



2ème Forum de la Copropriété

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

LA GESTION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

GASNIER Thierry — TARAS Fanny

Pôle syndic non professionnel

- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

DEROULÉ

- **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, DÉFINITION**
- **LA CONVOCATION ET LA RÉDACTION DE L'ORDRE DU JOUR**
- **LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**
- **L'ÉTABLISSEMENT ET LA NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL**
- **ÉCHANGES / QUESTIONS**

Informations de session

- Salle D
- Pôle Syndic non professionnel
- Durée : 45 min + 15 min
- Support remis aux participants

PÔLE SYNDIC NON PROFESSIONNEL



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, DÉFINITION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale est l'organe délibérant du syndicat des copropriétaires ; elle constitue son mode d'expression impératif (sauf dérogation prévue par la loi pour les syndicats de petite taille).

Elle doit être organisée au minimum une fois par an.

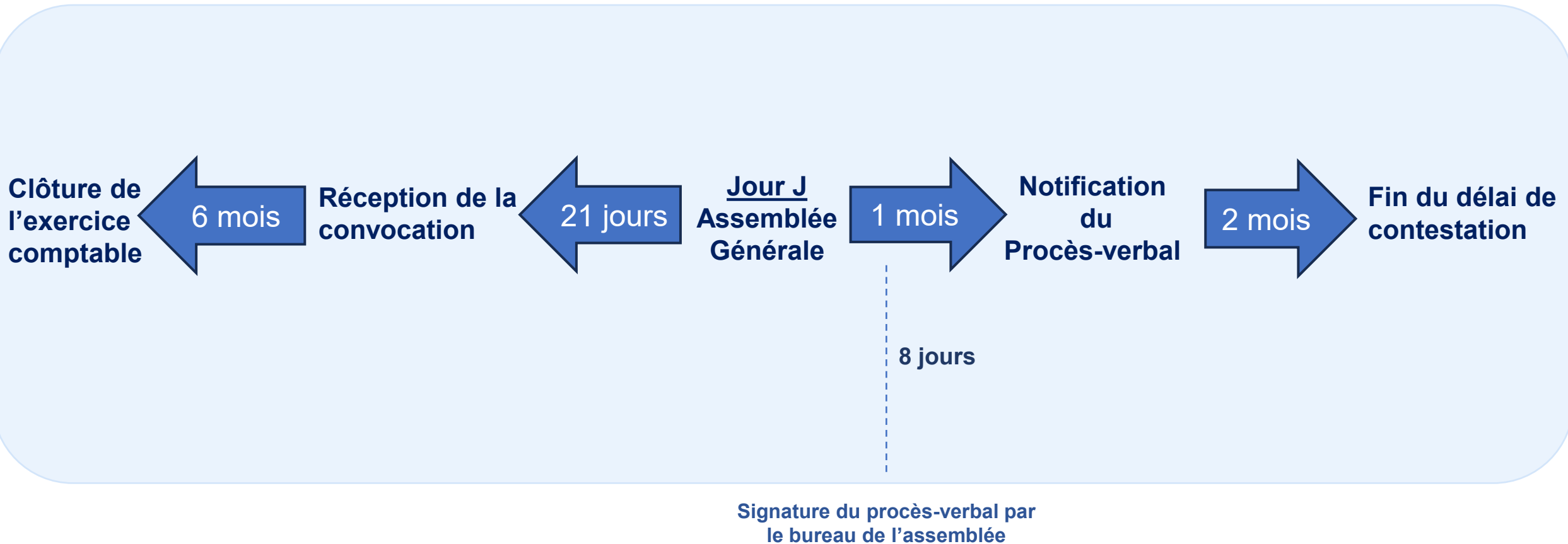
Assemblée générale annuelle : tenue annuellement, dans les six mois suivant la clôture des comptes de l'exercice.

Assemblée spéciale : réunie pour statuer sur les décisions relatives aux parties communes spéciales et aux éléments d'équipement commun, mis à la charge d'une partie seulement des copropriétaires.

Assemblée générale supplémentaire : dite « assemblée générale extraordinaire », convoquée en cas d'urgence (travaux relatifs à la sécurité, à la conservation de l'immeuble, question ne pouvant attendre l'assemblée générale annuelle etc.), ou à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires afin de statuer sur une question ne concernant que leurs droits.



DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE





LA CONVOCATION ET LA RÉDACTION DE L'ORDRE DU JOUR

LA CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE

Forme de la convocation : nécessairement faite par écrit.

Elle doit rappeler les règles de fonctionnement de l'assemblée générale (pouvoirs, etc.), ainsi que les modalités de contrôle des justificatifs des charges de l'exercice à approuver.

Contenu de la convocation :

- la date, le lieu et l'heure de l'Assemblée Générale,
- les modalités de consultation des justificatifs des charges,
- l'ordre du jour (établi en concertation avec le conseil syndical),
- les projets de résolutions,
- le formulaire de vote par correspondance,
- le projet de contrat type du syndic non professionnel,
- les devis et contrats soumis à l'approbation de l'Assemblée, etc.

CONVOCAZIONE A L'ASSEMBLEA GENERALE du Syndicat des copropriétaires
 Du [Nom du syndicat des copropriétaires]
 Du [date de l'assemblée générale au format : lundi 00 mois 20xx]

Lettre recommandée par voie postale ou électronique avec accusé de réception
 ou
 Remise en mains propres contre émargement
 ou
 Remise contre récépissé [voir les dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967]

Le syndic,
 [Nom et Prénom du syndic]
 Représentant légal du Syndicat des Copropriétaires
 Du (Nom du syndicat des copropriétaires)
 [Adresse du syndic]
 Tel []
 Mail []

[Lieu, Date d'envoi de la convocation]

Chers Copropriétaires,

Nous vous prions de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires [Nom du syndicat des copropriétaires] qui se tiendra :

[Date de l'assemblée générale au format : lundi 00 mois 20xx]
 [Lieu] - [heure]

Nous nous permettons de vous rappeler en préambule quelques règles sur le fonctionnement de l'assemblée générale.

Rappel des résolutions permanentes éventuellement votées aux assemblées générales antérieures :

> []
 > []
 > []

Présence en AG ou transmission de votre pouvoir :
 Il est important que vous soyez présent à cette réunion. Toutefois, en cas d'empêchement, pour atteindre la majorité nécessaire aux votes à l'article 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 (voir ci-après) et donc éviter que nous soyons amenés à organiser (et à financer) une nouvelle assemblée, vous avez la possibilité de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix (sauf disposition particulière du règlement de copropriété), muni du pouvoir que nous vous joignons et sur lequel vous pouvez faire figurer vos consignes de vote.
 Aux termes de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat (sauf disposition particulière du règlement de copropriété). Chaque mandataire ne peut, à quel 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. 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 mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.
 En cas de vote d'une saisie inhabilitée d'un lot d'un copropriétaire débiteur, ce dernier ne peut pas recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire (art 19-2 à 4 loi 1965). Le copropriétaire débiteur poursuivi n'a pas le droit de participer au vote sur le projet de saisie de son lot.
 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 ;

L'ORDRE DU JOUR

- Contient les résolutions et les questions soumises à délibération en Assemblée,
- Établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical,
- Peut être complété par toute question soumise par un copropriétaire, à condition que le projet soit complet et reçu dans un délai permettant son inscription (*Article 10 du décret du 17 mars 1967*).

Attention : l'Assemblée Générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour !! (*Article 13 du décret du 17 mars 1967*).



L'ORDRE DU JOUR

LES PIÈCES À JOINDRE

Article 11 du décret du 17 mars 1967

- **Pour l'approbation des comptes** : les annexes comptables conformes au décret de 2005
- **Pour la désignation du syndic** : la ou les propositions de contrats type, et la fiche d'information en cas de mise en concurrence avec un syndic professionnel
- **Les devis et contrats à approuver**
- **Le formulaire de vote** : impérativement joint à toute convocation, depuis le 4 juillet 2020

LE FORMULAIRE DE VOTE PAR

CORRESPONDANCE

Article 17-1 A de la loi du 10 Juillet 1965

Il comprend:

- Une attestation du copropriétaire
- Un tableau des votes, complété par le syndic en fonction de l'ordre du jour
- Les rappels légaux

Le copropriétaire doit retourner le formulaire par courrier ou mail au syndic au moins trois jours francs avant la date de l'assemblée générale.

L'ENVOI DE LA CONVOCATION

- **Sauf urgence, la convocation doit être notifiée au moins 21 jours avant la date de l'Assemblée Générale**
- Depuis le 09 avril 2024, la notification en LRE est valable sans accord exprès du copropriétaire



Les différents modes de remise

- **Remise contre récépissé** : le délai court à compter de la date de remise
- **LRAR électronique** : le point de départ est le lendemain de la transmission de l'avis électronique.
- **LRAR papier par voie postale** : le point de départ est le lendemain du jour de la première présentation



LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE



LE JOUR DE L'ASSEMBLÉE AVOIR AVEC SOI

- Le procès-verbal manuscrit
- Les formulaires de vote par correspondance reçus dans les délais
- Les pouvoirs (en blanc ou nominatifs reçus)
- La feuille de présence

LA FEUILLE DE PRÉSENCE

A leur arrivée, chaque copropriétaire signe la feuille de présence

La feuille de présence doit prévoir les différentes modalités de participation :

- Présence physique
- A distance (en Visio ou audio conférence)
- Vote par correspondance avec indication de la date de réception.

Seuls les copropriétaires et les mandataires peuvent participer à l'Assemblée Générale

LE BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

- **Président de séance** : organise les débats, certifie la feuille de présence et le procès-verbal
- **Scrutateur** : authentifie les résultats des votes
- **Secrétaire de Séance** : en général le syndic, rédige le procès-verbal

Les membres du bureau signent le procès verbal dans les huit jours qui suivent la date de l'Assemblée

OUVERTURE DE SEANCE

Suivi de l'ordre du jour selon l'ordre de présentation des résolutions, sauf décision contraire du président de séance



MAJORITÉS

- **Article 24** : majorité des voix exprimées.
- **Article 25** : majorité absolue des tantièmes de tous les copropriétaires.
- **Passerelle article 25-1** : au moins 1/3 des tantièmes de tous les copropriétaires.

L'assemblée générale procède immédiatement à un second vote (règle de l'article 24)

- **Article 26** : majorité de tous les copropriétaires représentant au moins 2/3 des tantièmes de tous les copropriétaires.
- **Passerelle article 26-1** : au moins la moitié des copropriétaires présents, représentés et ayant voté par correspondance, représentant au moins 1/3 des tantièmes de tous les copropriétaires.

L'assemblée générale procède immédiatement à un second vote (règle de l'article 25)

VOTE DES RÉOLUTIONS

CLÔTURE DE SÉANCE

Met fin à l'Assemblée Générale

A partir de ce moment, les débats et interventions ne sont plus consignés au procès-verbal





L'ÉTABLISSEMENT ET LA NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL

LE PROCÈS-VERBAL

NOTIFIÉ DANS UN DÉLAIS D'UN MOIS

- **OPPOSANTS & DÉFAILLANTS :**
LRAR obligatoire
- **PRÉSENTS ou NON OPPOSANTS :**
envoi simple

Article 42, alinéas 2 et 3, de la loi du 10 juillet 1965 :

« 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.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

APRES L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- **Mise à jour du registre des copropriétés**

Renouvellement des dates du mandat de syndic sur le registre,

- **Mise à jour annuelle des informations comptables de l'exercice approuvé**

Dans le délai de 2 mois suivant l'AG, et édition de la fiche synthétique actualisée.

- **Exécution des décisions votées en Assemblée**

Signature des devis, appels de fonds travaux, apurements, abondement avance trésorerie etc.

CONSULTATION ÉCRITE

Pour les petites copropriétés, la loi prévoit la possibilité pour le syndicat de prendre des décisions, (à l'exception de l'approbation des comptes et du vote du budget), en dehors d'une assemblée.

Le syndic organise une consultation (écrite ou en réunion physique) pour statuer sur une question qui vaudra décision d'Assemblée Générale, à conditions que l'ensemble des copropriétaires participent et votent en faveur du projet (POUR).

C'est l'exigence de l'unanimité qui permet de déroger aux contraintes de convocation d'une Assemblée Générale. Ainsi, seules les décisions consensuelles sont valablement prises.



Questions & échanges

Merci pour votre attention

Prochain rendez-vous

18^{ème} Salon indépendant de la copropriété

 20 et 21 octobre 2026

 Espace Charenton



**18^{ème} Salon indépendant
de la Copropriété**

20 & 21 OCTOBRE 2026
Espace Charenton - 327, rue de Charenton - Paris 12^{ème}. (Entrée libre de 9h à 18h)



<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>
Salon indépendant
de la copropriété