

L'assemblée en questions...réponses...

La loi sur la copropriété prévoit qu'une assemblée générale doit être réunie au moins une fois par an. Cette réunion, très importante dans la vie d'un immeuble, est parfois un mystère pour certains. Nous sommes parfois surpris par certaines questions, régulièrement posées par des copropriétaires.

Il est fréquent que les questions qui nous sont posées se retrouvent, année après année, et dans toutes les copropriétés.

Nous avons donc pensé utile de recenser les questions les plus fréquemment posées, et d'y apporter les réponses nécessaires, qui vont parfois à l'encontre de certaines idées reçues.

Quorum et majorité...

• *Quel est le quorum pour qu'une assemblée générale puisse valablement délibérer ?*

Contrairement à une idée largement répandue et souvent répétée (parfois même par les professionnels) la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété n'a prévu aucun quorum pour qu'une assemblée générale puisse délibérer. La présence de deux copropriétaires est suffisante pour qu'une réunion puisse se tenir valablement.

Par contre, la loi a prévu différents types de majorités pour que les décisions soient valablement prises. La loi a ainsi prévu que toutes les décisions se prennent à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, à moins qu'une disposition particulière ne prévoit une autre majorité (art 24 de la loi du 10/7/65).

La loi prévoit ainsi dans son article 25 des cas où les décisions doivent se prendre à la majorité absolue (50 % + 1) de toutes les voix des copropriétaires.

Si aucune majorité ne se dégage, une nouvelle assemblée doit statuer à la majorité simple évoquée plus haut. L'article 26 de la loi prévoit, quant à lui, que certaines décisions doivent être prises à la double majorité des 2/3 des voix de tous les copropriétaires et de la moitié du nombre de copropriétaires que compte le syndicat.

Dans certains cas, si cette majorité n'est pas atteinte, une nouvelle assemblée générale peut statuer à la ma-

rité des 2/3 des voix des copropriétaires présents.

Pour plus de détail concernant les différents cas où ces majorités s'appliquent, nous vous renvoyons au texte de la loi du 10 juillet 1965, et au n°29 (avril 1994) de La Lettre de Loiselet & Daigremont, qui évoque cette question de façon plus détaillée.

Les pouvoirs...

Avant même d'évoquer le sujet des pouvoirs, apportons une réponse à une question régulièrement posée.

• *Les votes par correspondance sont-ils autorisés ?*

Cette question est fréquemment posée, car cette possibilité est offerte dans d'autres situations que la copropriété.

Malheureusement pour ceux qui le souhaiteraient — et peut-être heureusement pour les autres — le vote

par correspondance est interdit en copropriété. Seuls, les votes en séance ou par l'intermédiaire d'un mandataire, sont possibles.

Par contre, rien n'empêche un copropriétaire qui se fait représenter, de donner des consignes de vote précises à son mandataire.

• *Qui peut représenter un copropriétaire en assemblée générale ?*

L'article 22 de la loi sur la copropriété prévoit qu'un copropriétaire peut se faire représenter par toute personne de son choix — pour autant bien sûr qu'elle soit capable, au sens juridique du terme — qu'elle soit ou non membre de la copropriété.

La seule interdiction concerne le syndic, ou son représentant, qui ne peut être mandataire d'un copropriétaire lors d'une assemblée générale.

• *Combien de pouvoirs un mandataire peut-il détenir lors d'une assemblée générale ?*

La loi prévoit que « chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. ».

C'est la raison pour laquelle, dans de nombreuses résidences, la signature de la feuille de présence doit se faire avec une machine à calculer, pour vérifier que personne ne dépasse cette limite de 5 %.

À PROPOS DE SÉCURITÉ...

Différents incidents ou accidents étant survenus ces derniers temps sur des installations privatives de gaz, nous avons pris l'initiative de signer avec Gaz de France et le bureau de contrôle Qualigaz, une convention prévoyant, si une assemblée générale en prend la décision, de faire pratiquer un audit sécurité des installations privatives de gaz dans cet immeuble, moyennant un prix de revient total de 80 F par appartement dans les immeubles de plus de 100 logements (prix normal 500 F), et de 100 F pour les immeubles de taille inférieure.

Nos gestionnaires présenteront ce programme à l'occasion des conseils syndicaux de préparation des assemblées générales.

Le déroulement de l'assemblée...

• *Qui doit assurer le secrétariat de l'assemblée générale ?*

Le décret d'application de la loi sur la copropriété (art 15) dispose que le secrétariat de séance est assuré par le syndic, à moins que l'assemblée n'en décide autrement.

C'est la raison pour laquelle nos collaborateurs posent la question au début de chaque réunion, et font voter sur ce point au même titre que pour les autres membres du bureau (président et scrutateurs).

• *Qui est maître du déroulement de l'ordre du jour ?*

Cette question est parfois posée lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires veulent inverser l'ordre de passage des différents points de l'ordre du jour, tel qu'il a été notifié.

C'est au président, élu par l'assemblée, que revient le rôle de mener les débats. Il est chargé du bon déroulement de la réunion.

Il donne et reprend la parole, et modifie éventuellement — avec l'accord de l'assemblée générale — l'ordre de passage des questions à l'ordre du jour, sans pouvoir ajouter ou retirer des questions inscrites. Il lui revient également le rôle de signer le procès-verbal de la réunion.

Les votes...

• *Comment se fait le décompte des voix en assemblée générale ?*

Précisons tout d'abord que la loi n'a pas prévu de modalités particulières pour le déroulement des votes. Ils pourront donc se faire par bulletin (jamais secret puisqu'il faut pouvoir décompter les voix que détient chaque copropriétaire), par appel nominatif, ou le plus souvent à main levée.

Si la loi n'a pas prévu de modalités obligatoires, le règlement de copropriété peut avoir prévu ces modalités qu'il y a alors lieu d'appliquer. En ce qui concerne le décompte des voix proprement dit, il faut savoir que seuls les votes "pour" sont en fait pris en compte pour le calcul des résultats.

En effet, quelle que soit la majorité requise, les abstentions ne sont pas écartées du vote comme cela se passe dans les votes en politique.

Un simple exemple illustrera ces propos.

On retiendra le cas d'une décision devant être prise à la majorité simple des voix de la copropriété.

Nombre total des voix de la copropriété : 10 000.

Nombre de voix présentes ou représentées : 6 500.

Nombre de voix nécessaires pour que la décision soit votée :

$$(6\ 500 : 2) + 1 = 3\ 251 \text{ voix.}$$

Résultat du vote :

Pour : 3 000

Contre : 300

Abstentions : 3 200

Dans un vote politique, la décision serait adoptée, car le décompte des voix ne retiendrait que le rapport entre les voix "pour" et les voix "contre". En copropriété, elle ne l'est pas car les "abstentions" entrent dans le calcul.

Ce qui signifie très clairement que, contrairement à ce que pensent de nombreuses personnes qui s'abstiennent, leur vote a exactement le même effet qu'un vote "contre". Cette remarque est valable, quel que soit le type de majorité.

On peut regretter cette situation qui peut bloquer la vie de certaines copropriétés.

• *Qu'est ce que la règle dite du butoir ?*
Si cette question n'est pas posée aussi souvent que les autres, elle l'est en tous les cas à chaque fois qu'une copropriété se trouve dans le cas où cette règle doit s'appliquer.

Il arrive, en effet, dans certains syndicats de copropriétaires, que l'un des copropriétaires détienne un nombre de voix supérieur à la moitié. Dans ce cas le nombre de droits de vote dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Ainsi, si un copropriétaire détient 600 millièmes sur un total de 1 000, son nombre de voix sera ramené à 400, somme des millièmes restant.

Attention, cette réduction se fait sur le total des voix de la copropriété, et non pas sur celui des voix présentes lors de l'assemblée.

Le procès-verbal...

• *Les résultats des votes doivent-ils être prononcés au cours de l'assemblée ?*

Cette question, souvent posée, a fait l'objet de nombreuses discussions, mais de peu de jurisprudence. La dernière position exprimée par les magistrats précise que la loi n'a pas

prévu que les résultats des votes devaient être proclamés avant l'issue de la réunion.

La conclusion est donc que la proclamation des résultats dans le procès-verbal est tout à fait suffisante.

Dans la pratique, il est évident que les résultats sont proclamés en séance à chaque fois que cela est possible. Cependant, dans le cas de grosses copropriétés, avec des votes très partagés, il est parfois difficile de connaître immédiatement les résultats, sauf à imaginer que les réunions durent la nuit entière (!), ce qui n'est que très rarement souhaité par les participants. C'est la raison pour laquelle, dans certains cas, ils ne sont fournis que plus tard, dans le procès-verbal. Cette procédure est le plus souvent utilisée dans le cas de vote par bulletins.

Dans les cas où les bulletins de vote ne sont pas utilisés, les noms des votants dans chaque catégorie sont rappelés après chaque vote par le secrétaire ou les scrutateurs, afin que les décomptes puissent se faire sans erreur.

• *Le procès-verbal doit-il retranscrire, à leur demande, les prises de paroles de certains intervenants ?*

Il arrive en effet qu'un copropriétaire tienne absolument à ce que l'une de ses interventions soit inscrite au procès-verbal de l'assemblée.

Si la loi a prévu une forme particulière pour le procès-verbal, elle correspond plus à un relevé de décisions et de votes qu'à un compte rendu d'interventions.

Il est donc prévu que le procès-verbal indique — en plus des mentions relatives aux date, lieu, ordre du jour, millièmes présents et nom des absents — le texte des résolutions, le résultat des votes en voix, le nom des opposants et abstentionnistes, ainsi que les réserves éventuellement formulées par un ou plusieurs copropriétaires sur la régularité des délibérations. En aucun cas il n'est prévu que le procès-verbal prenne en compte l'ensemble des interventions de chaque copropriétaire.

*

* *

Il est clair que tous les sujets relatifs à l'assemblée générale n'ont pu être abordés dans ces colonnes. Nous avons essayé cependant de traiter les plus souvent évoqués.

La vie d'une copropriété amène régulièrement beaucoup d'autres questions sur d'autres sujets.

Nous en évoquerons d'autres dans le futur.