

L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Comment peut-on la définir ?

Le syndicat des copropriétaires prend forme lors des assemblées générales où sont réunis les copropriétaires qui adoptent alors les décisions collectives, selon un ordre du jour précis.

Tous les copropriétaires ont le droit d'y participer. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes (tantièmes de propriété de parties communes). Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire de son choix (à l'exclusion du syndic). Un mandataire ne peut recevoir plus de trois pouvoirs sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

La convocation de l'assemblée générale :

L'assemblée générale doit être réunie au moins une fois par an. Sauf urgence, la convocation de l'assemblée est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion. La convocation doit être faite par le syndic. Le président du conseil syndical ou un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins 25% des voix du syndicat peuvent demander au syndic de convoquer une assemblée générale.

L'ordre du jour est préparé en collaboration avec le conseil syndical et ses avis doivent apparaître dans la convocation. Celle-ci contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des délibérations de l'assemblée. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives chez le syndic par tout copropriétaire (une journée entre la convocation et la tenue de l'assemblée).

Chaque copropriétaire doit recevoir avec sa convocation l'ordre du jour, la situation comptable de l'immeuble de l'année écoulée, le budget prévisionnel, les projets de travaux et les conditions essentielles des marchés et des contrats proposés. En application du décret du 27 mai 2004, tout copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire une question à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale. Sa demande doit être adressée au syndic par lettre recommandée avec AR et doit comporter les éléments permettant à l'assemblée de se prononcer en toute légalité (liste des documents à joindre définie à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret du 27 mai 2004). Le syndic doit alors inscrire cette question à la prochaine assemblée générale (ou à la suivante si la demande du copropriétaire est parvenue trop tardivement).

La tenue de l'assemblée générale :

L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour. Il est tenu une feuille de présence qui indique le nom, domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose. Cette feuille est signée par chaque copropriétaire présent ou son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne son président et son bureau. Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

Les décisions sont alors adoptées en fonction des règles de majorité jusqu'à l'épuisement de l'ordre du jour. Les votes doivent se faire à main levée afin d'identifier immédiatement le nom des opposants et des abstentionnistes.

Le procès-verbal d'assemblée générale :

Il est établi un procès-verbal des délibérations à chaque fin d'assemblée générale. Celui-ci est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un, à la fin de la séance.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus. Le procès-verbal mentionne également les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur les votes.

Le procès-verbal est notifié par lettre recommandée au plus tard deux mois après l'assemblée générale à tous les copropriétaires opposants ou défaillants. Ces derniers disposent alors d'un délai de deux mois pour contester les décisions adoptées à cette assemblée générale. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, les uns à la suite des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet, avec la feuille de présence.

La validité des décisions :

La loi ne fait pas de distinction entre les assemblées ordinaires et les assemblées extraordinaires. Toute assemblée de copropriétaires est à même de prendre toutes sortes de décisions dans la mesure où ce point a été inscrit à l'ordre du jour et a obtenu la majorité requise par la loi pour prendre ce type de décision.

La majorité simple (Article 24 de la loi) :

La majorité de l'article 24 est atteinte lorsqu'une décision obtient la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés. Les abstentions ne sont pas comptabilisées. Cette majorité concerne toutes les décisions qui ne font pas l'objet d'une règle de majorité spécifique instaurée par la loi (approbation des comptes, du budget prévisionnel, quitus et honoraires du syndic, approbation des travaux d'entretien et de conservation du syndicat, ...).

Ainsi, des dépenses mêmes importantes peuvent être votées aux conditions de majorité de l'article 24. Il en est ainsi, notamment, des travaux de ravalement, s'ils sont nécessaires au maintien et à la conservation de l'immeuble.

La majorité absolue (Article 25 de la loi) :

La majorité absolue de l'article 25 est atteinte lorsque la majorité des voix de tous les copropriétaires (501/1000èmes) est obtenue. Toutefois, si l'assemblée recueille au moins un tiers des suffrages, il est possible de procéder à un second vote à cette même assemblée à la majorité de l'article 24. (Art. 25-1).

Les attributions de l'assemblée statuant à la majorité de l'article 25 sont les suivantes :

- Désignation ou révocation du syndic et des membres du conseil syndical.
- Délégation de pouvoir accordée au syndic ou au conseil syndical portant sur un acte déterminé.
- Installation de décompteurs individuels d'eau froide.
- Travaux d'économie d'énergie.
- Travaux de mise en conformité aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement.
- Travaux d'accessibilité aux handicapés à mobilité réduite.
- Installation d'une ou plusieurs antennes collectives.
- Renonciation à l'ouverture d'un compte bancaire séparé.
- Décision de constituer des provisions pour travaux.
- Actes de disposition et travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- Modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ou à la suite de travaux décidés en assemblée générale.
- Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

La double majorité renforcée (Article 26 de la loi) :

La double majorité de l'article 26 sera atteinte si deux critères se trouvent réunis : Majorité absolue en nombre des copropriétaires, représentant les 2/3 au moins de la totalité des voix de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Les attributions de l'assemblée statuant à la double majorité de l'article 26 sont les suivantes :

- Actes d'acquisition immobilière et actes de dispositions sur les parties communes.
- Etablissement ou modification du règlement de copropriété.
- Travaux comportant transformation, addition ou amélioration (comme la pose d'un ascenseur).
- Travaux d'installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble (Digicode).
- Aliénation du droit de surélévation.
- Non institution d'un conseil syndical.

L'unanimité de tous les copropriétaires (Article 26 alinéa 2 de la loi) :

Le deuxième alinéa de l'article 26 exige la règle de l'unanimité dans les 3 cas suivants :

- Modification de la répartition des charges.
- Suppression d'un équipement collectif.
- Aliénation ou transformation des parties communes modifiant la destination ou les modalités de jouissance des parties privatives.