

QUELLE MAJORITÉ POUR DÉCIDER ?

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux tantièmes, c'est-à-dire, la fraction représentative de son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 a prévu différentes règles de majorité, selon la nature et l'importance des décisions à prendre.

La majorité simple : article 24	EXEMPLES DE DÉCISIONS
<p>C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.</p> <p>En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité des présents et représentés, les décisions ayant recueilli une majorité de votes POUR ou une majorité de votes CONTRE, majorité calculée à partir des présents et représentés, et sans aucun décompte des abstentions.</p> <p>Exemple : un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000° - sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000° - s'abstiennent : 150/1000° - votent pour : 250/1000° - votent contre : 200/1000°] majorité requise $[450 : 2] + 1 = 226/1000°$ > La décision est adoptée</p>	<ul style="list-style-type: none">■ Adoption du budget prévisionnel■ Approbation annuelle des comptes et de l'activité du syndic, vote du quitus■ Organisation et fonctionnement du conseil syndical■ Travaux d'entretien et de maintien de l'immeuble en bon état■ Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif■ Adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives constatées depuis son établissement■ Travaux d'accessibilité aux handicapés et autorisation donnée à un copropriétaire de les faire à ses frais■ Autorisation donnée au syndic d'agir en justice■ Acceptation d'une proposition commerciale pour la distribution par câble de la TNT <p>> La décision est adoptée</p>
La majorité absolue : article 25	EXEMPLES DE DÉCISIONS
<p>C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.</p> <ul style="list-style-type: none">■ Si aucune décision n'est prise à la majorité de l'article 25, deux hypothèses sont possibles (article 25-1) :- Si le projet a recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité de l'article 24 ;- Si le projet n'a pas recueilli 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de 3 mois peut décider à la majorité de l'article 24.	<ul style="list-style-type: none">■ Désignation et révocation du syndic, approbation de son contrat précisant ses honoraires■ Désignation et révocation des membres du conseil syndical■ Travaux d'économie d'énergie dont travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives d'un copropriétaire■ Ravalement imposé par l'administration ou installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse■ Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble (passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade)■ Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception des émissions ou installation du câble■ Dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat■ Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique, répartiteurs de frais de chauffage■ Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène■ Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble (interphone, digicode...)
La double majorité : article 26	EXEMPLES DE DÉCISIONS
<p>C'est la majorité de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents détenant les 2/3 des voix (tantièmes).</p> <ul style="list-style-type: none">■ Si lors de la première assemblée la décision concernant des travaux d'amélioration n'a pas réuni la double majorité, mais a obtenu l'accord de la majorité des copropriétaires représentant au moins 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, le syndic doit convoquer une deuxième assemblée qui pourra ratifier la décision à cette dernière majorité.	<ul style="list-style-type: none">■ Modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes■ Décision de se dispenser de conseil syndical■ Travaux de transformation, addition ou amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, installation d'un chauffage central collectif ou de boîtes aux lettres, création d'espaces verts, par exemple■ Répartition des dépenses entraînées par les travaux d'amélioration■ Organisation des périodes d'ouverture et de fermeture des portes compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble■ Demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau froide et réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation■ Suppression du poste de concierge ou de gardien et vente du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat des copropriétaires, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble
L'unanimité :	EXEMPLES DE DÉCISIONS
<p>Les décisions les plus graves qui peuvent mettre en cause la conservation de l'immeuble requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).</p>	<ul style="list-style-type: none">■ Modification de la répartition des charges■ Suppression d'un équipement collectif

L'assemblée générale



Elle rassemble
tous les copropriétaires



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

Pour tout renseignement sur le réseau : www.anil.org

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

L'assemblée générale rassemble tous les copropriétaires au moins une fois par an. Chacun a un droit égal d'y participer. Votre présence aux assemblées est nécessaire à leur fonctionnement, vous y êtes non seulement informé mais vous participez effectivement aux prises de décisions en votant.

LA CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE

■ Elle doit, sauf urgence, être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, par télécopie avec récépissé, ou remise en mains propres contre émargement, au moins 21 jours avant la tenue de l'assemblée. Le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long.

■ L'assemblée générale est, en principe, convoquée par le **syndic** qui peut le faire chaque fois qu'il le juge utile. La convocation peut également être réclamée par le conseil syndical ou par plusieurs copropriétaires détenant au moins un quart des voix, (sauf nombre de voix inférieur prévu par le règlement de copropriété). Les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée, sont notifiées au syndic.

▶ Si, après mise en demeure, le syndic ne se manifeste pas dans les 8 jours, le président du conseil syndical est habilité à convoquer l'assemblée générale.

▶ S'il n'y a pas de conseil syndical, ou si son président ne fait pas le nécessaire, tout copropriétaire a alors la possibilité de demander au président du tribunal de grande instance de désigner un copropriétaire ou un mandataire de justice qui convoquera lui-même l'assemblée générale. Cette action nécessite cependant de prendre un avocat et entraîne des frais de procédure pour la copropriété.

■ Tout copropriétaire peut, à tout moment, demander au syndic qu'il inscrive une ou des questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic doit les porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Toutefois, si compte tenu de la date de réception, elles ne peuvent être inscrites à cette assemblée, le

syndic les inscrit à l'assemblée suivante. La demande doit lui être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception. Vos questions doivent être précises et rédigées de façon à pouvoir donner lieu à un vote positif ou négatif.

■ La convocation doit contenir :

▶ L'indication du lieu, de la date et de l'heure de la réunion de l'assemblée.

▶ L'ordre du jour, qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Chaque question doit être rédigée sans équivoque et devra faire l'objet d'un vote séparé. Seules les questions prévues à l'ordre du jour peuvent faire l'objet d'un vote, les autres peuvent seulement être discutées.

▶ L'indication des modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale.

▶ Toutes les pièces nécessaires aux copropriétaires pour apprécier la portée des décisions qu'ils seront appelés à prendre, et dont l'énoncé figure à l'ordre du jour ; ces pièces font l'objet d'une liste réglementée. Certaines conditionnent la validité de la décision (*par exemple, les contrats et devis pour les travaux à voter, le ou les projets de contrat du syndic en cas de désignation du syndic, les projets de résolution de certaines questions portées à l'ordre du jour*) et doivent de surcroît être conformes à un modèle type (*ex : l'état financier du syndicat de copropriété et le projet du budget présenté avec les comparatifs des documents correspondants de l'exercice précédent*) ; d'autres pièces sont nécessaires à l'information du copropriétaire (*ex : les annexes du budget prévisionnel, l'avis du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire*).

Se faire représenter à l'assemblée générale

Un copropriétaire peut donner mandat pour être représenté à l'assemblée. A cet effet, un pouvoir en blanc est joint à la convocation. Le copropriétaire qui se fait représenter est tenu par les votes que son représentant (mandataire) a émis.

▶ Evitez de donner votre pouvoir en blanc au syndic et choisissez la personne qui vous représentera.

Le choix du mandataire est libre ; il peut s'agir d'un autre copropriétaire ou d'une personne étrangère à la copropriété, à l'exclusion toutefois du syndic, de son conjoint ou de ses préposés. Toute clause du règlement de copropriété qui restreindrait la liberté de choix des copropriétaires est nulle.

▶ Sauf cas particuliers, une même personne, ne peut à quelque titre que ce soit, représenter plus de trois copropriétaires.

LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

Une feuille de présence est établie ; elle doit être signée par tous les membres présents à l'assemblée. Ceux qui ont un mandat pour représenter des copropriétaires doivent signer en leur nom ; les mandats sont joints à la feuille de présence.

Au début de la réunion, l'assemblée générale désigne son président de séance (qui ne peut être le syndic) et le cas échéant un ou plusieurs scrutateurs (certains règlements de copropriété l'imposent), à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Le président vérifie la feuille de présence et veille à la régularité des votes.

LE PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE

Le syndic assume les fonctions de secrétaire de séance, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. A ce titre il rédige le procès-verbal de séance qui constate les décisions prises en assemblée générale.

Le procès-verbal ne reprend plus le détail des discussions : il doit comporter le résultat de chacun des votes (le décompte des voix), sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour. Il doit indiquer le nom des opposants et abstentionnistes et leur nombre de voix. En outre, si un ou plusieurs copropriétaires opposants font des réserves sur la régularité des délibérations, le

procès-verbal doit en faire état.

■ Le procès-verbal est authentifié par la signature, dès la fin de la séance, du président de l'assemblée, du secrétaire et du ou des scrutateurs le cas échéant.

L'ensemble des procès-verbaux sont consignés dans un registre prévu à cet effet, qui peut être électronique, et conservés dans les bureaux du syndic.

■ A l'issue de l'assemblée, le syndic notifie les décisions de l'assemblée générale (en pratique une copie du procès-verbal) à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants, par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification doit intervenir dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée. En général, il adresse également le procès-verbal par lettre simple à tous les autres copropriétaires.

Les décisions prises en assemblée générale, 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 à destination des locataires.

Toutes les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception ou télécopie avec récépissé.

COMMENT CONTESTER UNE DÉCISION ?

Les copropriétaires qui se sont **opposés** aux votes de l'assemblée générale et les copropriétaires **défaillants**, c'est-à-dire **absents et non représentés**, peuvent agir en contestation des décisions de l'assemblée générale dans un délai de 2 mois à compter de la notification que leur a faite le syndic.

L'action en contestation est introduite devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, ce qui suppose l'intervention d'un avocat. Il faut notamment établir que les règles légales d'organisation, de fonctionnement et de prise de décisions de l'assemblée générale n'ont pas été respectées.