de celles des associés qui lui a été communiquée par le représentant de la société de vérifier :

- que la feuille de présence satisfait aux prescriptions légales et réglementaires ;
- que les délégations de vote dont sont porteurs les mandataires, qu'ils soient copropriétaires ou non, sont correctement établies et répondent aux règles légales sur le cumul des mandats ;
- que les pouvoirs en blanc, ont été remis à un copropriétaire ou à l'un des mandataires présents sans que le syndic les attribue personnellement.
- que la feuille de présence a été émarginée.

Recommande aux copropriétaires, compte tenu de l'absence de règles régissant la distribution des pouvoirs en blanc en début d'assemblée, de désigner expressément, leur mandataire, le cas échéant, avec une faculté de subdélégation.

2 - Recommandations relatives à la mise en place de l'assemblée

La Commission

Rappelle

- que la désignation du président de séance est obligatoire et, sous réserve des clauses du règlement, la désignation, s'il y a lieu, d'un ou plusieurs scrutateurs.
- que la désignation du président de séance est une condition substantielle de la validité de l'assemblée et, ainsi que celle, si le règlement le prévoit, du ou des scrutateurs.
- que la désignation du président de séance et, s'il y a lieu, celle du ou des scrutateurs a lieu à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- que ces désignations doivent être mentionnées au procès-verbal qui doit comporter le résultat du vote pour chacune des nominations à peine de nullité de l'assemblée.
- que le secrétariat de la séance est assumé par le syndic sauf décision contraire de l'assemblée générale, prise à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- que tout mandataire peut déléguer son mandat, sauf clause du mandat lui interdisant cette faculté, notamment pour assurer le respect des dispositions de l'article 22.

Recommande :

Au président :

- de veiller à ce que le mandataire de plusieurs copropriétaires soit considéré comme représentant autant de propriétaires que de mandants pour le calcul de la majorité de l'article 26 concernant les membres du syndicat, rappel étant fait que, si un propriétaire possède plusieurs lots, il est compté pour une seule tête.
- de certifier exacte la feuille de présence.
- de veiller, en cas d'indivision, quelle que soit son origine, que seul celui qui représente l'indivision participe à l'assemblée et intervienne au vote.

Au copropriétaire contraint d'arriver ou de quitter l'assemblée générale en cours de séance :

- de faire mentionner son arrivée sans omettre de signer la feuille de présence.
- de faire noter son départ anticipé sur la feuille de présence.
- de donner, le cas échéant, un pouvoir à un mandataire, qui doit émarger la feuille de présence, et de faire mentionner cette délégation au procès-verbal, étant précisé qu'en l'absence de ces diligences, il est réputé présent et avoir voté favorablement.

3 - Recommandations relatives aux décisions

La commission,

Vu les articles 24, 25, 25-1 et 26 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 susvisée,

Vu les articles 13 et 19 du décret du 17 mars 1967 modifié,

Rappelle

- que, si l'assemblée peut débattre et émettre un avis sur des questions ne figurant pas à l'ordre du jour, elle ne peut en aucun cas prendre une décision valide sur ces questions.
- que la majorité de l'article 24 se calcule désormais en fonction des seules voix des copropriétaires présents ou représentés qui se sont exprimés, c'est à dire qui ont voté pour ou contre le projet de résolution, abstraction faite des copropriétaires absents ou abstentionnistes.
- qu'en application de l'article 24 alinéa 4, lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.
- que tous les copropriétaires participent au vote sauf si le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales ou s'il existe une disposition particulière du règlement prévoyant une spécialisation de la dépense et dont le vote relève de l'article 24.
- que la majorité de l'article 25 est calculée sur la totalité des voix des copropriétaires composant le syndicat, peu importe que les copropriétaires soient ou non présents ou représentés ou qu'ils soient ou non intéressés par la décision à prendre.
- qu'en cas de parties communes spéciales, la majorité est calculée sur la totalité des voix des ces parties communes spéciales telles que mentionnées sur la feuille de présence.
- qu'à défaut de décision prise à la majorité absolue des voix du syndicat et conformément à l'article 25-1, si le projet de décision relevant de l'article 25 a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée peut immédiatement, c'est à dire au cours de la même réunion, procéder à un second vote à la majorité de l'article 24.
- qu'à défaut de recueillir au moins le tiers des voix, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 conformément à l'article 25-1.
- que, sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article 26 concernant les travaux d'amélioration prévu par le c) de l'article 26, la majorité de l'article 26 alinéa 1er est une majorité en nombre des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix du syndicat et que la majorité en nombre se décompte par rapport à l'ensemble des membres composant le syndicat ; peu importe qu'un ou plusieurs d'entre eux possèdent plusieurs lots, ils sont comptés pour une seule tête. De même, les époux communs en biens, les indivisaires, les acquéreurs et les vendeurs en location-accession sont aussi comptés pour une seule personne.
- qu'une décision comporte un élément substantiel, une disposition adoptée par l'assemblée revêtant une efficacité juridique, et un élément formel, qui se caractérise par un vote recueilli en assemblée générale.
- qu'il ne peut y avoir de vote à bulletin secret.

Recommande au président de séance :

- de veiller à ce que l'assemblée vote sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour et uniquement sur celles-ci.
- de vérifier à la fois le nom des votants et leur nombre de voix.
- de faire voter les copropriétaires soit à main levée, soit par bulletin nominatif afin d'identifier avec précision les opposants et les abstentionnistes, ce qui exclut les votes à bulletin secret.
- de proclamer le résultat des votes au plus tard avant la levée de la séance.
- d'indiquer si la résolution est adoptée ou non et à quelle majorité.

4. Recommandations relatives à l'établissement du procès-verbal

Vu l'article 17 du décret du 17 mars 1967 modifié ;

La Commission,

Rappelle

Que le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le texte de la décision et le résultat du vote ;

Que pour l'application de l'article 24, il doit préciser les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus ou opposés et le nombre de leurs voix et, le cas échéant, lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, le nombre de voix « contre » et celles des abstentions pour les copropriétaires concernés par la décision.

Qu'il doit mentionner les réserves éventuellement formulées sur la régularité de la décision par les copropriétaires ou les associés opposants.

Que les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet ;

Que les procès-verbaux et le registre peuvent être tenus sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil sous la réserve qu'ils soient établis et conservés dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité ; Qu'en effet, la signature nécessaire à la perfection de l'acte juridique suppose l'identification de celui qui l'appose et la certification de sa signature.

Que toutefois, en raison de difficultés techniques, il est, en l'état, très difficile de mettre en place un procédé fiable d'identification pour recueillir la signature du syndic, du président et des scrutateurs ;

Que ces dispositions, par leur généralité, s'appliquent à la feuille de présence, au procès-verbal des assemblées ainsi qu'aux registres des procès-verbaux ;

Qu'il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée signé à la fin de chaque séance, par le président, par le secrétaire et par les scrutateurs ;

Que la séance ne peut être levée qu'après la signature du procès verbal par le président, le secrétaire et par le ou les scrutateurs s'il en existe ;

La Commission

Recommande

- que le texte du procès-verbal mentionne le nom des présents et celui des absents ainsi que le nombre de leurs voix ;
- que le procès-verbal ne constitue pas un compte rendu analytique des débats.
- que le secrétaire de séance prenne toutes les dispositions nécessaires pour que le procès verbal soit établi conformément à la loi avant la fin de la séance ;
- que le texte de chaque décision soit rédigé dans la forme la plus simple, la plus concise, la plus claire et la plus précise possible afin d'éviter toute erreur d'interprétation ;
- de veiller à ce que les amendements ne dénature pas le libellé et l'objet de la question ou des questions inscrites à l'ordre du jour ;
- de mentionner les réserves éventuellement formulées par un copropriétaire opposant sur la régularité de l'assemblée générale ainsi que de ses décisions ;
- de n'utiliser la signature électronique que lorsqu'il sera possible techniquement de mettre en place un procédé d'identification pour recueillir la signature de tous les signataires du procès verbal ;

5 - Recommandations relatives à la notification des décisions et à la diffusion du procès-verbal

Vu l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 modifié ;

Vu l'article 18 du décret du 17 mars 1967 ;

La Commission rappelle :

Que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Que, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du précédent alinéa.

Que les décisions de l'assemblée générale sont immédiatement exécutoires tant qu'elles n'ont pas été annulées judiciairement, sauf pour les travaux non urgents votés en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent.

Que, dans le cas prévu à l'article 23 (alinéa 1er) de la loi du 10 juillet 1965, la notification du procès-verbal est adressée au représentant légal de la société d'attribution lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants et qu'un extrait du procès-verbal de

l'assemblée est notifié au représentant légal de la société propriétaire des lots, s'il n'a pas assisté à la réunion.

Que la notification susvisée doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42 (alinéa 2) de la loi dans son intégralité.

Que les décisions prises en assemblées générales des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble. Cet extrait de procès-verbal se borne à mentionner les décisions prises relatives à l'entretien, d'une part, et aux travaux, d'autre part, sans qu'il soit besoin d'indiquer le nombre de voix recueillies, ni le montant de la dépense (article 44 de la loi du 23 décembre 1986) ;

Que les dispositions de l'article 42 alinéa 2 visent la notification des décisions de l'assemblée générale aux copropriétaires défaillants ou opposants en vue de leur permettre de contester ces décisions en justice, dans l'éventualité de l'exercice des actions en justice ayant pour objet de les contester sans viser expressément la notification du procès-verbal dans son intégralité.

Que le délai de deux mois pour contester en justice les décisions court à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée et qu'à défaut de notification desdites décisions, la contestation est possible dans un délai de 10 ans à compter de l'assemblée.

Que la délivrance d'une copie intégrale de la feuille de présence est obligatoire si un copropriétaire le demande.

Prend acte de la pratique établie et qu'elle approuve d'adresser une copie du procès-verbal à tous les copropriétaires.

En conséquence,

Recommande aux syndicats :

- en toute hypothèse, de notifier le procès-verbal le plus rapidement possible aux copropriétaires opposants ou défaillants, sans attendre l'expiration du délai de deux mois.
- d'adresser le procès-verbal conformément à une pratique bien établie et approuvée par lettre simple aux copropriétaires qui ne sont ni opposants, ni défaillants.
- de ne pas diffuser sur Internet les procès-verbaux d'assemblée générale sauf dans le cas où l'assemblée générale a voté sur une éventuelle diffusion des procès-verbaux sur un site particulier réservé spécialement au syndicat et accessible aux seuls copropriétaires composant le syndicat.

Cette recommandation annule et remplace la précédente recommandation numéro quatre.