

Loi sur la copropriété – L'assemblée générale

Tout d'abord, la nouvelle loi oblige chaque copropriété à tenir chaque année une assemblée générale. De plus, cette réunion devra toujours avoir lieu endéans la même période de 15 jours qui doit être déterminée dans le règlement de copropriété.

L'ordre du jour

Chaque propriétaire peut proposer des points à l'ordre du jour qui seront alors mis à l'ordre du jour par le syndic. Pour cela, ils doivent cependant adresser leurs propositions par écrit au syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la période de 15 jours endéans laquelle la réunion doit avoir lieu.

Pratique : Même si votre réunion est planifiée pour le 10 octobre, si votre règlement stipule que la réunion doit avoir lieu entre le 1er et le 15 octobre, votre proposition doit arriver entre les mains du syndic au moins 3 semaines avant le 1 octobre, et non pas 3 semaines avant le 10 octobre ! Il arrive aussi souvent qu'un point mis à l'ordre du jour par un propriétaire soit reformulé par le syndic sur l'invitation à la réunion, que ce soit consciemment ou pas. Ce qui pourrait causer quelques désagréments. Faites donc en sorte de bien formuler votre point pour l'ordre du jour et indiquer dans votre lettre au syndic que vous souhaitez que le point à l'ordre du jour soit repris à la lettre.

Si les propositions ne peuvent plus être mis à l'ordre du jour parce-que le syndic les a reçu trop tard, elles seront ajoutées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. La convocation à l'assemblée se fait par lettre recommandée au moins 15 jours avant la date de la réunion (sauf si le règlement de copropriété impose une période plus longue évidemment). Cela peut également se faire par le biais d'un autre moyen de communication, par exemple par e-mail, mais uniquement pour les copropriétaires qui ont donné leur approbation individuelle par écrit.

Les autres intéressés tels que les locataires doivent également être informés de la date, ce qui était déjà le cas auparavant. Ce qui est nouveau par contre, c'est que l'annonce doit désormais être placée dans un endroit bien visible dans l'immeuble. Un locataire peut alors aussi apporter des sujets à l'ordre du jour, mais ceux-ci ne seront pas obligatoirement traités.

Présidence

Ce qui est également nouveau, c'est que l'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire. La difficulté à trouver quelqu'un qui puisse mener à bien de telles réunions dépendra des différentes personnalités – raison de plus pour se mettre d'accord à l'avance sur le plus de thèmes possible. D'autre part, la loi ne stipule pas que ce président doit faire partie du conseil de copropriété, cela peut donc aussi être un autre copropriétaire.

Quorum

L'assemblée générale statue valablement dans quels cas les conditions suivantes sont considérées comme remplies :

1. Au début de l'assemblée générale, au moins la moitié des copropriétaires sont représentés, représentant ensemble au moins la moitié des votes (quotités).
2. Au début de l'assemblée générale, moins de la moitié des copropriétaires sont représentés, mais ceux qui sont présents représentent plus de $\frac{3}{4}$ des votes dans les parties communes.

Si aucun de ces deux quorums n'est atteint, une nouvelle assemblée générale doit avoir lieu au moins 15 jours après, à ce moment-là il sera possible de statuer valablement, indépendamment du nombre de participants ou de parts.

Procurations

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire qui ne doit pas forcément être un copropriétaire mais dont le nom doit être mentionné sur la procuration. Les procurations en blanc ne seront plus acceptées. Une procuration peut désormais être spécifique, vous pouvez donc y mentionner pour quels sujets de l'ordre du jour le mandataire a le droit de vous représenter. Personne ne peut avoir plus de 3 procurations si le nombre total de voix d'une personne plus celles accordées par procuration représentent ensemble plus de 10% du total.

Pratique : Si le total de vos voix + 3 procurations correspond à 8% et qu'une 4ème procuration ramène le total de vos voix à 10%, vous pouvez encore l'accepter. Par contre, si la quatrième procuration ramène votre total à 10,5%, vous ne pouvez plus l'accepter.

D'autre part, si vous atteignez déjà les 12% avec 3 procurations seulement, vous pouvez tout de même faire valoir vos 3 procurations.

De plus, personne ne peut participer au vote pour plus de parts que le nombre de parts de tous les autres participants ensemble afin d'éviter qu'une seule personne ne fasse passer une décision.

Pratique : Si vous représentez 40% des votes et que la somme des voix des autres propriétaires présents à l'assemblée ne s'élève qu'à 30%, vous ne pourrez faire valoir votre vote que pour 30%.

Comme c'était déjà le cas auparavant, le syndic ne peut pas accepter de procurations de copropriétaires.

Voix

Une décision est prise en cas de majorité absolue (50% +1) des voix, sauf si la loi requiert une majorité plus élevée. Il s'agit bien d'une majorité de propriétaires *qui au moment du vote étaient encore présents*.

Le calcul final ne tient pas compte d'abstentions, de votes blancs ou de votes non valables.

Pratique : Si 20% des parts s'abstient lors de l'assemblée, 80% / 2, donc 40% des parts est encore nécessaire pour pouvoir approuver une décision.

Ce ne sera cependant pas évident d'estimer combien de propriétaires ne sont plus présents au moment du vote et quels étaient leurs parts. C'est pourquoi, il est conseillé de prévoir des bulletins de votes nominatifs, afin d'exclure toute discussion par la suite.

Majorités spéciales

Pour certaines décisions, une majorité de plus de 50% (50% + 1 voix) est requise. Les thèmes suivants ne sont pas tous nouveaux mais pour être complet, nous les listons une nouvelle fois :

Une majorité de trois quarts des voix (quotités) est nécessaire pour :

- Modifications des statuts concernant la jouissance et l'usage des parties communes
- Travaux sur les parties communes dont le syndic ne peut pas décider seul
- Désignation d'un conseil de copropriété dans des unités de moins de vingt lots / délégation de tâches à ce conseil
- Fixation du montant des investissements au-delà desquels une mise en concurrence (plusieurs offres) est requise
- Travaux sur les parties privatives qui seront réalisés par l'association de copropriétaires.

Une majorité de quatre cinquièmes est nécessaire pour :

- D'autres modifications des statuts
- Modification de la destination du bien immobilier
- Reconstruction et réparation en cas de destruction partielle
- Acquisition de bien immobiliers supplémentaires
- Création d'associations partielles dépourvues de personnalité juridique
- Modifications des statuts en fonction de l'Art. 577-3

Unanimité

- Pour les modifications, d'entre autres, les quotes-parts et les clés de répartitions l'unanimité peut être requise. Cependant, si le règlement de copropriété impose une unanimité pour des décisions pour lesquelles la loi requiert $\frac{3}{4}$ ou $\frac{4}{5}$ de majorité, la loi prime désormais sur les statuts.

Pratique : il n'est pas clair, dans le cas d'une unanimité requise, si l'unanimité concerne les copropriétaires présents à l'AG ou l'ensemble de tous les CP. Il existe plusieurs interprétations de cette clause, mais seulement la première option est réalisable en pratique.

Décision par écrit

Si tous les copropriétaires sont d'accord, l'association de copropriétaires peut également prendre une décision par écrit qui normalement relève des compétences de l'assemblée générale à l'exception des décisions qui requièrent un acte authentique. Le syndic doit également rédiger un procès-verbal de ces décisions prises par écrit. Cela permet, surtout dans des copropriétés plus petites, de passer plus vite à l'acte, sans devoir attendre des mois la prochaine assemblée ou de devoir en convoquer une spécialement pour cela.

Procès-verbal

Pendant l'assemblée, le syndic note les décisions prises avec indication des majorités obtenues et les noms des copropriétaires qui se sont abstenus ou qui ont voté contre. A la fin de la séance, le procès-verbal est signé par le président, le secrétaire et par les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires. Cela permet un très bon contrôle.

Dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, le syndic doit avoir consigné les décisions et les avoir transmises à tous les copropriétaires. Si vous n'avez pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, vous devez vous-même en informer le syndic.

Chaque copropriétaire peut, endéans les quatre mois suivant l'assemblée générale, demander au juge d'annuler des décisions irrégulières de l'assemblée. Il ne suffit donc pas de simplement envoyer un petit message au syndic !

Convocation par les copropriétaires

Il revient au syndic d'organiser l'assemblée générale annuelle. Mais en dehors de cela, les propriétaires peuvent également prendre l'initiative de demander au syndic de convoquer une assemblée générale lorsqu'ils possèdent ensemble au moins $\frac{1}{5}$ des quotes-parts dans les parties communes. Pour cela, ils doivent envoyer un courrier recommandé au syndic qui aura 30 jours pour envoyer l'invitation aux copropriétaires. Si le syndic ne donne pas suite à ce courrier endéans les 30 jours, un des copropriétaires demandeurs pourra alors convoquer lui-même l'assemblée générale qui pourra prendre des décisions légitimes, sans tenir compte du syndic. Un syndic malintentionné ne pourra donc pas empêcher des discussions concernant son remplacement en refusant de convoquer une assemblée générale.

Pour finir, il existe encore des dispositions spéciales concernant la participation lorsque le droit de propriété d'un lot privatif est grevé d'un droit d'usufruit par exemple.