

# ASSEMBLEE GENERALE SYNDIC

## **Participation à l'assemblée**

L'assemblée est une réunion privée à laquelle ne peuvent assister que les copropriétaires ou leurs mandataires. **Les personnes étrangères au syndicat, qui ne sont ni copropriétaires ni mandataires, ne peuvent y assister sans l'autorisation de l'assemblée** (TGI Paris 25/05/88)

Cette autorisation de l'assemblée est une décision de celle-ci et doit faire l'objet, à peine de nullité, d'une question inscrite à l'ordre du jour. Il est donc important que toute personne (y compris le syndic) désirant faire entendre un technicien, un comptable, **un juriste ... par l'assemblée fasse inscrire une résolution à l'assemblée demandant cette autorisation.**

## **Fixation de l'ordre du jour**

Un ordre du jour doit être fixé préalablement à la tenue de l'assemblée générale. Il s'agit d'un document récapitulatif de l'ensemble des questions qui devront être votées au cours de l'assemblée générale (un sujet non inscrit à l'ordre du jour peut être discuté en assemblée générale mais ne pourra faire l'objet d'un vote).

Le [syndic](#) assure la rédaction et la tenue de cet ordre du jour.

Le [conseil syndical](#) et, d'une manière générale, tout copropriétaire peut demander au syndic de faire figurer une ou plusieurs questions à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

La demande doit alors être formulée au syndic par courrier recommandé avec avis de réception ou par fax avec récépissé.

Cette notification peut être faite à tout moment avant l'envoi de la convocation à l'assemblée générale.

**Attention :** une notification tardive peut empêcher le syndic d'inscrire les questions à l'ordre du jour. Le cas échéant, elles sont repoussées à l'assemblée suivante.

Assez régulièrement les copropriétaires sont sollicités sur des questions ne figurant pas à l'ordre du jour, le plus souvent en fin de réunion. Dans ce cas, l'assemblée générale ne peut qu'en discuter, mais jamais prendre de décisions sur ces questions.

## **• Quel est le délai de convocation de l'assemblée ?**

Le délai est fixé à 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Parmi les documents que le syndic doit joindre à la convocation, pour permettre le vote des décisions, il y a par exemple le projet de budget avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté pour permettre le vote du budget prévisionnel, ou encore le projet de contrat de syndic à la convocation à chaque fois que l'assemblée est chargée d'élire un nouveau syndic ou de réélire le syndic en place...

Une précision : il n'est pas possible de désigner abstraitement un « scrutateur » ou le « président de l'Assemblée générale » puisque ceux-ci sont élus et que cette élection implique l'utilisation préalable du pouvoir.

**Calcul des voix.** Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes de sa quote-part dans les parties communes. À chaque tantième correspond une voix.

### **Qui peut voter?**

La question se pose en raison de la situation familiale ou du statut de certains copropriétaires. Ainsi, il peut se trouver que le syndic soit **lui-même copropriétaire**. Dans ce cas, même si cela peut déranger, il participe au vote comme les autres.

Il votera puisqu'il participe aux charges.(sinon il ne vote pas)

Un copropriétaire peut être empêché d'assister à l'assemblée, ou ne pas se sentir apte à en supporter les longueurs, ou avoir simplement des difficultés pour se déplacer. Il peut se faire remplacer s'il souhaite néanmoins participer aux votes.

Chaque copropriétaire est libre de désigner une personne de son choix pour le remplacer; il n'est pas nécessaire que le mandataire soit lui-même copropriétaire. Ce sera aussi bien le conjoint qu'un employé du syndicat. **Seul le syndic, son conjoint ou ses préposés sont éliminés des candidats possibles à la délégation.**

**Il vaut mieux éviter de donner des pouvoirs en blanc. Mais comme le mandant ne peut pas savoir si d'autres personnes n'ont pas choisi le même mandataire pour les représenter, indiquer un nom risque d'empêcher la délégation si le mandataire a fait le "plein" de ses mandats. Il est recommandé, dans ce cas, d'indiquer après le nom de l' élu : « ou toute personne qu'il désignera ».**

Le second risque réside dans le nombre de délégations remises à un copropriétaire. Il suffirait qu'un copropriétaire démarché ceux qui n'assistent pas habituellement aux assemblées et "ramasse" un maximum de délégations pour s'assurer une majorité dans les prises de décision. C'est pourquoi la loi limite le nombre de mandats. **Un mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sauf si le total de ses voix et de celles**

**de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat**

## **Assemblée générale des copropriétaires : point sur son déroulement**

Le déroulement d'une **assemblée générale** obéit à des règles strictes. Doivent ainsi être désignés en début de séance – parmi les **copropriétaires** – un président, un secrétaire et un scrutateur. Les copropriétaires peuvent ensuite procéder au vote de chaque point à l'ordre du jour.

Par ailleurs, rien n'interdit à une personne extérieure d'assister à une réunion d'assemblée générale avec l'accord des membres du syndicat.

### **Qui est le président de séance, quel est son rôle?**

Le président de l'assemblée n'est pas le syndic mais un copropriétaire élu par cette dernière. Il est le maître de cérémonie. **Le président dirige les débats et fait procéder aux votes**. Il signera le procès-verbal des débats.

**Le président choisit l'ordre dans lequel les résolutions seront votées, même si ce n'est pas celui qu'a présenté le syndic dans la convocation. C'est intéressant. S'il craint qu'une question difficile ne donne lieu à des débats interminables, la faire voter à la fin évitera de finir trop tard. Si le conseil syndical propose de désigner un nouveau syndic, il vaut mieux repousser le vote vers la fin pour ne pas se retrouver sans syndic pour finir la séance. Un sujet qui embarrasse, voté en début de séance, permettra à l'assemblée de se détendre ensuite et de poursuivre l'ordre du jour plus sereinement.**

Pour voter le budget hors charges courantes, il est préférable d'avoir voté sur toutes les propositions de travaux.

### **Qui peut-être secrétaire de séance?**

Sauf décision contraire de l'assemblée, le syndic assure habituellement le secrétariat.

Dans la situation où le syndic sait qu'il ne va pas être réélu, il est probable qu'il quittera l'assemblée après le vote. Mieux vaut le prévoir et désigner un secrétaire parmi les copropriétaires ou **faire voter cette résolution en fin de séance** .

## **Désignation du syndic**

L'assemblée générale désigne le syndic et approuve son contrat à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires / loi du 10.7.65 : art. 25).

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, le conseil syndical doit procéder au préalable à une mise en concurrence. Ces projets de contrats doivent notamment faire apparaître les frais afférents au compte bancaire séparé.

Le conseil peut donner son avis sur les projets de contrats. Cet avis doit être joint à la convocation à l'assemblée générale, en même temps que les projets de contrats.

**Tout copropriétaire peut également demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale, de l'examen de projets de contrat qu'il communique à cet effet.**

## **Justice , Recours , arrêts**

Les copropriétaires qui votent contre une décision ou qui sont absents et non représentés bénéficient d'un recours. Ils peuvent agir en justice et demander la nullité d'une décision prise par l'assemblée lorsqu'ils estiment qu'elle est entachée d'une irrégularité

### **Contenu de la convocation**

La convocation doit contenir la liste précise de chaque question soumise au vote de l'assemblée.

Ne peuvent être soumises au vote que les questions mentionnées dans cet ordre du jour. Tout copropriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Mais la demande doit parvenir au syndic avant la convocation à l'assemblée.

En effet, la contestation d'une décision de la copropriété est un acte grave. Il faut saisir le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée.

L'intervention d'un avocat étant obligatoire dans cette procédure, mieux vaut se grouper à plusieurs copropriétaires pour partager les frais et vérifier que vous ne disposez pas d'un contrat d'assistance juridique, inclus, par exemple dans votre multirisque habitation.

Attention : le délai de deux mois est impératif. Si aucune action en justice n'a été engagée dans cet intervalle, la décision devient définitive, même si elle a été réellement prise de façon

### **Quelles sont les causes de contestation d'une assemblée?**

Toute disposition impérative qui n'est pas suivie – tant dans les formes prescrites par la loi que sur les règles de fond – est susceptible d'entraîner la nullité de l'assemblée ou l'annulation de la résolution contestée.

#### **Les vices de forme**

Irrégularité des convocations, documents obligatoires non annexés à l'ordre du jour, mandataires ayant plus de trois pouvoirs, vote sur une question non inscrite à l'ordre du jour.

#### **Les vices de fond**

Règles de majorité erronées, abus de majorité, falsification de compte ou de devis, dépassement de pouvoirs de l'assemblée qui statue sur des questions qui ne sont pas de son ressort (sur

les droits des copropriétaires, par exemple).

### **L'assemblée peut-elle revenir sur un vote?**

L'assemblée se trouve quelquefois confrontée à des situations qui l'amènent à revenir sur les décisions votées. Elle peut le faire à la condition bien entendu qu'elles n'aient pas été exécutées, et que l'annulation ne lèse personne. Une autorisation donnée à un copropriétaire d'exécuter des travaux à ses frais ne peut être reprise.

En cas de vote irrégulier (erreur de majorité, erreur de décompte...), la décision votée peut être ratifiée lors de l'assemblée suivante ; ce qui couvre l'irrégularité si personne n'a fait d'opposition. Attention cependant de ne pas oublier de remettre le projet de résolution à l'ordre du jour. Une décision annulée pour irrégularité peut être représentée, correctement

### **Assemblée générale des copropriétaires : point sur son déroulement**

Le déroulement d'une **assemblée générale** obéit à des règles strictes. Doivent ainsi être désignés en début de séance – parmi les **copropriétaires** – un président, un secrétaire et un scrutateur. Les copropriétaires peuvent ensuite procéder au vote de chaque point à l'ordre du jour

**Attention** : il est interdit de déléguer son droit de vote au syndic, au conjoint marié ou pacsé du syndic ou à un salarié du syndic.

Par ailleurs, rien n'interdit à une personne extérieure d'assister à une réunion d'assemblée générale avec l'accord des membres du syndicat.

En pratique, cela peut être le cas par exemple :

- d'un architecte,
- d'un artisan,
- d'un avocat,

La 3ème chambre de la Cour de Cassation (3ème Civ. 28 mars 1990 & 20 novembre 1996) admet la validité de tels pouvoirs dès lors que les pouvoirs n'étaient pas distribués à des mandataires choisis par le syndic de manière à nuire aux intérêts d'un copropriétaire ou de la copropriété en faussant le résultat du vote.

En raison de l'appréciation a posteriori de la validité de pouvoir, il est fortement déconseillé d'y recourir : le mandant devra de préférence désigner un copropriétaire déterminé.

---

### **Ce qu'il faut retenir**

Pour qu'une décision prise en assemblée générale soit annulée pour non respect du droit d'un copropriétaire de se faire représenter, l'action judiciaire doit être intentée à l'initiative du copropriétaire concerné.

### ***Quitus***

Le quitus est l'acte par lequel le syndic qui a géré les affaires du syndicat est déclaré s'en être régulièrement acquitté de manière à se voir déchargé ensuite de toute responsabilité à propos de l'accomplissement de sa mission.

Il ressort de la jurisprudence développée autour des articles 18 de la Loi et 35 du décret que le quitus entraîne ratification par l'assemblée de tous les actes dont elle a eu connaissance. Il emporte reconnaissance que le syndic a régulièrement assumé la gestion de l'ensemble de la copropriété que ce soit dans le domaine financier ou dans les autres domaines où il a pu intervenir. Le quitus concerne l'ensemble de la gestion du syndic

Avant le vote du quitus le syndic devrait rendre compte des actions judiciaires engagées pour ou contre le syndicat ( dernier al, art 55 du décret)

Faute de savoir vers qui se tourner, ou dans la crainte que la personne envisagée ne puisse assister à l'AG ou qu'elle n'ait déjà fait le plein de pouvoirs, il est fréquent que des copropriétaires adressent au syndic des pouvoirs en blanc (ne précisant pas le nom du mandataire). Une pratique qui rend possible pour ce dernier la remise des pouvoirs reçus à des mandataires de son choix. Et une façon de contourner l'interdiction qui lui est faite de recevoir des mandats, le pouvoir en blanc constituant un mandat implicite pour désignation d'un mandataire, autrement dit un pouvoir de subdélégation.

Après une longue série de condamnations du principe même des pouvoirs en blanc par la jurisprudence, un arrêt de la cour de cassation a fini par admettre cette pratique, y compris « s'agissant de prendre les décisions les plus graves », dès lors que le mandant a donné pouvoir « en pleine connaissance des questions à débattre » (cass. civ. 3e du 10.10.84, n° 83-12.946). Et à une condition sine qua non : « qu'ils ne soient pas distribués par le syndic lui-même à des mandataires choisis par lui », de manière à ne pas fausser le résultat des votes (cass. civ. 3e du 28.3.90, n° 88-16.259). L'envoi de pouvoirs en blanc n'est donc pas interdit en soi, mais le syndic doit s'abstenir d'intervenir de quelque manière que ce soit dans le choix des mandataires. Il peut par exemple remettre les mandats aux membres du conseil syndical, qui se chargeront de les distribuer. Ou, pourquoi pas, les attribuer par tirage au sort. Étant entendu que, sous peine d'annulation de l'assemblée, le syndic a l'obligation de procéder à leur distribution afin de ne pas priver les mandants de leur droit de vote (CA de Paris 23e ch B du 28.2.02, n° 2001/09597)

