



L'assemblée générale : instance décisionnaire pilier de la vie en copropriété

L'assemblée générale (AG) représente l'instance décisionnaire majeure de la copropriété. Les copropriétaires y participent pour prendre les décisions relatives à la bonne tenue de l'immeuble.

Syndic Experts, cabinet immobilier et syndic de copropriété à Paris depuis plus de 50 ans fait une mise au point détaillée sur l'assemblée générale, son fonctionnement et son rôle.

La question de la participation

Différentes parties prenantes sont présentes lors des assemblées générales:

- *Le syndic (fonction exécutive),*
- *le conseil syndical (fonction de conseil)*

Tout copropriétaire est convié à ces réunions, sans obligation d'y participer. Un mandat donnant un pouvoir peut être transmis à un tiers, juridiquement capable, pour remplacer un copropriétaire absent.

Alors que le projet de loi Elan, actuellement débattu à la Commission des Affaires Economiques, envisage de faciliter les prises de décisions en assemblée générale, Sylvain Jutteau, président de Syndic Experts souligne qu'il est vivement recommandé à un copropriétaire de prendre part à l'assemblée car « *le copropriétaire qui rate l'assemblée ne peut pas faire entendre son point de vue et peut avoir à subir des décisions prises sans lui* ».

La convocation et l'ordre du jour

La tenue d'une assemblée générale dépend d'une temporalité précise. Elle doit avoir lieu dans les 6 mois suivant la clôture des comptes par le syndic. Par ailleurs, la lettre recommandée de convocation doit être reçue par l'ensemble des copropriétaires au minimum 21 jours avant la réunion. Si ces délais ne sont pas respectés, la tenue de la séance est contestable.

Chaque copropriétaire convoqué peut faire apparaître une question de son choix à l'ordre du jour. Celle-ci sera débattue lors de l'assemblée suivante.

La décision en situation d'urgence

Le caractère d'urgence se déclare lorsque la sauvegarde de l'immeuble est en péril ou que la sécurité des personnes est en cause. Par exemple, il peut s'agir d'une chaudière qui doit être remplacée pour prévenir l'éclatement des tuyaux à l'approche de l'hiver. Lors de ces situations exceptionnelles, des dégradations majeures peuvent apparaître ; c'est pourquoi des décisions doivent être prises rapidement.

Le syndic dispose alors d'une mesure conservatoire d'urgence et peut initier des travaux de manière autonome. Des obligations subsistent néanmoins et une procédure précise doit être suivie. Une assemblée générale doit être convoquée pour informer les copropriétaires, ratifier les décisions et prendre les dispositions pour un appel de fonds. Une problématique majeure vient du fait que les entreprises ayant amorcé les travaux souhaitent souvent obtenir des provisions. Les copropriétaires sont tenus d'en financer le tiers dans un premier temps. Le montant de l'appel de fonds est par la suite voté à la majorité simple par l'Assemblée Générale.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Dans le cas contraire, c'est au syndic de payer l'intégralité des travaux au prestataire. Un conflit s'engage entre le syndic et le syndicat des copropriétaires devant le tribunal de grande instance. Le dénouement du conflit sera lié à la qualification du caractère conservatoire et urgent de la décision prise par le syndic.

En copropriété comme en démocratie, les décisions importantes sont soumises aux débats et au choix du collectif. L'assemblée générale représente l'instance majeure où l'ensemble des copropriétaires peut exprimer son avis. Elle conserve, même dans les situations d'urgence, le pouvoir décisionnel.

Syndic Experts (syndicexperts.com) en bref

Sylvain Elkouby est administrateur de biens et gère plus de 3 500 lots de copropriété. Grâce à une politique d'innovation permanente, son cabinet (Viala Fleury) maintient sa place originale en Île-de-France aux côtés des géants de la profession. L'application créée de toute pièce pour répondre aux obligations de la loi Alur <http://www.syndicexperts.com/> est une illustration de cette créativité.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>