

**ON A TOUS  
AU MOINS  
UNE QUESTION  
QUE L'ON AIMERAIT  
POSER  
À UN AVOCAT.**

## ORDRE DES AVOCATS

*L'avocat votre 1<sup>er</sup> conseil  
L'avocat votre 1<sup>er</sup> défenseur*

# LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ



Octobre 2012

Design : **scop in studio 4** - Tél. 01 46 98 7775

**L'organe souverain en copropriété est l'Assemblée Générale des copropriétaires.**

**Il s'agit du seul organe délibérant qui ait un pouvoir de décision.**

**Le Syndic est l'exécutant des décisions de l'Assemblée Générale.**

**Le Conseil Syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion.**

**Il est donc fondamental de connaître le fonctionnement des dites Assemblées.**

### **Le Syndic doit convoquer les copropriétaires.**

Sauf urgence, la convocation doit être notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion par LRAR sauf urgence.

Elle doit indiquer le lieu, l'heure, la date de la réunion, l'ordre du jour et les modalités de consultation des pièces.

En cas de non respect du délai, l'Assemblée est nulle.

Cette nullité est prononcée, sur demande d'un copropriétaire, par le Tribunal de Grande Instance.

Lors de l'Assemblée Générale, il doit être tenu une **feuille de présence** aux fins de constater la liste des participants et le nombre de voix dont ils disposent.

Un **Bureau de l'Assemblée**, composé au minimum d'un Président et d'un secrétaire (le syndic), doit être élu par les copropriétaires présents. (voir le règlement de copropriété)

L'Assemblée Générale va statuer sur les **résolutions** qui lui sont présentées et qui sont prévues à l'ordre du jour.

Tout vote concernant les questions non prévues à l'ordre du jour peut être annulé.

Les **décisions** de l'Assemblée Générale sont prises, pour la plupart, à la **majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés**. (art. 24 L. 10 juillet 1965)

Toutefois, dans certains cas prévus expressément par la Loi, d'autres majorités sont requises.

Ainsi, ne sont adoptées qu'à la **majorité des voix de tous les copropriétaires** (art.25) certaines décisions concernant notamment, l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant des parties communes, l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, la désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical, les modalités de réalisation ou d'exécution de travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,.....

La majorité se calcule alors sur la totalité des voix des copropriétaires de l'immeuble qu'ils soient ou non présents à l'Assemblée ou représentés.

Enfin, certaines décisions sont prises à des majorités renforcées.

Ainsi, sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les **2/3 des voix** (art. 26) les décisions d'acquisitions immobilières et certains actes de disposition, la modification ou l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, certains travaux portant transformation, addition ou amélioration de l'immeuble, les décisions relatives à sa fermeture.

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

L'Assemblée ne peut, sauf à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires, décider de l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A la suite de l'Assemblée Générale un **procès-verbal** doit être dressé.

Il est envoyé par lettre simple aux copropriétaires ayant voté favorablement les résolutions et notifié (envoi par LRAR) aux absents et opposants.

Ceux-ci, à compter du lendemain de la première présentation de la LRAR ont un délai de deux mois (loi SRU) pour engager une instance aux fins d'annulation de l'assemblée Générale ou de certaines de ses résolutions devant le Tribunal de Grande Instance.

L'intervention d'un Avocat est alors obligatoire.

On constate souvent un taux d'absentéisme élevé lors des Assemblées Générales .

Cela est regrettable car la présence et la participation active permettent le véritable fonctionnement de cette démocratie.