

# COPROPRIÉTÉ : UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SANS CONFLIT

C'est lors de cette réunion annuelle des copropriétaires que se vote l'intégralité des décisions concernant l'immeuble. Pour qu'elle se déroule sereinement, faites le point sur vos connaissances et les modifications apportées par la récente loi Élan.

© LAURE LE SCORNET

## 70 %

des motifs de contentieux relatifs à l'organisation et l'administration des copropriétés, à Paris, en 2015, étaient des demandes en nullité d'une AG ou d'une délibération d'AG.

Source : Agence départementale pour l'information sur le logement de Paris, avril 2018

L'assemblée générale (AG) de copropriété reflète l'ambiance qui règne dans un immeuble : une bonne ou mauvaise entente entre les habitants, l'existence de clans, etc. Le moindre incident peut vite s'envenimer et se transformer en véritable différend, voire en procédure avec une demande d'annulation d'une résolution votée ou de l'assemblée tout entière. Voici comment parer aux situations conflictuelles susceptibles de survenir lors de l'AG.

## L'AG peut-elle se tenir s'il y a beaucoup d'absents ?

**Oui** La loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ne prévoit pas de quorum. Autrement dit, elle n'impose pas qu'un minimum de copropriétaires soient présents ou représentés pour que l'assemblée puisse se dérouler. « Mais attention, un nombre insuffisant de votants empêche la prise de certaines décisions », alerte Cécile Barnasson, présidente de la société de conseil Copro+. Si celles qui concernent la gestion courante, comme l'approbation des comptes de la copropriété ou le vote du budget prévisionnel, peuvent être décidées à la majorité simple de « l'article 24 » (majorité des voix « exprimées » par les copropriétaires présents ou représentés à l'AG), pour d'autres il faut un nombre suffi-

sant de participants. C'est le cas pour les résolutions qui sont soumises à la majorité absolue de « l'article 25 » (majorité des voix de tous les copropriétaires), notamment l'élection du syndic. C'est aussi nécessaire pour les décisions importantes adoptées à la double majorité de « l'article 26 » (majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix). Enfin, l'unanimité est parfois requise, par exemple pour supprimer un équipement commun de l'immeuble (sauf le vide-ordures). Plusieurs dispositions de la loi Élan visent à résoudre les situations de blocage (art. 211 de la loi n° 2018-1021 du 23 11.18, codifié à l'art. 17-1-A de la loi du 10.7.65 – voir p. 39).

## Un copropriétaire en retard a-t-il le droit de participer ?

**Oui** L'accès à l'assemblée générale ne peut pas être refusé à un retardataire. Mais il n'est pas autorisé à prendre part aux votes qui se sont déroulés avant sa venue. « Le copropriétaire en retard ne doit pas oublier de signer la feuille de présence et d'y noter son heure d'arrivée. Cela lui permettra, le cas échéant, de contester des résolutions adoptées en début de séance, quand il n'était pas encore là », conseille Cécile Barnasson. Seuls les copropriétaires absents et non représentés (ceux n'ayant pas donné de pouvoir) ou



ceux qui se sont opposés à une décision ont le droit, en effet, de contester tout ou partie des décisions de l'assemblée.

## Faut-il signaler un départ avant la fin de l'AG ?

**Oui** Dès lors qu'un copropriétaire signe la feuille de présence en arrivant, il est considéré comme présent jusqu'à la fin de la réunion (cass. civ. 3<sup>e</sup> du 1.7.09, n° 08-18109). Il n'a donc pas le droit de contester les décisions prises après son départ. Le copropriétaire qui quitte les lieux en avance a intérêt à demander au président ou au secrétaire de séance de mentionner, sur la feuille de présence, l'heure de sa sortie.

## Peut-on voter sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour ?

**Non** D'ailleurs, en cas de contestation, les juges annulent systématiquement les décisions prises sur des sujets non inscrits à l'ordre du jour. Un problème peut toutefois

être débattu en assemblée générale, même si ce n'était pas prévu, mais cela ne peut en aucun cas donner lieu à un vote. Si un vote est nécessaire, la question devra être portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

## Le syndic peut-il refuser d'inscrire une question à l'ordre du jour ?

**Non** Tout copropriétaire a le droit de demander au syndic d'ajouter un ou plusieurs points à l'ordre du jour de l'assemblée à venir. Il doit alors lui adresser une lettre recommandée avec avis de réception ou une lettre recommandée électronique. Pour que sa volonté soit prise en compte, le courrier doit parvenir au syndic avant l'envoi des convocations à l'AG. Il est donc conseillé de se manifester au moins 6 semaines avant la date prévisible de la séance. En cas de sollicitation tardive, le syndic a le droit de refuser d'inscrire la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée et de la reporter à la suivante. En revanche, il n'a pas à statuer sur l'opportunité de la question.

→ **Extrait**  
d'un article  
de 4 pages  
du n° 1156  
d'avril 2019

Dans sa version intégrale, l'article aborde la question des procurations ou mandats, de l'annulation de vote, du départ de l'AG du syndic non reconduit dans ses fonctions et du procès-verbal.

**Le Particulier**  
vous aide à gérer  
votre patrimoine  
immobilier