

## **Comment bien préparer son assemblée générale ?**

**Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.**

**L'assemblée générale est un moment clé dans la vie d'une copropriété** : pour faire le bilan de la gestion du syndic de l'année écoulée mais aussi pour préparer au mieux les échéances à venir pour le syndicat des copropriétaires.

**Il est donc essentiel que le syndic et le conseil syndical prennent le temps nécessaire pour sa préparation.**

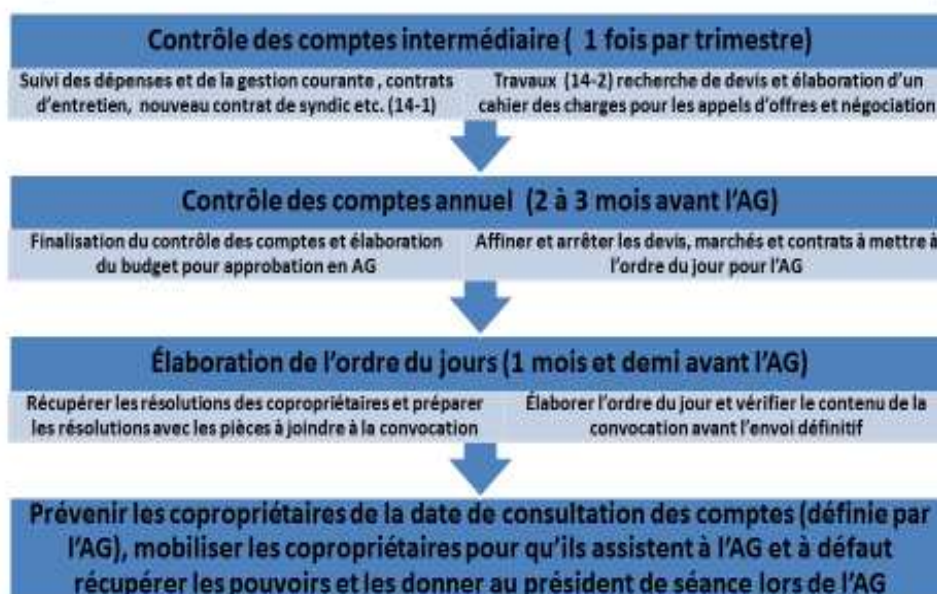
Sous prétexte que les syndics sont surchargés en période d'assemblée générale, il y a souvent des erreurs ou omissions dans le projet de convocation d'assemblée.

Nous vous recommandons de préparer suffisamment tôt votre assemblée générale afin de vous assurer que le contenu de la convocation envoyée aux copropriétaires soit conforme aux apports et aux modifications demandés par le conseil syndical et les copropriétaires.

### **I. La préparation de l'assemblée générale**

Ci-après un tableau récapitulatif pour le conseil syndical pour bien préparer l'assemblée générale.

## Rétro-planning Assemblée Générale



19

### 1. Le contrôle des comptes

***Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.***

Il peut prendre connaissance et avoir copie, à sa demande, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Nous vous recommandons de bien vérifier les comptes du syndic, il faudra solliciter le syndic assez tôt et avant que celui-ci n'envoie l'ordre du jour.

Il arrive en effet que certains syndicats envoient la convocation d'assemblée générale sans avoir soumis les comptes aux conseils syndicaux (le conseil syndical ne connaissant pas les dispositions permettant le contrôle des comptes).

Précisons que l'article 27 du 17 mars 1967 prévoit que le conseil syndical peut prendre conseil auprès toutes personnes de son choix notamment pour l'aider à contrôler les comptes et la gestion du syndic.

Le conseil syndical peut ainsi s'appuyer sur des personnes qualifiées pour l'aider dans sa mission.

**L'ARC peut vous assister pour le contrôles des comptes annuel, n'hésitez pas à nous contacter ou rendez-vous sur notre site à l'adresse suivante : <http://arc-copro.fr/documentation/contr-le-des-comptes-de-votre-copropri-t-tous-les-outils-et-moyens-mis-votre> °**

*Nous vous rappelons que l'arrêté Novelli prévoit une réunion préparatoire du conseil syndical pour préparation d'assemblée générale et ce dans le cadre de la gestion courante, donc non facturable à la copropriété. N'oubliez pas que le syndic vous doit cette réunion sans facturation supplémentaire !*

### **Les conseils de l'ARC pour votre contrôle des comptes**

1. Trimestriellement, nous vous conseillons de faire des contrôles de comptes intermédiaires pour alléger le contrôle des comptes annuel et être plus réactif en cas d'erreurs. Cela permet en plus de faire les rectifications à chaud et de ne rien oublier.
2. Il faut vérifier régulièrement l'évolution de vos dépenses afin de vous assurer que le syndic vous a bien consulté concernant les devis et marchés pour lesquels le seuil de consultation du conseil syndical est obligatoire.
3. Rejetez toutes dépenses engagées par le syndic sans vous avoir consulté préalablement (dépenses supérieur au seuil de consultation obligatoire du conseil syndical)
4. Il faut également faire le point sur les dossiers en impayés de charges et les actons engagées par le syndic.
5. Semestriellement, vous devez vérifier les index d'eau (compteurs généraux et compteurs divisionnaires), il faut au moins deux relevés réel par an afin de repérer les anomalies.
6. Annuellement, il faudra vérifier l'opportunité et les échéances de vos contrats d'entretiens pour une mise en concurrence si nécessaire. N'oubliez pas que depuis la loi Alur le contrat de syndic doit être mis en concurrence..
7. Annuellement vérifier également le contenu et la tenue de votre carnet d'entretien.
8. Analyser ligne par ligne votre l'évolution et l'actualisation de votre budget.
9. Faites appel aux compétences et aux expériences des copropriétaires pour vous aider dans le cadre de votre fonction (exemple un copropriétaire plombier = peut vérifier des factures de plomberie, etc.)
10. Prévoyez un délai minimum de deux mois à 3 mois avant l'assemblée générale pour faire le contrôle des comptes annuel
11. Utiliser notre comparateur de charges oscar + afin de comparer vos charges et cibler les charges non maîtrisées (<http://arc-copro.fr/les-services-outils/site-oscar>)

## **2. La préparation de l'ordre du jour**

L'article 18 de la loi du 10/07/165 prévoit que l'ordre du jour ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel doivent obligatoirement être établi en concertation avec le conseil syndical. La loi du 10 juillet 1965 vient donc compléter le décret du 17 mars 1967.

Il arrive que le syndic ne consulte pas le conseil syndical, ou qu'il envoie au conseil syndical un simple projet d'ordre du jour la veille de l'envoi de la convocation d'assemblée.

Il n'y a donc pas de concertation et le syndic reste maître du contenu de la convocation d'assemblée générale.

**Cette pratique abusive ne permet pas au conseil syndical de bien préparer l'ordre du jour et plus généralement l'assemblée générale (mise en concurrence des contrats, élaboration du budget, modifications relatif aux comptes rapport du conseil syndical, etc.).**

**Si c'est votre cas, rappeler à votre syndic que le conseil syndical doit obligatoirement être consulté et qu'à défaut l'assemblée générale peut être annulée.**

Précisons également qu'un copropriétaire peut demander que soit mis à l'ordre du jour une question et sa résolution. Cette demande doit se faire par écrit (en lettre AR de préférence) et avant l'élaboration de l'ordre du jour.

Nous conseillons au copropriétaire de mettre le conseil syndical en copie afin de s'assurer que leur question sera bien prise en compte par le syndic et non reportée à la prochaine assemblée générale.

**Rappel de l'article 10 du décret du 17 mars 1967** –« A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.. ». Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11... »

Et enfin nous vous rappelons que depuis le 1er janvier 2015, **lorsque le syndic est un syndic professionnel**, il doit un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

### **3. Les documents à joindre à la convocation d'assemblée générale**

Un certain nombre de documents doivent être joints à la convocation de l'assemblée générale donc notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour (extrait de l'article 11 du décret du 17mars 1967).

Pour qu'une décision soit valide, les documents doivent être joint à sous peine que la résolution soit non valide.

- **Pour la validité de la décision :**

- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général ;
- Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget ;
- Les conditions essentielles des contrats proposés, un devis ou un marché, etc. ;
- Le ou les projets de contrat du syndic, etc. ;
- Etc.

- **Pour l'information des copropriétaires :**

- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération...

- Le compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical...
- Etc.

**Nous vous rappelons que l'article 42-1 de la loi précise que les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique (exemple convocation d'AG). Néanmoins nous attendons le décret pour sa mise œuvre concrète, ce qui veut dire que cette possibilité reste pour le moment théorique et que le syndic ne peut pas encore convoquer par voie électronique.**

<b>Les conseils de l'ARC pour la préparation de l'ordre du jour</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Préparer et vérifier les résolutions de l'ordre du jour avant l'envoi de la convocation dans un délai raisonnable afin de rien oublier (cf. tableau).</li> <li>2. Attention, le quitus n'est pas prévu dans la loi du 10/07/1965. Il faut absolument le retirer de l'ordre du jour ; à défaut votez contre le jour de l'assemblée générale.</li> <li>3. Elaborer un cahier de charge pour la mise en concurrence de vos contrats, vous pourrez ainsi comparez les offres proposées par les prestataires dans le cadre du budget prévisionnel (14-1 de la loi du 10/07/1965).</li> <li>4. Il est de même concernant les devis, contrats et marchés lors de votes de travaux prévu (hors budget) dans le cadre de l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965.</li> <li>5. Prévoir et anticiper des résolutions spécifiques en cas de changement de syndic afin de récupérer rapidement les fonds et archives du SDC.</li> <li><b>6. Faites-vous assister par un spécialiste de l'ARC si vous souhaitez vous-même convoquer une AG (conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967) afin d'éviter toute contestation.</b></li> <li><b>7. Si vous souhaitez passer en syndic bénévole, il faudra également bien préparer votre assemblée générale au préalable. Vous pouvez vous faire également assister par un spécialiste de l'ARC afin d'éviter également toute contestation. Pour cela, contactez le pole syndic bénévole.</b></li> </ol>

## **II. La mobilisation préalable des copropriétaires**

Il est essentiel que le conseil syndical mobilise les copropriétaires. Nous vous recommandons de faire une réunion préalable à l'assemblée générale sans la présence du syndic avec l'ensemble des copropriétaires et occupants. En effet cette réunion permettra d'aborder toutes les thématiques complexes ,par exemple lors d'une campagne de travaux et ce afin de ne pas perdre du temps le jour de l'assemblée générale.

Vous pouvez également associer les copropriétaires aux réunions du conseil syndical pour la préparation de d'assemblée générale afin de faire le tour de toutes les problématiques de la copropriété.

Par ailleurs, mobilisez les copropriétaires pour assister à l'assemblée générale et faites la chasse aux pouvoirs afin d'éviter des frais d'une deuxième assemblée générale.

Vous pouvez Inviter éventuellement les occupants à l'assemblée générale afin de les impliquer dans la vie de la copropriété .

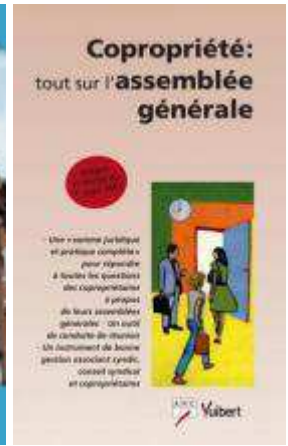
Nous vous conseillons de rappeler aux copropriétaires que le syndic, ses salariés ainsi que ses proches ne peuvent pas détenir des pouvoirs. Néanmoins ils peuvent les remettre au conseil syndical qui les transmettra au président de séance pour les redistribuer le jour de l'AG.

**En conclusion, vérifiez bien que vos remarques relatives aux contrôles des comptes et des dépenses sont bien prises en compte. Contrôlez le contenu de la convocation d'assemblée générale avant qu'elle soit envoyée. Nous vous rappelons que l'assemblée générale ne peut pas délibérer sur une résolution non inscrite à l'ordre du jour, sauf s'il s'agit d'un point d'information. Donc soyez précis et n'oubliez pas de joindre les pièces conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.**

### **III. Pour aller plus loin voici quelques nouveautés applicables immédiatement AVEC la loi ALUR ! Que vous retrouverez actualisés dans notre guide - La copropriété pratique en 300 questions**

- La mise en concurrence du contrat de syndic
- Le contenu du contrat type syndic( décret à venir, mais vous pouvez utiliser le contrat « tout sauf » de l'ARC/UFC-Que-Choisir=
- L'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé pour les copropriétés de plus de 15 lots( impératif à partir du 25 mars 2015)
- Information des copropriétaires pour tout contrat dans lequel le syndic aurait un intérêt direct ou indirect
- La possibilité pour le président du conseil syndical de convoquer une assemblée générale en cas d'empêchement du syndic
- La mise en place d'un accès sécurisé aux documents de la copropriété

Lire aussi notre guide gratuit pour adhérents collectifs sur la préparation de l'AG : Comment faire n° 8



[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)