



Association Régionale de
Copropriétaires Nantes
Atlantique

www.arcna.fr

Formation du : 9 décembre 2019

L'Assemblée générale annuelle des copropriétaires

Les règles générales de l'Assemblée Générale

Qui convoque :

- Le Syndic en règle général
- Le Président du Conseil Syndical dans certaines conditions
- Un Copropriétaire en cas de défaillance

Qui est convoqué :

- TOUS les Copropriétaires

Périodicité :

- Généralement 1 fois par an, mais autant que de besoin

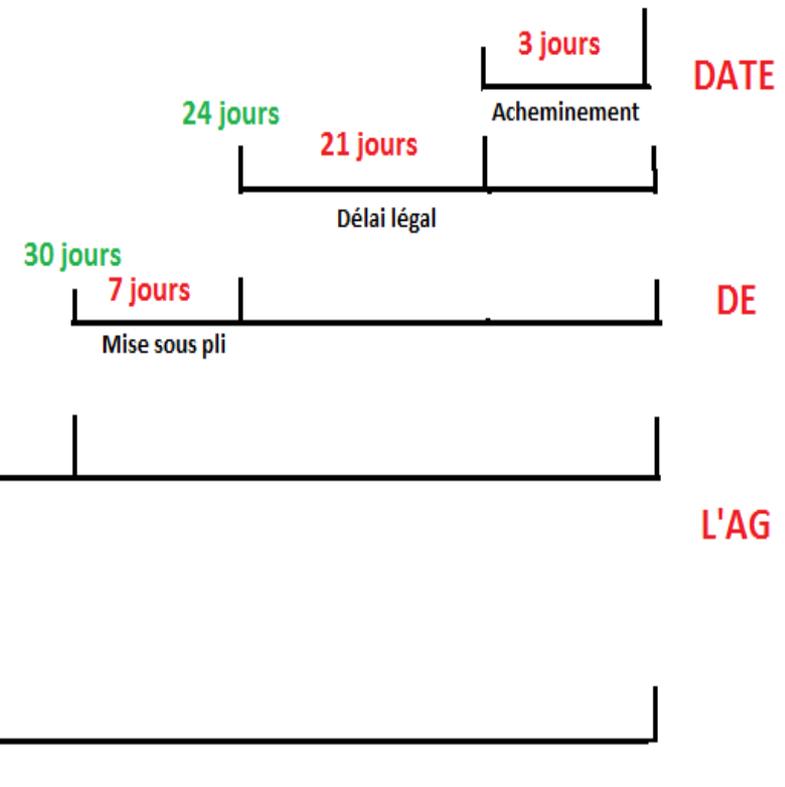
Les 3 étapes de l'A.G.

- ❑ **Avant** → Pour préparer l'ordre du jour et toutes les pièces annexes qui seront à joindre à la convocation
- ❑ **Pendant** → Savoir maîtriser le déroulement de l'A.G. et ne pas laisser la main au Syndic
- ❑ **Après** → Le P.V. – Le délai de contestation – Le suivi de la mise en œuvre des décisions.

***"Pour ne pas la rater, l'AG doit se préparer ...
TOUTE l'année"***

Planning pour bien préparer l'Assemblée Générale

**Le point de départ du délai des 21 jours est le lendemain du jour de la 1^{ère} présentation de la LR par le facteur au domicile du destinataire.
Le jour de l'A.G. ne doit pas être pris en compte**



Les délais indiqués en « rouge » sont donnés à titre indicatif

Avant : Préparer l'A.G.

Ce qui doit être fait par le Syndic et/ou le Conseil Syndical

- ❑ Recueillir les résolutions à mettre à l'ordre du jour
- ❑ Contrôler les comptes et préparer les budgets
- ❑ Tenir la réunion de préparation de l'A.G. avec le Syndic
- ❑ Vérifier que le Syndic a tous les documents (devis – contrat – etc.) nécessaires pour décider sur une résolution afin de les envoyer avec l'ordre du jour.
- ❑ Valider l'ordre du jour avant que le Syndic ne l'envoie aux Copropriétaires

Avant : Préparer l'A.G.

Ce qui doit être fait par le Syndic

- ❑ Envoi des convocations avec :
 - ❑ L'ordre du jour
 - ❑ Et toutes les annexes

- ❑ Réserver la salle de réunion

- ❑ Réceptionner les procurations

- ❑ Permettre à TOUS les copropriétaires de venir vérifier les comptes

Il s'agit de l'A.G. du Syndicat des Copropriétaires pas celle du Syndic

- ❑ Pour cela chacun doit donc respecter les règles :
 - ❑ Le Conseil Syndical doit préparer l'organisation de cette réunion
 - ❑ Le Syndic doit prendre sa place ... mais seulement sa place
 - ❑ Les Copropriétaires présents ou représentés doivent pouvoir s'exprimer

Pendant l'A.G.

Ce que doivent préparer les membres du Conseil Syndical

- ❑ La candidature :
 - ❑ Du Président de séance
 - ❑ Du ou des Scrutateur(s)
 - ❑ Eventuellement du Secrétaire ... en cas de changement de Syndic inscrit à l'ordre du jour

- ❑ La Gestion des Procurations reçus

- ❑ Eventuellement un moment de convivialité à l'issu de l'A.G. autour d'un pot amical

Pendant l'A.G.

Le bon déroulement de l'Assemblée Générale

- ❑ Qui peut participer à l'Assemblée Générale
- ❑ Le pouvoir de mandataire et ses limites
- ❑ La feuille de présence
- ❑ Qui ouvre l'Assemblée Générale
- ❑ La distribution des pouvoirs
- ❑ Le vote du bureau de séance
- ❑ Le vote des résolutions
- ❑ Le calcul des voix par résolution
- ❑ Les différentes majorités de vote
- ❑ Le Procès verbal



Après l'A.G.

Ce qui doit ou peu être fait

Par le Syndic :

- Notification du Procès-Verbal de l'Assemblée Générale :

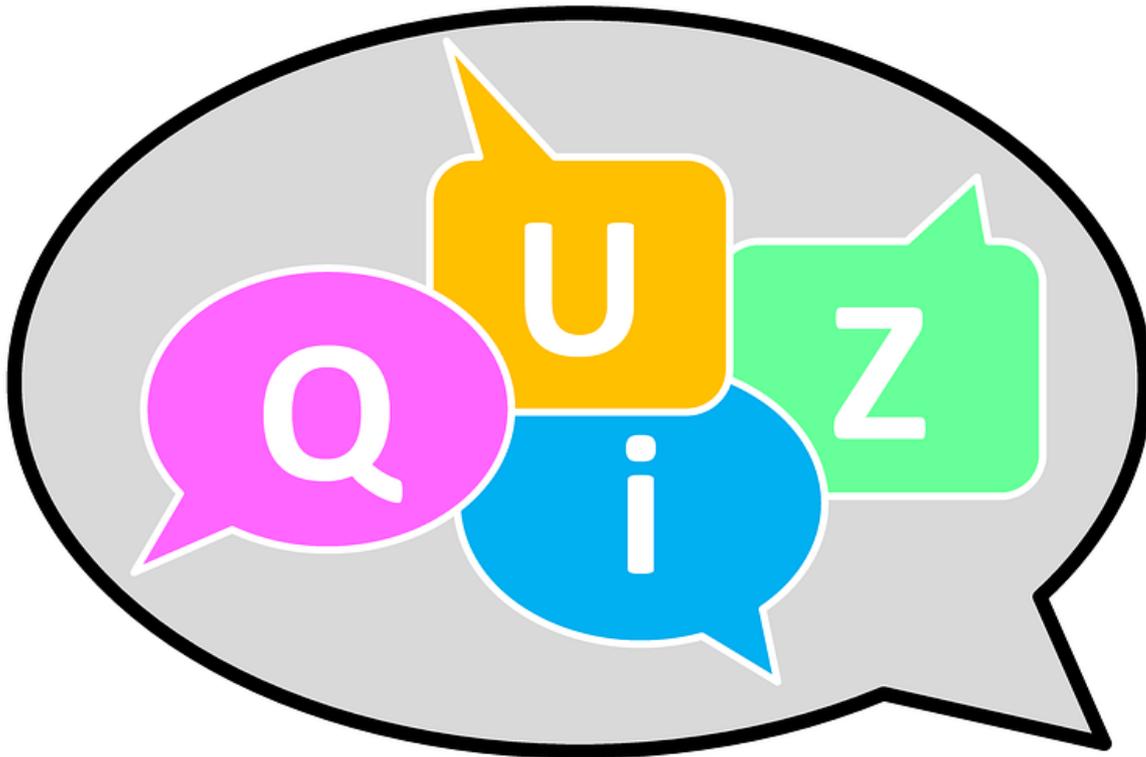
Par les Copropriétaires :

- Consultation de la feuille de présence
- Contester la Tenue de l'A.G. ou une décision prise lors de l'A.G.

Par le Conseil Syndical :

- Suivre la mise en œuvre de TOUTES les résolutions

Et maintenant ... à vous de jouer



Qui peut convoquer une A.G. ?

- Le Syndic ?
- Le Conseil Syndical ?
- Le Président du Conseil Syndical ?
- Un Copropriétaire ?
- Le Président du T.G.I. ?

Qui peut convoquer une A.G. ?

REPONSE

- Le Syndic ? **OUI**
- Le Conseil Syndical ? **OUI**
- Le Président du Conseil Syndical ? **OUI**
- Un Copropriétaire ? **NON (le 1/4 des copropriétaires)**
- Le Président du T.G.I. ? **OUI, statuant en matière de référé à la requête d'un copropriétaire**

Qui doit être convoqué à une A.G. ?

- Le Syndic ?
- Tous les Copropriétaires ?
- Les Associés pour une S.C.I. ?
- Seulement l'un des deux ... Si le bien appartient à un couple marié ?
- Le mandataire dans le cas d'une indivision ou d'un lot démembré ?

Qui doit être convoqué à une A.G. ?

REPONSE

- Le Syndic ? **NON**
- Tous les Copropriétaires ? **OUI**
- Les Associés pour une S.C.I. ? **NON, la personne morale**
- Seulement l'un des deux ... Si le bien appartient à un couple marié ? **NON, les deux**
- Le mandataire dans le cas d'une indivision ou d'un lot démembré ? **OUI**

Où peut se tenir l'A.G. ?

- Chez le Syndic ?**
- Chez un membre du Conseil Syndical ?**
- Dans une salle réservée dans la commune ?**
- Dans une salle prêtée gratuitement par un copropriétaire, mais se trouvant dans une autre commune ?**

Où peut se tenir l'A.G. ?

REPONSE

- Chez le Syndic ? **OUI**
- Chez un membre du Conseil Syndical ? **OUI**
- Dans une salle réservée dans la commune ? **OUI**
- Dans une salle prêtée gratuitement par un copropriétaire, mais se trouvant dans une autre commune ? **OUI ... si le Règlement de Copropriété l'autorise ... ce qui est rare !**

Qui peut soumettre une résolution à l'A.G. ?

- Le Syndic ?
- Un Copropriétaire ?
- Un membre du Conseil Syndical ?
- Un Résident ?
- Un Représentant légal d'un Copropriétaire ?
- Un enfant d'un Copropriétaire âgé ?

Qui peut soumettre une résolution à l'A.G. ?

REPONSE

- Le Syndic ? **OUI**
- Un Copropriétaire ? **OUI**
- Un membre du Conseil Syndical ? **OUI**
- Un Résident ? **OUI s'il est Copropriétaire**
- Un Représentant légal d'un Copropriétaire ? **OUI**
- Un enfant d'un Copropriétaire âgé ? **NON**

Quel délai pour convoquer l'A.G. ?

Le règlement de copropriété précise que le délai de convocation est de 30 jours → Quel est le délai à respecter ?

A- Le délai légal est de 21 jours comme le prévoit la loi

B- Le délai de 30 jours comme le prévoit le règlement de copropriété

C- Comme il y a ambiguïté entre le délai fixé par le règlement de copropriété et le délai légal, dans ce cas il est fixé à la convenance du syndic

D- La convocation de la copro. se fait désormais par voie électronique, aussi la dernière AG a décidé de réduire le délai de la convocation à 15, jours.

Quel délai pour convoquer l'A.G. ?

REPONSE

Le règlement de copropriété précise que le délai de convocation est de 30 jours → Quel est le délai à respecter ?

A- Le délai légal est de 21 jours comme le prévoit la loi **NON**

B- Le délai de 30 jours comme le prévoit le règlement de copropriété **OUI**

C- Comme il y a ambiguïté entre le délai fixé par le règlement de copropriété et le délai légal, dans ce cas il est fixé à la convenance du syndic **NON**

D- La convocation de la copro. se fait désormais par voie électronique, aussi la dernière AG a décidé de réduire le délai de la convocation à 15, jours. **NON ... mini 21 jours**

A quelle adresse doit être envoyée la convocation à l'A.G. ?

J'habite une partie de l'année à Katmandou. J'ai transmis cette adresse au Syndic ?

Où la convocation doit elle m'être adressée ?

- A l'adresse de ma résidence principale en France ?**
- A l'adresse de ma résidence temporaire à Katmandou ?**

Dans le 2^{ème} cas, le délai de 21 jours doit-il être respecté ?

- OUI**
- NON**

A quelle adresse doit être envoyée la convocation à l'A.G. ?

REPONSE

J'habite une partie de l'année à Katmandou. J'ai transmis cette adresse au Syndic ?

Où la convocation doit elle m'être adressée ?

A l'adresse de ma résidence principale en France ?

A l'adresse de ma résidence temporaire à Katmandou ?

Dans le 2^{ème} cas, le délai de 21 jours doit-il être respecté ?

OUI

NON

Quid de la date de l'A.G. ?

Vous venez de recevoir votre convocation pour l'A.G. qui aura lieu le dimanche !

Est-ce possible d'organiser une A.G. un dimanche ?

- La Loi n'interdit pas la convocation d'une A.G. le dimanche
- La Loi interdit une convocation un jour férie
- Le Syndic a commis une erreur de gestion et sa responsabilité est engagée
- Entachée de nullité n'importe quel propriétaire pourra la contester

Quid de la date de l'A.G. ?

REPONSE

Vous venez de recevoir votre convocation pour l'A.G. qui aura lieu le dimanche !

Est-ce possible d'organiser une A.G. un dimanche ?

- La Loi n'interdit pas la convocation d'une A.G. le dimanche
- La Loi interdit une convocation un jour férie
- Le Syndic a commis une erreur de gestion et sa responsabilité est engagée
- Entachée de nullité n'importe quel propriétaire pourra la contester

Qui peut présider une A.G. ?

- Le Syndic ?
- Le Président du Conseil Syndical ? |
- Un locataire qui détient le pouvoir de son copropriétaire ?
- Par n'importe quel propriétaire ?
- Par votre cousin par alliance détenteur d'un pouvoir ?
- Le Président peut-il être aussi le secrétaire ?**
- Vrai
- Faux

Qui peut présider une A.G. ?

REPONSE

- Le Syndic ?
- Le Président du Conseil Syndical ?
- Un locataire qui détient le pouvoir de son copropriétaire ?
- Par n'importe quel propriétaire ?
- Par votre cousin par alliance détenteur d'un pouvoir ?
A condition qu'il soit également propriétaire dans l'immeuble
- Le Président peut-il être aussi le secrétaire ?**
- Vrai
- Faux

Qui peut participer à l'A.G. ?

- Le Syndic ?
- Tous les propriétaires ?
- Uniquement les propriétaires ?
- Toute personne munie d'un pouvoir ?
- Tout spectateur est le bienvenu ?
- Toute personne acceptée par un vote lors de l'A.G.,
comme par exemple :
 - Un architecte
 - Un expert
 - Un membre d'une association de responsables de Copropriété ... comme l'ARCNA

Qui peut participer à l'A.G. ?

Le Syndic ? *C'est en règle générale le Secrétaire de séance*

Tous les propriétaires ?

REPONSE

Uniquement les propriétaires ?

Toute personne munie d'un pouvoir ?

Tout spectateur est le bienvenu ?

Toute personne acceptée par un vote lors de l'A.G.,
comme par exemple :

Un architecte

Un expert

Un membre d'une association de responsables de
Copropriété ... comme l'ARCNA

Qui peut prendre votre pouvoir ?

- Le Syndic ou un de ses employés ?
- Le gardien de votre immeuble ?
- La mère du Syndic qui est propriétaire dans l'immeuble ?
- Le locataire de l'appartement voisin ?
- Le Président du Conseil Syndical ?
- Votre cousin par alliance ?
- Un de vos ami-e-s ?
- Le Règlement de copropriété précise : à un copropriétaire obligatoirement ?

Qui peut prendre votre pouvoir ?

REPONSE

- Le Syndic ou un de ses employés ?
- Le gardien de votre immeuble ?
- La mère du Syndic qui est propriétaire dans l'immeuble ?
- Le locataire de l'appartement voisin ?
- Le Président du Conseil Syndical ?
- Votre cousin par alliance ?
- Un de vos ami-e-s ?
- Le Règlement de copropriété précise : à un copropriétaire obligatoirement ? **Ce serait illégal !**

Nombre maximum de pouvoirs détenus par un mandataire ?

- Si c'est un copropriétaire seul ?
 - 1 pouvoir ?
 - 3 pouvoirs ?
 - Plus de 3 pouvoirs selon certaines conditions ?
 - Tous les pouvoirs disponibles ?

- Si c'est un couple marié ?
 - 1 pouvoir par personne, soit 2 au total ?
 - 3 pouvoirs à eux deux ?
 - 3 pouvoirs chacun, soit 6 au total ?

- Quelle est la limite de détention des pouvoirs ?

Nombre maximum de pouvoirs détenu par un mandataire ?

REPONSE

Si c'est un copropriétaire seul ?

1 pouvoir ?

3 pouvoirs ?

Plus de 3 pouvoirs selon certaines conditions ?

Tous les pouvoirs disponibles ?

Si c'est un couple marié ?

1 pouvoir par personne, soit 2 au total ?

3 pouvoirs à eux deux ?

3 pouvoirs chacun, soit 6 au total ?

Nombre maximum de pouvoirs détenu par un mandataire ?

REPONSE

- ❑ **Quelle est la limite de détention des pouvoirs ?**
 - ❑ Avec la Loi ELAN, le plafond est passé de 5 à 10 %
 - ❑ Le mandataire peut avoir 3 pouvoirs, voire plus si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.
 - ❑ En ce qui concerne les couples mariés, chacun bénéficie du même droit que ci-dessus ... toutefois les millièmes du lot appartenant au couple ne peuvent être comptabilisés qu'une seule fois, au bénéfice de l'un des deux époux.

Quel QUORUM en A.G. ?

L'assemblée Générale peut elle avoir lieu si seulement 2 copropriétaires sur 10 sont présents ?

- ❑ Une nouvelle A.G. devra être convoquée dans les 15 jours ?
- ❑ L'A.G. doit se tenir avec un minimum de 50% des propriétaires présents ?
- ❑ L'A.G. peut avoir lieu ?

Quel QUORUM en A.G. ?

REPONSE

L'assemblée Générale peut elle avoir lieu si seulement 2 copropriétaires sur 10 sont présents ?

- Une nouvelle A.G. devra être convoquée dans les 15 jours ?
- L'A.G. doit se tenir avec un minimum de 50% des propriétaires présents ?
- L'A.G. peut avoir lieu ?

Aucun quorum n'est requis pour tenir une Assemblée Générale.

Toutefois, cela limitera la possibilité de pouvoir voter sur les seules résolutions relevant de l'article 24.

Quelle majorité pour ces résolutions ?

- Approbation des comptes
- Autorisation du Syndic d'ester en justice
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou modifiant l'aspect extérieure de l'immeuble
- Installation ou modification d'antenne ou de réseau de télévision
- Désignation du Syndic et des membre du Conseil Syndical
- Vente de parties communes
- Modification de répartition des charges

Quelle majorité pour ces résolutions ?

REPONSE

- Approbation des comptes : **Art. 24**
- Autorisation du Syndic d'ester en justice : **Art. 24**
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou modifiant l'aspect extérieure de l'immeuble : **Art. 25**
- Installation ou modification d'antenne ou de réseau de télévision : **Art. 25**
- Désignation du Syndic : **Art. 25**
- Vente de parties communes : **Art. 26**
- Modification de répartition des charges : **Unanimité**

Mauvaise transcription du CR de l'A.G.

La notification inscrite avec l'ordre du jour stipule :

« Information relative aux travaux réalisés par M. Moulin sur les parties communes ».

Et sur le P.V. de l'A.G. concernant ce point il est indiqué :

« Autorisation donnée au Syndic pour agir en justice suite aux travaux réalisés par M. Moulin pour procéder à la remise des lieux en l'état d'origine ».

Le Syndic peut-il engagé l'action en justice suite au mandat qui lui a été donné par l'A.G. ?

OUI

NON

Mauvaise transcription du CR de l'A.G.

REPONSE

La notification inscrite avec l'ordre du jour stipule :

« *Information relative aux travaux réalisés par M. Moulin sur les parties communes* ».

Et sur le P.V. de l'A.G. concernant ce point il est indiqué :

« *Autorisation donnée au Syndic pour agir en justice suite aux travaux réalisés par M; Moulin pour procéder à la remise des lieux en l'état d'origine* ».

Le Syndic peut-il engagé l'action en justice suite au mandat qui lui a été donné par l'A.G. ?

OUI

NON

La responsabilité du Syndic

Quatre mois après l'A.G., le Syndic n'a toujours pas envoyé le P.V. – Un copropriétaire a voté contre certaines délibérations.

→ **Que se passe t'il ?**

- Le Syndic s'expose à une amende ?
- Le Syndic est considéré comme démissionnaire ?
- Le délai de recours en annulation est porté à 5 ans, tant que la notification n'intervient pas ?
- Les décisions prises en A.G. se trouvent invalidées ?
- Le Syndic engage sa responsabilité s'il en résulte un préjudice ?

La responsabilité du Syndic

REPONSE

Quatre mois après l'A.G., le Syndic n'a toujours pas envoyé le P.V. – Un copropriétaire a voté contre certaines délibérations.

→ **Que se passe t'il ?**

- Le Syndic s'expose à une amende ?
- Le Syndic est considéré comme démissionnaire ?
- Le délai de recours en annulation est porté à 5 ans tant que la notification n'intervient pas ?
- Les décisions prises en A.G. se trouvent invalidées ?
- Le Syndic engage sa responsabilité s'il en résulte un préjudice ?

Vous savez maintenant presque TOUT

