

La lettre de Loiselet & Daigremont

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S

OCTOBRE 2008 ■ 21^{ème} ANNÉE

LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Le fonctionnement des copropriétés est régi par la loi du 10 juillet 1965 et par son décret d'application du 17 mars 1967. Depuis leur publication, ces deux textes ont été modifiés à de très nombreuses reprises, donnant au cours du temps à la gestion des copropriétés un aspect beaucoup plus juridique et administratif qu'à l'origine. Les règles fixant l'organisation, la prise de décisions et le déroulement des assemblées générales ont ainsi beaucoup évolué au cours des quinze dernières années. Il nous semble utile de rappeler quelles sont aujourd'hui ces règles à travers un bref rappel des principales phases de l'assemblée dans la chronologie de leur mise en œuvre.

■ LA CONVOCATION...

C'est habituellement au syndic qu'il appartient de convoquer l'assemblée générale. Elle est convoquée en fonction de la date de l'exercice social de l'immeuble et des sujets d'actualité de la copropriété concernée (travaux par exemple).

La date est fixée par le gestionnaire, en concertation avec le conseil syndical, en tenant compte d'impératifs évidents (disponibilité de la salle où se déroule la réunion, calendrier scolaire) ou qui le sont moins (calendrier "sportif", disponibilité des uns et des autres, etc).

L'assemblée générale peut également, en dehors de sa réunion annuelle habituelle, être convoquée sur demande du conseil syndical ou sur celle d'un ou plusieurs copropriétaires représentant plus du quart des voix de tous les copropriétaires, ce seuil pouvant être abaissé par le règlement de copropriété.

Elle peut encore être convoquée par le syndic si celui-ci s'est trouvé dans l'obligation d'engager des travaux urgents non autorisés par une précédente assemblée.

■ L'ORDRE DU JOUR...

L'ordre du jour est généralement arrêté au cours de la réunion du conseil syndical qui prépare la tenue de l'assemblée. Notons à ce sujet deux modifications intervenues au cours des dernières années, dont peu de copropriétaires ont pris conscience : il n'existe plus désormais de possibilité de prévoir d'ordre du jour complémentaire à celui contenu dans la convocation. Les seuls sujets traités par l'assemblée sont ceux figurant dans la convocation.

En contrepartie, le législateur a prévu que tout copropriétaire peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour, s'il en fait la demande dans des délais permettant leur traitement par le syndic avant l'envoi de la convocation.

Rappelons que si un copropriétaire demande l'inscription d'un sujet particulier à l'ordre du jour, il lui appartient de fournir les pièces et documents nécessaires à son traitement (projets, plans, devis, autorisations administratives, etc.).

■ LE CONTENU...

La convocation doit évidemment indiquer la date, l'heure et le lieu de la réunion. La loi prévoit que, sauf disposition particulière du règlement de copropriété ou décision contraire de l'assemblée, celle-ci doit se tenir dans la commune de l'immeuble.

Pour la validité des décisions, la loi et le décret imposent par ailleurs au syndic de joindre certains documents à la convocation pour permettre aux copropriétaires de prendre des décisions éclairées.

Il s'agit principalement du projet de budget prévisionnel et de ses annexes, des conditions essentielles (et non pas les devis) des marchés et contrats sur lesquels un vote est prévu, de l'avis du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire ainsi que, dans certains cas, des projets de résolutions qui seront soumis au vote.

Nous avons choisi depuis de nombreuses années, de proposer des projets de résolutions pour toutes les décisions, dans un esprit de pédagogie, pour faciliter les discussions pendant les réunions, et éviter toute ambiguïté sur le contenu du vote.

■ LES QUESTIONS OBLIGATOIRES...

Toutes les assemblées comportent dans leur ordre du jour des questions générales (obligatoires) et des questions spécifiques.

Les questions générales sont celles que le législateur a souhaité voir aborder par les copropriétaires, quelle que soit la copropriété concernée. Initialement limité à l'approbation des comptes, au renouvellement du mandat du syndic et à celui des membres du conseil syndical, au vote du budget de fonctionnement ou aux travaux, le nombre des questions obligatoires n'a cessé de croître année après année. Nous citerons à titre d'exemple, cette liste n'étant absolument pas limitative, les résolutions ayant trait à :

- la constitution de provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir,
- l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes,
- la dispense d'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndic,
- la fixation d'un montant pour les marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire,
- la distribution des réseaux câblés,

Même si ces questions ne sont pas toutes présentées obligatoirement chaque année, elles génèrent une inflation constante du papier distribué.

De ce fait, il n'est pas rare, dans les copropriétés importantes,

ÉLECTRICITÉ : LE DROIT AU RETOUR POUR LES COPROPRIÉTÉS

La loi du 21 janvier 2008 permet, sous certaines conditions, aux consommateurs qui auraient choisi un opérateur alternatif d'électricité, de revenir au tarif réglementé de l'opérateur historique. Des syndicats de copropriété ayant demandé à EDF à bénéficier de cette disposition se sont vu opposer une fin de non recevoir par l'opérateur.

À la suite d'une intervention du Conseil Supérieur de l'Administration de Biens, Monsieur Luc Chatel, secrétaire d'État à la consommation, a indiqué que les syndicats de copropriété peuvent bénéficier de cette possibilité, quel que soit l'usage, professionnel ou non, des parties privatives.

Les tarifs réglementés existant encore pour quelques années, cette disposition pourra bénéficier à ceux qui ont choisi un opérateur alternatif... et le regretter.

de compter plusieurs dizaines de pages pour une convocation, entraînant chez beaucoup de copropriétaires un découragement face à la lecture de ces documents.

Nous sommes conscients du côté rébarbatif de ces pièces, mais les textes nous obligent à leur rédaction et à leur diffusion.

■ LA DIFFUSION...

La convocation est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle peut également — à la différence du procès-verbal pour lequel la loi ne prévoit pas cette possibilité — être remise contre émargement, si le règlement de copropriété prévoit cette faculté. Il y a toutefois lieu de noter que cette façon de procéder, si elle permet quelques économies, rallonge de façon importante les délais de convocation. En effet, en plus du temps nécessaire à la distribution par émargement, il y a lieu de prévoir un délai supplémentaire pour diffuser par la poste (et dans le délai légal ordinaire) les enveloppes qui n'ont pas pu être remises contre signature à leurs destinataires. Par ailleurs, ce procédé a fait l'objet de nombreuses contestations relatives à la qualité de la personne signant le récépissé... qui n'est pas toujours le copropriétaire.

Dans tous les cas, la convocation doit être adressée à tous les copropriétaires, en respectant un délai de 21 jours avant la date de la réunion.

Ce délai est calculé à partir du lendemain du jour de la première présentation (ou de la remise en cas d'émargement) du courrier recommandé par le service de la poste. Ce mode de calcul est largement critiqué, aussi bien par les professionnels, que par les avocats et les associations de consommateurs. En effet, le non-respect du délai étant une cause de nullité de l'assemblée, tous les spécialistes considèrent que celui-ci devrait être décompté à partir de la date de remise du courrier à la poste et non pas selon la méthode actuelle. La personne qui convoque n'étant pas maître du délai d'acheminement des plis, il en résulte une réelle insécurité juridique pour les syndicats de copropriété.

■ LES POUVOIRS...

L'assemblée générale, qui est souvent l'unique rendez-vous annuel de tous les copropriétaires, est l'instance au cours de laquelle les décisions d'une copropriété sont prises, notamment celles touchant aux engagements financiers du syndicat. D'où l'importance pour chaque copropriétaire de participer à ces réunions... ou au minimum de s'y faire représenter.

En matière de copropriété, le vote par correspondance n'est pas possible. Toutes les décisions se prennent au cours des assemblées. La loi permet par contre à un copropriétaire de se faire représenter par toute personne de son choix, le mandataire, qu'il soit copropriétaire ou non.

Le pouvoir (ou mandat) doit être rédigé par écrit, et comporter la signature du mandant. Un mandataire peut représenter plusieurs copropriétaires, dans la limite de trois.

Cette limitation peut être dépassée, notamment dans les grosses copropriétés, sans que le nombre des voix dont dispose le mandataire ne dépasse 5 % du total des voix de la copropriété (on prend alors en compte les voix du mandataire si celui-ci est copropriétaire).

Le mandataire signe la feuille de présence pour le compte de la personne qu'il représente, et vote en son lieu et place. Il est libre de ses votes, mais est responsable de ceux-ci vis-à-vis de son mandant, surtout lorsque celui-ci a donné des consignes précises de vote. Notons que la subdélégation du pouvoir (le mandataire choisi délègue à son tour le pouvoir qui lui a été remis) est autorisée, sauf si le pouvoir l'interdit expressément.

■ LES VOTES...

En assemblée générale, les décisions se prennent, après débat, par vote des copropriétaires. Chacun dispose d'un nombre de voix égal à celui des tantièmes de parties communes attachés aux lots dont il est propriétaire tels que définis au règlement de copropriété. Le vote a lieu le plus souvent à main levée, ou

par bulletins, étant entendu que ces bulletins de vote ne peuvent être secrets.

Dans les grandes copropriétés, des systèmes de vote électronique peuvent être utilisés, réduisant ainsi de façon très substantielle la durée des réunions... et, de ce fait, leur coût.

■ LE BUREAU DE L'ASSEMBLÉE...

Avant de commencer les débats et les votes, les copropriétaires doivent obligatoirement élire un bureau composé d'un président de séance et, par vote distinct, un ou plusieurs scrutateurs qui contrôlent la régularité des débats et des votes.

Le secrétariat de séance est assuré par le syndic à moins, comme le prévoit la loi, que l'assemblée n'en décide autrement.

Les membres du bureau signent la feuille de présence et le procès-verbal, ce dernier devant être rédigé en séance.

■ LES MAJORITÉS...

Contrairement à une idée largement répandue (et fréquemment entendue), la notion de quorum n'existe pas en copropriété. Les décisions peuvent donc être valablement prises en assemblée quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

Par contre, les textes prévoient différentes majorités qui sont décrites par les articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Le principe général veut que toutes les décisions soient prises à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés (article 24), à moins qu'elles n'entrent dans les cas prévus par l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires) ou par l'article 26 (majorité des 2/3 des voix représentant plus de la moitié des copropriétaires, ou unanimité). À la majorité de l'article 24, les voix des copropriétaires qui s'abstiennent ne sont pas prises en compte dans le calcul de la majorité.

L'article 25 concerne des décisions considérées comme relativement importantes, comme le choix du syndic ou du conseil syndical par exemple. Lorsque la majorité de l'article 25 n'a pas été atteinte, mais que le projet proposé a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'article 25.1 prévoit que l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un second tour de vote pour prendre la décision à la majorité de l'article 24.

De la même façon, le dernier alinéa de l'article 26 prévoit qu'à défaut d'avoir été approuvées dans les conditions de majorité renforcée rappelées ci-dessus, les travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à la majorité de l'article 25.

■ LE PROCÈS-VERBAL...

Rédigé par le secrétaire de séance, le procès-verbal a pour rôle de constater les décisions prises et les résultats des votes. Le procès-verbal doit être considéré comme un relevé de décisions et non pas comme un compte rendu des débats. Les interventions de chacun n'ont donc pas à figurer sur le procès-verbal. L'article 17 du décret prévoit toutefois que le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions.

Le compte rendu indique donc le texte de chaque résolution et le résultat de chaque vote correspondant, avec la liste des noms des copropriétaires qui se sont abstenus ou ont voté contre, ainsi que le nombre de leurs voix.

Malgré la simplicité théorique des procès-verbaux, on constate que ceux-ci sont de plus en plus pléthoriques. En effet, le nombre des décisions obligatoires, ainsi que la gestion des modes de votes ont pour conséquence directe l'augmentation de la taille des comptes rendus.

Il en est ainsi de l'élection des membres du bureau ou du conseil syndical, chaque désignation devant aujourd'hui faire l'objet d'une résolution et d'un vote distinct.

CONTRÔLE TECHNIQUE DES ASCENSEURS

La loi Urbanisme et Habitat a instauré un contrôle technique obligatoire pour les ascenseurs, au même titre que celui existant pour les voitures. Certaines informations ont créé une confusion quant aux obligations qui pèsent sur les syndicats de copropriété dans le domaine de la sécurité des ascenseurs.

Si l'échéance de juillet 2008 qui porte sur la première phase de la mise en sécurité des appareils a bien été reportée au 31 décembre 2010, il n'en va pas de même des règles qui s'appliquent pour le contrôle technique quinquennal.

Ce contrôle devra obligatoirement avoir été réalisé :

- avant le 30 juin 2009, pour les appareils installés après le 27 août 2000 et mis en service avant le 1^{er} juillet 2004,
- avant le 3 juillet 2009, pour tous les appareils, quelle que soit la date de leur installation, sur lesquels les travaux rendus obligatoires ont déjà été réalisés au moins au titre de la première échéance.

En d'autres termes, si la copropriété a fait réaliser un audit qui a démontré que les ascenseurs sont conformes ou que des travaux ont été réalisés pour les rendre conformes (travaux terminés), le premier contrôle technique quinquennal doit être réalisé avant le 3 juillet 2009.

Afin de répondre à cette obligation, Exxco a signé un partenariat avec le bureau de contrôle Socotec, qui réalisera le contrôle technique quinquennal pour le compte de ses clients.

Notre gestionnaire est en mesure de vous renseigner plus en détail sur ces obligations et sur le détail du contrat que le syndicat de copropriété peut souscrire.

On notera ainsi à titre d'exemple, qu'il faut au minimum quatre décisions pour constituer le bureau de l'assemblée et au moins une décision par membre du conseil syndical. Il en faut souvent deux lorsque le candidat ne recueille pas au premier vote la majorité de l'article 25. Dans un immeuble dont le conseil syndical est composé de six membres, on aura ainsi au moins six décisions et souvent douze !!!

■ LA NOTIFICATION ET LES CONTESTATIONS...

Le procès-verbal, qui doit obligatoirement être signé en séance, est ensuite notifié par le syndic en lettre recommandée aux copropriétaires opposants ou absents, et en lettre simple aux autres, le tout dans les deux mois de la tenue de la réunion. Dans un souci de transparence et de sécurité juridique des réunions, nous pratiquons le plus souvent possible la notification à l'ensemble des copropriétaires.

Dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal, tout copropriétaire absent et non représenté, ou opposant, peut contester une ou plusieurs décisions de l'assemblée générale qu'il juge irrégulière.

Cette contestation ne peut se faire que devant le tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. Les décisions contestées ne peuvent être annulées que par le juge... ou par une décision contraire prise par une assemblée ultérieure.