



L'ACC Sud-Ouest présente  
L' ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ

# LES DOCUMENTS NÉCESSAIRES À LA TENUE DE L'AG

# Principes de base (1)

- Le syndicat des copropriétaires en Assemblée générale détient tous les pouvoirs pour gérer et administrer la copropriété. Il mandate un syndic à qui il délègue ses pouvoirs et élit un Conseil syndical pour le contrôler.
- La tenue d'une Assemblée générale répond à un certain nombre de règles définies par la loi du 10 juillet 65 et le décret du 17 mars 67.



# Principes de base (2)

- Cela peut apparaitre comme très compliqué voire incompréhensible aux copropriétaires non avertis.
- Pourtant le respect de ce formalisme garantit le bon fonctionnement de la copropriété.



# Sommaire

## ➤ Avant l'Assemblée générale

- La collecte des résolutions
- Réunion de préparation Syndic/Conseil syndical
- Envoi de la convocation

## ➤ Tenue de l'Assemblée générale

- Déroulement de l'Assemblée générale
- Feuille de présence, bureau de l'Assemblée
- Mandats et mandataire
- Le vote
- Le procès verbal

## ➤ Après l'Assemblée générale

- Envoi du procès verbal
- Contestations



Avant l'Assemblée

# Principes

- Cette convocation est faite dans un délai de 6 mois à partir du dernier jour de l'exercice comptable précédent si l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à voter le budget prévisionnel.
- L'ordre du jour doit parvenir aux copropriétaires au moins 21 jours avant la date prévue pour l'Assemblée Générale
- A tout moment entre 2 assemblées, tout copropriétaire peut adresser au syndic (par lettre recommandée avec A.R.) une question qu'il entend soumettre au vote



# 1<sup>er</sup> document : l'appel de fonds !

**SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**  
SYNDIC GESTION LOCATION TRANSACTION

**APPEL DE FONDS**

Copropriétaire : P012016  
Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Bordeaux Cedex le 4 avril 2023

| Lot                 | Lots secondaires                                       | Avances    |         |        | Fonds tvc |
|---------------------|--------------------------------------------------------|------------|---------|--------|-----------|
|                     |                                                        | Tresorerie | Travaux | Autres |           |
| N°000305 (4 Pièces) | N°000327 (Cave), N°000340 (Garage), N°000403 (Parking) |            |         |        | 473,60    |

| Libellé                                                            | Montant à répartir | Tantièmes Immeuble | Tantièmes Lots     | Montant dû      | Dont locatif  |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|---------------|
| Budget du 01/01/2023 au 31/12/2023, Ap.budget 01/04/23 au 30/06/23 | 43 606,25          |                    |                    | 506,66          | 365,39        |
| Charges Générales                                                  | 35 737,25          | 1000000            | 9228               | 320,77          | 106,60        |
| Charges Bâtiment G                                                 | 782,00             | 155451             | 8934               | 44,92           | 44,92         |
| CHARGES ASCENSEURS BAT.G                                           | 520,00             | 122398             | 8914               | 37,87           | 30,68         |
| CHARGE UNITAIRE / LOCT* CPTS                                       | 717,75             | 13800              | 100                | 5,20            | 5,20          |
| EAU FROIDE                                                         | 5 952,25           | 6451               | 98                 | 89,90           | 88,90         |
| Index : 701,00/799,00 Conso : 98,00                                |                    |                    |                    |                 |               |
| REFECT* TOITURES TERRASSES, Appel du 01/04/2023                    | 177 683,52         |                    |                    | 1 643,63        |               |
| CHARGES ENSEMBLE BATIMEN                                           | 177 683,52         | 965804             | 8934               | 1 643,63        |               |
| <b>Total lot N°000305 (4 Pièces)</b>                               | <b>221292,77</b>   |                    |                    | <b>2150,29</b>  | <b>365,39</b> |
|                                                                    |                    |                    | <b>Total appel</b> | <b>2 150,29</b> | <b>365,39</b> |

| Rappel de votre compte                           |                                                                    | Date exigibilité | Depenses      | Recettes |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------|
| Solde du dernier appel en date du 1 janvier 2023 |                                                                    |                  | 3 841,84      |          |
| 01/10/2022                                       | Règlement TX TERRASSES                                             |                  |               | 1643,63  |
| 01/01/2023                                       | Règlement TX TERRASSES                                             |                  |               | 1643,63  |
| 25/01/2023                                       | Votre règlement du 25/01/23                                        |                  |               | 554,58   |
| 01/04/2023                                       | Règlement TX TERRASSES                                             |                  |               | 1642,74  |
| 01/04/2023                                       | Budget du 01/01/2023 au 31/12/2023, Ap.budget 01/04/23 au 30/06/23 | 01/04/2023       | 506,66        |          |
| 01/04/2023                                       | REFECT* TOITURES TERRASSES, Appel du 01/04/2023                    | 01/04/2023       | 1643,63       |          |
| Cumul Dépenses Recettes                          |                                                                    |                  | 5 992,13      | 5 484,58 |
| Solde au 4 avril 2023                            |                                                                    |                  | 507,55        |          |
| <b>SOLDE A PAYER</b>                             |                                                                    |                  | <b>507,55</b> |          |

**Modalités de règlement :**  
A payer 507,55 euros avant le 15/04/2023 à l'ordre de  
(IBAN :FR BIC : BSPF )

\*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. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.\*



*"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. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."*

## Article 10 du décret 67-223

### Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 12

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.

Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

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. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

**Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.**



## 2<sup>ème</sup> document :

### Modèle de Lettre recommandée avec avis de réception au syndic

Madame, Monsieur,

Copropriétaire de l'immeuble situé (lieu), je vous prie de bien vouloir inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les projets de résolutions suivants :

(Rédigez les projets de résolutions que vous souhaitez voir figurer)

Par exemple :

– Résolution n° (...) : l'assemblée générale décide à la majorité simple de (par exemple, réaliser tels travaux...).

Les travaux seront réalisés par (...) pour un montant de (...) euros, selon le devis en date du (...).

Dans l'attente de la réception de la convocation, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

(Signature)

**Pièces jointes : devis, etc.**



**3<sup>ème</sup> document :**  
**La convocation à l'assemblée générale de copropriété,  
modalités d'envoi**

La convocation doit, sauf urgence, être adressée à **chaque copropriétaire au moins 21 jours avant la tenue de l'Assemblée générale (AG)** par lettre recommandée électronique ([LRE](#)) ou avec avis de réception ([LRAR](#)) suite à la demande du copropriétaire

[Article 42-1 Modifié par LOI n°2024-322 du 9 avril 2024 - art. 38](#)

. Elle peut également être remise en main propre contre émargement ou récépissé. Le règlement de copropriété peut prévoir un délai plus long.

Ce délai court le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. Pour la notification par voie électronique, il court à partir du lendemain de l'envoi au destinataire et pour la remise en main propre le jour de la remise.



Mme

BORDEAUX CEDEX, le 10/05/2023

**CONVOCATION**  
**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ CHATEAU DE**  
**Assemblée Générale Ordinaire du mercredi 07 juin 2023 à 20h30**

Madame,

Nous avons le plaisir de vous convier à l'assemblée générale des copropriétaires de votre résidence qui se tiendra le :

**mercredi 07 juin 2023 à 20h30**

**CHARTREUSE ST GERY Salle n°1**

Nous vous invitons à prendre en compte les recommandations ci-dessous :

- Vous pouvez être présent physiquement à l'Assemblée Générale.
- Vous pouvez adresser votre pouvoir signé. A défaut de personne désignée par vos soins, il sera remis au président du conseil syndical.
- Vous pouvez voter par correspondance. Votre formulaire doit nous être retourné 3 jours avant l'assemblée avec vos décisions de vote.

Dans l'attente du plaisir de vous rencontrer.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

**Le Syndic**

**3<sup>ème</sup> document :**

**La convocation à  
l'assemblée générale  
de copropriété,  
contenu**



## Article 9

Version en vigueur depuis le 04 juillet 2020

[Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 10](#)



La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. Sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité de l'assemblée générale, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour. Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

# Exemple partiel d'ordre du jour



L'ordre du jour, élaboré avec le concours des membres du Conseil Syndical, sera le suivant :

- 1 CONSTITUTION DU BUREAU : élection du (de la) Président(e) de séance (Article 24)**
- 2 CONSTITUTION DU BUREAU : élection des scrutateurs(trices) de séance (Article 24)**
- 3 CONSTITUTION DU BUREAU : élection du (de la) secrétaire de séance (Article 24)**
- 4 Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 (Article 24)**
- 5 Quitus à donner au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Article 24)**
- 6 Réajustement du budget prévisionnel pour la période 01/01/2023 au 31/12/2023 (Article 24)**
- 7 Election du Syndic : renouvellement du Cabinet L3D IMMO (Article 25)**
- 8 Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 d'un montant de 101800.00 euros. (Article 24)**
- 9 Fonds travaux loi ALUR : information sur la cotisation annuelle réglementaire de 5% du budget annuel (résolution d'information, sans vote) (Sans Vote)**
- 10 Election-Réélection des membres du Conseil Syndical (Article 25)**
- 11 Détermination des modalités de consultation du conseil syndical (Article 25)**
- 12 Information sur la procédure contre URBIS et ratification des actions réalisées par le Syndic et Maître DELECROIX (Article 24)**
- 13 Pose de caméras de vidéo-protection (Article 25)**
- 14 Mandat à donner au Syndic assisté du Conseil Syndical pour valider les travaux de pose de caméras de vidéo-protection (Article 25)**
- 15 Travaux de pose de caméras de vidéo-protection : honoraires de suivi de travaux par le Cabinet L3D IMMO (Article 24)**

# L'ordre du jour (1)

- Depuis le décret du *20 avril 2010*, l'ordre du jour de l'A.G. est élaboré en concertation entre le syndic et le conseil syndical
- Ensemble, on examinera chaque résolution et on s'assurera que les documents nécessaires seront joints à la convocation
  - Les états financiers nécessaires à l'approbation des comptes
  - Les budgets
  - Le projet intégral du contrat de syndic
  - Les documents relatifs aux contrats et travaux proposés au vote de l'assemblée



# L'ordre du jour (2)

« Le CLARIDGE »

## RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical s'est réuni le 9 Août 2023 pour examen des comptes de l'exercice 2022 :

- Pointage de toutes les factures
- Préparation du budget prévisionnel 2023/2024, 2024/2025
- Préparation de l'assemblée générale : ordre du jour et date

Le Conseil Syndical,



- Depuis 2010, le syndic est dans l'obligation de joindre le compte rendu d'activité du conseil syndical à la convocation (il n'y a pas de vote à ce sujet)

# Les « Pouvoirs » Mandats et mandataires

**SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ**  
SYNDIC GESTION LOCATION TRANSACTION

**POUVOIR**  
Copropriété : **CHATEAU**  
Adresse : **33170 GRADIGNAN**

**Assemblée Générale Extraordinaire du mardi 10 octobre 2023 à 18h00**  
Adresse : **5 Allée Promenade Fernand Lafaste**

Merci de retourner votre pouvoir signé à la personne de votre choix ou au syndic qui le remettra au président de séance ou au conseil syndical.

Je soussigné(e)  
Demeurant  
représentant 9228/1000000  
Propriétaire dans la résidence

☐ Prèsent à l'Assemblée Générale  
☐ Absent, représenté par :

M  
Adresse :

ou à défaut à :

M  
Adresse :

pour assister à l'assemblée générale des copropriétaires de cette résidence et prendre toutes décisions, signer toutes propositions et procès verbaux, en mes lieu et place, substituer et généralement faire le nécessaire.

Consignes de vote : Voir au dos.

A ..... Le .....

Signature du MANDATAIRE précédée de la mention  
« Pouvoir accepté »

Signature du MANDAT précédée de la mention « Bon pour pouvoir »

NOTA :  
Article 22 - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965  
Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, 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 mandataires n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que celle-ci ne soit pas interdite par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandataires appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndicat a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.



- *« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, 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 10 % des voix du syndicat. »*
- Autrement dit, un copropriétaire peut disposer de plus de trois pouvoirs si l'addition de ses voix (s'il est lui-même copropriétaire) auxquelles s'ajoutent celles des pouvoirs obtenus ne dépasse pas 10 %.



- Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :
- 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

# Les « Pouvoirs » (2)



- Les mandats sont transmissibles
- La forme du pouvoir est libre
- Les pouvoirs en blanc détenus par le syndic doivent être remis au président du conseil syndical, en cas d'absence, à un conseiller syndical, à défaut au président de séance qui les répartit (le syndic ne peut en aucun cas les utiliser)
- Les pouvoirs peuvent comporter des consignes de vote mais le mandataire n'a aucune obligation légale de les respecter.

# LE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Adresse du ou des immeubles :

**Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :**

**Date de l'assemblée : 10/10/2023 à 18:00**

| IDENTIFICATION DE L'OBJET        | QUESTIONS                                                                                                                                               | POUR* | CONTRE* | ABSTENTION* |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|-------------|
| Election du bureau               | 1 - Election du bureau                                                                                                                                  |       |         |             |
| Questions diverses (pas de vote) | 2 - Point d'information: rapport de finalisation juridique entre Métropole et la résidence concernant l'alignement (bornage) ' (joint à la convocation) |       |         |             |
| Vote standard                    | 3 - Validation de la limite de propriété de la résidence résultant de l'alignement réalisé par un geometre en 2018 (art 24)                             |       |         |             |
| Vote standard                    | 4 - Approbation de la cession d'une partie de la résidence longeant l'allée à Métropole (art 25-1) (Art. 25-1)                                          |       |         |             |
|                                  | Le cas échéant second vote à la majorité simple                                                                                                         |       |         |             |
| Questions diverses (pas de vote) | 5 - Point d'information relatif au rappel des dispositions du règlement de copropriété concernant la colocation                                         |       |         |             |
| Une question (pas de vote)       | 5a - L'assemblée générale prend note du courrier d'information de sur le sujet, joint à la convocation.                                                 |       |         |             |



- « Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »
- « Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »
- « Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. »
- « Le formulaire de vote est présumé réceptionné à la date de sa transmission par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic ».
- « Le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale. »



# Déroulement de l'Assemblée générale

## Organisation

- Article 13-1 créé par [Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 - art. 6](#)
- Pour l'application de l'[article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965](#), l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

- Article 13-2 Créé par [Décret n°2019-650 du 27 juin 2019 - art. 6](#)
- Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.



# La feuille de présence

- L'article 14 du décret indique  
*« Il est tenu une feuille de présence qui indique le nom et le domicile de chaque copropriétaire... ainsi que le nombre de voix dont il dispose »*
- La feuille de présence doit être signée ; les mandats détenus doivent être précisés.



# Le procès verbal : forme

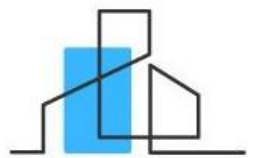


- Un procès-verbal des décisions prises en assemblée générale est réalisé par le secrétaire de séance. Ce document est signé à la fin de la séance ou au plus tard dans les 8 jours par les personnes suivantes :
- Président de séance de l'assemblée générale
- Secrétaire
- Scrutateur(s) : Personne chargée du bon déroulement et du dépouillement des bulletins lors d'un scrutin
- Les procès-verbaux sont ensuite inscrits par le syndic de copropriété les uns à la suite des autres au sein d'un registre.
- Ce registre peut être tenu sous forme électronique. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être réalisés sous forme électronique et être signés dans les mêmes conditions.
- Le syndic doit délivrer une copie ou un extrait du procès-verbal à tout copropriétaire qui en fait la demande. Le contrat de syndic peut prévoir des frais pour la communication de ces documents.

# Le procès verbal : contenu



- Le procès-verbal doit mentionner les éléments suivants :
- Résultat du vote sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale
- Noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision ou qui se sont abstenus ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant
- Réserves formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions
- Incidents techniques ayant empêché un copropriétaire qui a eu recours à la visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote
- Indication du mandat de vote distribué par le président du conseil syndical ou un membre du conseil syndical ou le président de séance en cas de mandat de vote donné par un copropriétaire sans indication du nom du mandataire
- La feuille de présence de l'assemblée générale doit être annexée au procès-verbal.



**ACC**  
SUD - OUEST

Après l'Assemblée générale

# L'envoi du procès verbal



- Les décisions d'assemblée générale doivent être notifiées par le syndic de copropriété dans un **délai de 1 mois** aux copropriétaires opposants ou défaillants (qui ne sont ni présents, ni représentés).
- Cette notification peut être par lettre recommandée électronique ou faite par lettre recommandée avec accusé de réception (cf. article 42-1).
- l'envoi simple d'une copie du compte-rendu suffit pour les autres copropriétaires.
- La notification fait démarrer le délai pour contester une décision d'assemblée générale devant le tribunal.
- Le recours contre une décision d'assemblée générale doit impérativement être fait dans un **délai de 2 mois** à partir de la notification du procès-verbal.
- Lorsque les membres du conseil syndical n'ont pas pu être désignés au cours de l'assemblée générale (faute de candidats ou de majorité requise), le procès-verbal doit être notifié dans un **délai de 1 mois** à tous les copropriétaires de l'immeuble.
- Cette notification peut être faite lettre recommandée électronique ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

# Contestations

- La contestation prend la forme d'une assignation devant le tribunal judiciaire
- Il n'est possible de contester une décision que si l'on a voté contre cette décision lors de l'A.G ou si l'on est défaillant. (L'abstentionniste n'est pas considéré comme opposant)

# Attention :

- [Article 18](#) du décret 67-223
- [Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 20](#)
- **Le délai prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants.**
- **La notification ci-dessus prévue doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte du deuxième alinéa de l'article 42 de ladite loi.**

# Article 42, 2<sup>ème</sup> alinéa de la loi 65-557

- Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

# Affichage dans les parties communes

- Les décisions de l'assemblée générale portant sur les conditions d'occupation de l'immeuble doivent être affichées dans les parties communes : Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires de manière à informer tous les occupants.





En conclusion



- L'assemblée générale est le moment le plus important dans la vie de la copropriété
- C'est la loi qui détermine son déroulement. Le formalisme doit être respecté pour éviter toute contestation

|                                               | SYNDIC   | CONSEIL SYNDICAL | COPROPRIETAIRES | DELA                                     |
|-----------------------------------------------|----------|------------------|-----------------|------------------------------------------|
| <b>Clôture des comptes</b>                    | <b>X</b> |                  |                 | <b>6 mois</b>                            |
| <b>Présentation d'un projet de résolution</b> |          | <b>X</b>         | <b>X</b>        | <b>dans l'exercice</b>                   |
| <b>Réunion de préparation</b>                 | <b>X</b> | <b>X</b>         |                 | <b>J - 40 environ</b>                    |
| <b>Envoi de la convocation</b>                | <b>X</b> |                  |                 | <b>J - 21</b>                            |
| <b>Consultation des comptes</b>               |          |                  | <b>X</b>        | <b>après réception de la convocation</b> |
| <b>Tenue de l'A. G.</b>                       | <b>X</b> | <b>X</b>         | <b>X</b>        |                                          |
| <b>Envoi du P. V.</b>                         | <b>X</b> |                  |                 | <b>1 mois après l'A. G.</b>              |
| <b>Contestation des décisions</b>             |          |                  | <b>X</b>        | <b>2 mois après réception du P. V.</b>   |





Pour aller plus loin

# Consultez le site officiel « Légifrance »

➤ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000880200/2023-08-30>

➤ Pour le trouver facilement, utilisez un moteur de recherche et demandez :



« loi 1965 sur les copropriétés » ainsi que  
« décret 1967 sur les copropriétés »

# Adhérez à l'association membre de la FNACC proche de chez vous

Elle met à disposition de ses adhérents une  
information complète à travers

- Les informations qu'elle diffuse
- Des conseils personnalisés pour vous aider à  
trouver des solutions face aux problèmes que  
vous rencontrez



# Merci de votre attention

Visitez régulièrement notre site :

➤ <https://accsudouest.org/://arc-so.org>

