

Déroulement d'une assemblée générale des copropriétaires

Vous êtes copropriétaires et souhaitez savoir comment se déroule une assemblée générale des copropriétaires ? Nous faisons le point sur la réglementation.

Où a lieu l'assemblée générale des copropriétaires ?

En principe, les copropriétaires se réunissent en assemblée générale dans la commune où l'immeuble est situé. Le règlement de copropriété peut prévoir un lieu différent.

L'assemblée peut se tenir donc dans une salle louée pour l'occasion, chez un copropriétaire, dans les locaux du syndic, etc.

Qui peut participer à l'assemblée générale des copropriétaires ?

Les personnes suivantes peuvent participer à l'assemblée générale des copropriétaires :

Copropriétaires qui souhaitent être présents (ou leur mandataire s'ils sont représentés)

Syndic de copropriété (c'est généralement lui qui assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale)

Éventuellement 1 ou plusieurs intervenants extérieurs.

Les locataires des logements d'une copropriété ne sont pas admis à participer aux assemblées générales, sauf s'ils ont été mandatés par leur propriétaire pour les représenter.

Les associations de locataires affiliées à une organisation agréée ont le droit d'y assister si elles le souhaitent. Elles peuvent alors formuler leurs observations, sans pour autant pouvoir voter.

Rien n'interdit à une personne extérieure (architecte, artisan, avocat, futur acheteur) d'assister à une réunion d'assemblée générale si elle obtient l'accord des membres du syndicat des copropriétaires.

À savoir

Lorsque la copropriété fait l'objet d'une procédure d'insalubrité, l'autorité qui a signé l'arrêté d'insalubrité peut assister à l'assemblée générale ou se faire représenter. Elle peut également formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

En début d'assemblée générale, sont désignés à la majorité simple :

Un président de séance, parmi les copropriétaires présents

Un secrétaire de séance (généralement le syndic, sauf décision contraire de l'assemblée générale)

Éventuellement 1 ou plusieurs scrutateurs, parmi les copropriétaires présents.

Comment se faire représenter en assemblée générale des copropriétaires ?

Tout copropriétaire peut donner son droit de vote à un mandataire membre ou non du syndicat de copropriétaires.

- Donner mandat à une personne pour se faire représenter en assemblée générale des copropriétaires

Ce mandat ne peut pas être donné au syndic ou à la personne avec laquelle il vit en couple ou à ses ascendants et descendants (ou ceux de la personne avec laquelle il vit en couple).

Ce mandat ne peut pas non plus être donné au salarié du syndic ou à la personne avec laquelle ce salarié vit en couple ou aux ascendants ou descendants du salarié.

Lorsque le syndic reçoit un mandat avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire, il remet ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical (ou à défaut à un membre du conseil syndical) pour qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote.

En l'absence du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, il revient au président de séance de désigner le mandataire.

Comment participer à l'assemblée générale des copropriétaires ?

Il est possible d'assister à l'assemblée générale :

Par présence physique

Par visioconférence (réunion avec vidéo)

Par audioconférence (réunion téléphonique)

Tout autre moyen de communication électronique

La visioconférence, l'audioconférence ou tout autre moyen de communication et les garanties mises en place pour s'assurer de l'identité de chaque copropriétaire doivent préalablement être décidées en assemblée générale.

Le copropriétaire qui souhaite participer par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique doit en informer le syndic 3 jours francs au plus tard avant l'assemblée générale. Cette information doit parvenir au syndic par tous moyens.

À savoir

Le syndicat des copropriétaires supporte les coûts relatifs aux moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale par tout moyen de communication électronique. Un devis doit être élaboré à l'initiative du syndic ou du conseil syndical.

Que contient la feuille de présence à l'assemblée générale des copropriétaires ?

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom, domicile et nombre de voix de chaque copropriétaire :

Présent physiquement ou représenté

Participant à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique

Ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire de vote par le syndic

Cette feuille de présence peut être un tableau qui peut comporter plusieurs feuilles. Elle peut être tenue sous forme électronique.

Elle doit être signée par chaque copropriétaire présent physiquement ou par son mandataire lorsqu'un copropriétaire se fait représenter.

La signature n'est pas exigée pour les participants à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

En cas de retard ou de départ anticipé d'un participant, l'heure doit être mentionnée.

La feuille de présence est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

La feuille de présence doit être annexée au procès-verbal.

Comment se passe le vote en assemblée générale des copropriétaires ?

Les décisions sont prises au cours de l'assemblée générale dans le cadre d'un vote qui diffère selon la nature de la décision à prendre.

Les copropriétaires présents ou représentés votent.

Le vote doit se faire par écrit ou à main levée pour identifier les copropriétaires qui ont participé au vote et comptabiliser leurs voix.

Chaque copropriétaire a un nombre de voix proportionnel à sa quote-part exprimée en tantièmes ou millièmes. Ces tantièmes ou millièmes correspondent à la fraction représentée par son lot par rapport à l'ensemble de la copropriété. Par exemple, un copropriétaire qui détient 100 millièmes dispose de 100 voix en assemblée générale, soit un total de 10 % du total des voix.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part supérieure à la moitié, il est alors majoritaire à lui seul.

Pour éviter que toutes les décisions soient votées en sa faveur, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Exemple

Un copropriétaire a 700 millièmes sur 1000, les autres copropriétaires ont les 300 millièmes restants. Il est donc majoritaire. Son nombre de voix pour voter est ramené à 300 millièmes.

Il est également possible de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale par le biais d'un formulaire.

• Vote par correspondance d'un copropriétaire

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard 3 jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

À noter

Les incidents techniques ayant empêché un copropriétaire qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal.

Assemblée générale des copropriétaires

Questions – Réponses

- Quelles sont les règles de vote en assemblée générale de copropriété ?
- Peut-on changer l'affectation d'un lot de copropriété ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Convocation de l'assemblée générale des copropriétaires
- Procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires

Comment faire si...

J'achète un logement

Services en ligne

- Donner mandat à une personne pour se faire représenter en assemblée générale des copropriétaires
- Modèle de document

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 22
Répartition des voix et interdiction de se faire représenter par le syndic
- Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 : article 44
Participation des groupements de locataires à une assemblée générale
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 9
Lieu de l'assemblée générale
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 13
Ordre du jour
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 14
Feuille de présence
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 15
Désignation du président et des scrutateurs
- Circulaire du 21 décembre 2018 de présentation des dispositions d'application immédiate de la loi n°2018-1021 (loi Elan)
- Réponse ministérielle du 1er octobre 2020 relative au droit d'accès des copropriétaires aux feuilles de présence
- Réponse ministérielle du 6 octobre 2020 relative à la dématérialisation des documents concernant la copropriété



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00