

QUI PEUT PARTICIPER A UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE COPROPRIÉTÉ ?

• LES COPROPRIÉTAIRES EVIDEMMENT

C'est la raison pour laquelle l'absence de convocation d'un copropriétaire entraîne l'annulation de l'assemblée générale, sans régularisation possible et même si la voix de ce copropriétaire n'aurait eu aucune incidence sur les votes. (CA MONTPELLIER 8 septembre 2015, CA PARIS 25 juin 1997)

Il convient d'ajouter que chaque copropriétaire doit pouvoir accéder au lieu de la réunion.

Ainsi, un syndic a vu sa responsabilité engagée pour avoir convoqué dans une salle non accessible aux personnes handicapées. (CA AIX EN PROVENCE 6 avril 2012)

• LES MANDATAIRES NECESSAIREMENT

Tout copropriétaire peut donner mandat à toute personne de son choix à l'exception du syndic, de son conjoint (quel que soit le régime matrimonial), de son partenaire de PACS et de ses préposés.

Le mandataire peut ainsi être un autre copropriétaire, un locataire de l'immeuble ou une personne totalement étrangère à la copropriété.

La représentation par le gardien reste délicate.

Deux réponses ministérielles affirment que les gardiens n'auraient pas de lien de subordination avec le syndic. Cependant, une telle représentation pourrait s'avérer délicate lorsque des points à l'ordre du jour concerneraient directement l'emploi du gardien.

Le mandat ne couvre que les questions figurant sur la convocation. La mission du mandataire est limitée au vote, le mandataire ne peut endosser les autres rôles potentiels de son mandant tel qu'être élu président de séance.

Un copropriétaire devant quitter l'assemblée en cours peut donner pouvoir à un mandataire et devra s'assurer que ces éléments sont notés sur la feuille de présence et par le secrétaire de séance.

Autres précisions :

Des époux possédant un lot en commun peuvent participer tous les deux à l'assemblée mais un seul pourra exercer son droit de vote.

En cas d'usufruit, les règles spécifiques du règlement de copropriété doivent être appliquées, sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propiétaire dument notifiée au syndicat.

En l'absence de clause dans le règlement et à défaut d'accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, il conviendra de faire désigner un mandataire commun les représentant par le tribunal de grande instance.

Il en va de même en cas de bien détenu en indivision.



Seul le gérant d'une SCI est habilité à assister à une assemblée générale. En cas d'empêchement, c'est donc lui qui devra donner pouvoir.

• **LES AUTRES EGALEMENT !**

Les proches d'un copropriétaire peuvent assister à l'assemblée générale, même s'ils ne détiennent aucun droit sur aucun lot.

Les membres du conseil syndical peuvent de plus être désignés parmi les conjoints ou partenaire de PACS d'un copropriétaire. (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

En dehors de ces cas, l'accès aux assemblées générales de copropriété n'est pas réglementé et aucun texte n'interdit la présence de tiers.

Ainsi a été validé la présence de personnes occupants un box situés sur le terrain de la copropriété mais dépendant d'une autre copropriété (Civ. 3ème 31 mai 2012, n°11-12774), la présence d'un avocat dont la participation est restée passive (CA ORLEANS 15 juin 2009) ou la présence d'un huissier (CA PARIS 23 octobre 1990).

Il convient d'ajouter qu'un représentant des locataires peut être invité à l'assemblée générale.

Cependant, si un copropriétaire manifeste son opposition, il pourra être procédé à un vote de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24, et ce même si ce vote n'était pas inscrit à l'ordre du jour. (Civ. 3ème 29 mars 2000)

Ce vote n'est pas automatique et son absence n'est pas une cause de nullité.

