Bien gérer

L'assemblée générale, à quoi ça sert ?

S'impliquer dans sa copropriété

n°21

Je viens d'acheter un appartement et une réunion des copropriétaires a lieu dans un mois. Quel est l'objet de cette réunion ? Ma présence est-elle importante ?

Pour vous guider

Votre présence est importante car cette réunion est capitale pour la copropriété et son avenir. Il s'agit de l'assemblée générale des copropriétaires devant être réunie au moins une fois par an. C'est le lieu où toutes les décisions sont prises. C'est, schématiquement, l'organe décisionnaire du syndicat, le syndic étant l'exécutant et le conseil syndical l'instance de contrôle. Chaque copropriétaire a un droit égal d'y participer. Le nombre de voix correspond à sa quote-part de parties communes (tantièmes de copropriétés).

La convocation, l'ordre du jour et le mandat

Elle comporte un ordre du jour détaillé et un certain nombre de documents qui doivent obligatoirement être joints pour la validité des décisions. Par exemple, si l'assemblée générale doit désigner le syndic, il faut que les projets de contrat soient annexés à la convocation pour informer les copropriétaires. La convocation est envoyée aux copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception ou par fax avec récépissé. Elle peut être aussi remise contre émargement. Depuis la loi ALUR, elle peut être adressée par courrier électronique. Il faut décompter les jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou du lendemain de la réception du fax. Si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. L'assemblée générale ne prend de décisions que sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut traiter d'autres questions sans voter. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à la personne de son choix, même à un non- copropriétaire (sauf au syndic). Le mandat doit être écrit : des modèles sont souvent joints à la convocation. Il peut être simple (sans instructions de vote) ou exprès (le copropriétaire représenté a indiqué ses votes).

Textes

Loi du 10 juillet 1965 (notamment articles 24, 22, 25-1, 26, 26-3, 30 et 35 loi du 10 juillet 1965 et loi ALUR du 24 mars 2014 art. 55 I 11°, art. 59 I 7°, 8°, 9° et 13, art. 61

Bien gérer

N°21

L'assemblée générale, à quoi ça sert ?

À qui s'adresser ?

Agence départementale d'information sur le logement de Haute-Garonne,
Adil 31
www.adil31.org
info@adil31.org

Téléphone : 05 61 22 46 22

Majorité ou unanimité

En fonction de l'importance de la décision, les règles de majorité sont différentes.
Pour les décisions de gestion courante comme approuver les comptes, l'assemblée générale se prononce à la majorité simple. Sont aussi concernés depuis la loi ALUR les travaux relatifs à : la conservation de l'immeuble, la sécurité des occupants, une opération de restauration immobilière et ceux rendus obligatoires par un arrêté de péril ou d'insalubrité. Il s'agit de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés. Dans ce cas, ne sont pas pris en compte les copropriétaires non représentés, les abstentionnistes.
Pour les décisions impactant la gestion telles que la désignation d'un syndic ou certains travaux (depuis la loi ALUR : les travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration, d'individualisation des contrats de fournitures d'eau). La majorité absolue est appliquée, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents ou non).
Pour les décisions les plus importantes, telles que la vente d'une partie commune, la création d'espaces verts et depuis la Loi ALUR : l'opération de surélévation, ou de construction de bâtiments en vue de créer de nouveaux lots privatifs. La majorité renforcée s'applique. Elle se calcule à partir de la majorité en nombre des copropriétaires représentant les 2/3 des voix. C'est pourquoi on parle aussi de majorité double.
Enfin, les décisions les plus graves, comme la suppression d'un élément d'équipement requièrent l'unanimité.

Le procès verbal

Il doit être signé en fin de séance par le président de séance, le secrétaire et le scrutateur. Le syndic doit le notifier dans les deux mois à partir de la date l'assemblée générale. Celle-ci peut être contestée dans un délai de deux mois par les copropriétaires opposants ou absents. ■

Marseille - 50 copropriétaires dont l'ensemble des voix est égal à 1000 millièmes.
À l'assemblée générale : 27 copropriétaires présents ou représentés réunissent 700 millièmes

1) Approbation des comptes à la majorité simple

Pour : 380 millièmes,
Contre : 200 millièmes,
Abstention : 120 millièmes

La majorité simple est : 700–120=580. (580 :2)+1=291 millièmes. Décision adoptée :

2) Désignation du syndic à la majorité absolue
Pour : 610 millièmes,
Contre : 50 millièmes

La majorité absolue est à (1000:2)+1=501 millièmes. Décision adoptée :

Si on avait décompté
Pour : 334 millièmes,
Contre : 366 millièmes

La décision obtient le 1/3 des voix de tous les copropriétaires. Il est possible de procéder immédiatement à un second vote à la majorité simple.

3) Vente lot appartenant au syndicat des copropriétaires à la majorité renforcée

Pour : 27 copropriétaires et 700 millièmes,
Contre : aucun,
Abstention : aucune.
Décision adoptée.

Et ailleurs ?

toulouse métropole