



www.diag.immo

Syndic Bénévole :
Organiser une Assemblée Générale

V 1.2 (c) DDIS 2018

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo



Le Syndic Bénévole (ou non-professionnel)

► Avertissement préalable

Ce fascicule n'a pas la prétention de transformer un copropriétaire en syndic bénévole expérimenté. Son but est de donner des points de repères aux copropriétaires désireux de s'investir dans cette fonction. Néanmoins, le syndic bénévole a besoin de clefs pour comprendre le fonctionnement d'une copropriété et d'un accompagnement dans sa gestion. Il trouvera ces clefs dans ce fascicule ainsi que les informations pour obtenir assistance dans différents domaines.

Ce fascicule renvoie à de nombreux documents essentiels à la gestion de la copropriété, que vous pourrez retrouver sur le site de l'UNARC:

- Les textes législatifs, réglementaires (en version intégrale) qui régissent la copropriété, ainsi que les recommandations de la Commission Relative à la Copropriété.
- Des modèles de documents à compléter permettant la gestion pratique d'une copropriété : convocation et PV d'assemblée générale, contrat de syndic, tableau de suivi des consommations, modèle de carnet d'entretien, etc.

Ce fascicule ne pourra pas répondre à toutes les questions que se pose un syndic non professionnel. De même, un syndic même bénévole doit se former en permanence et suivre les évolutions réglementaires.

NB : Les frais occasionnés par l'acquisition de ces ouvrages sont évidemment à prendre en charge par la copropriété.

► Pré-requis

Dans le cadre de l'administration d'une copropriété petite ou moyenne, le syndicat des copropriétaires peut décider en assemblée générale qu'un copropriétaire prenne le mandat, en tant que «non professionnel», plus souvent désigné aussi par le qualificatif «bénévole».

L'article 28 du décret du 17 mars 1967 précise que «les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale». C'est ainsi que par dérogation à la loi sur les conditions d'exercice des professions immobilières (article 2 de la loi du 2 janvier 1970) un copropriétaire ou son conjoint peut être élu à la fonction de syndic. Mais cette activité doit demeurer occasionnelle, pour ne pas tomber dans une activité professionnelle, qu'il ne pourrait alors exercer que dans le respect de la loi réglementant les professions immobilières.



Organisation d'une Assemblée Générale

C'est lors de l'assemblée générale que les copropriétaires vont décider de la gestion et de l'avenir de leur copropriété. En effet, c'est lors de ce rendez-vous que vont être approuvés les comptes tenus par le syndic ainsi que l'ensemble de sa gestion. C'est également à ce moment que les différents travaux vont être décidés.

L'assemblée générale est un événement capital dans la vie d'une copropriété de sorte qu'il est indispensable que chaque copropriétaire y participe ou, à défaut, s'y fasse représenter.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires (art. 17 de la loi du 10 juillet 1965)

Tout autre mode de décision est exclu, par exemple :

- une décision prise par une majorité de copropriétaires hors de l'assemblée générale
- une décision prise par consultation écrite des copropriétaires

I. LES ASSEMBLEES GENERALES

L'assemblée générale «annuelle» approuve les comptes de l'année écoulée, approuve le budget prévisionnel, et selon la durée des mandats, élit le syndic (par renouvellement ou nouvelle candidature) élit ses conseillers syndicaux, etc.

D'autres décisions peuvent être prises concernant les contrats et les travaux, la vente de parties communes, la modification du règlement de copropriété, l'engagement de procédures judiciaires, etc.

En cas de besoin, une assemblée générale «spéciale» peut être convoquée en plus de l'assemblée générale annuelle (assemblée «spéciale travaux», ou sur des questions ne pouvant pas attendre la prochaine AG annuelle).

II. LE CONSEIL SYNDICAL DE PREPARATION DE L'AG

L'assemblée ne devrait pas être réunie sans avoir auparavant été préparée. Le syndic bénévole doit donc organiser une réunion avec son conseil syndical. Dans les petites copropriétés n'ayant pas de conseil syndical, il faut réunir les copropriétaires volontaires.

Cette réunion de préparation a plusieurs objectifs que nous allons détailler, en plus de celui de fixer la date de l'assemblée.

Cette réunion permettra notamment aux conseillers syndicaux et aux copropriétaires présents de se sentir concernés par la gestion de leur copropriété.



1. Elaborer l'ordre du jour (OJ) de l'AG

L'ordre du jour devra être élaboré en prenant compte de toutes les questions à inscrire :

- les questions obligatoires selon la loi (désignation du président de séance, du bureau, approbation des comptes, validation du budget prévisionnel, vote du syndic et du CS si fin de mandat, etc.)
- les questions envoyées par les copropriétaires en cours d'exercice, en lettre RAR (article 10 du décret du 17 mars 1967) *
- les questions concernant les travaux éventuels ou les questions particulières à inscrire demandées par le conseil syndical.
- les points d'information ne nécessitant pas de vote (rapport moral du CS sur la gestion de l'année, point sur le respect du règlement de copropriété ou sur la vie en commun, etc.)

**Questions portées à l'ordre du jour selon l'article 10 (du décret du 17 mars 67) :*

Depuis le 1er septembre 2004, tout copropriétaire (ainsi que le conseil syndical) peut exiger du syndic, à n'importe quel moment avant la convocation de l'assemblée générale, l'inscription d'une question à l'ordre du jour. Il lui suffit d'adresser ces questions au syndic en lettre RAR. Le syndic doit obligatoirement porter la ou les questions émanant des copropriétaires à l'ordre du jour de l'assemblée. Si le syndic reçoit la question trop tard (une fois les convocations déjà imprimées) il devra inscrire la question à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Pour être sûr que les questions soient envoyées à temps, il faut demander à ce qu'elles le soient au moins un mois et demi avant la date de tenue habituelle de l'AG. Pour que les questions puissent être inscrites à l'OJ, elles doivent être accompagnées de tous les éléments nécessaires à la décision (devis, plans, etc.)

2. Présenter les comptes de l'année écoulée

Le syndic devra présenter les comptes de l'exercice N-1 qui seront adressés avec la convocation à l'assemblée générale, intégrant les modifications demandées par le conseil syndical (ou le contrôleur aux comptes) suite au contrôle des comptes.

3. Elaborer le budget prévisionnel

Suite au contrôle des comptes et aux explications apportées sur les résultats de l'année qui vient de se terminer (N), le montant du budget prévisionnel de l'exercice courant (N+1) devra être ajusté. Il faudra également déterminer le budget de l'exercice suivant (N+2).

III. LA CONVOCATION DE L'AG

Le syndic bénévole convoque l'assemblée générale en envoyant à chaque copropriétaire un ordre du jour de l'assemblée accompagné des documents prévus par l'article 11 du décret du 17 mars 1967.



La convocation doit être faite dans un délai de 21 jours francs minimum avant le jour de l'AG (comptez 21 jours à partir du lendemain de la présentation de la convocation par RAR, jusqu'à la veille de l'assemblée générale).

La convocation doit être notifiée par envoi en recommandé avec accusé de réception (ou télécopie avec accusé de réception) ou remise en mains propres contre signature. C'est au syndic d'apporter la preuve de la régularité des convocations à l'AG et il doit les archiver (bordereaux de lettres RAR ou feuille d'émargement).

1. Documents joints à la convocation (pour la validité de la décision)

L'article 11-I du décret de 1967 définit la liste des documents qui doivent obligatoirement être joints avec la convocation à l'AG pour la bonne validité des décisions prises :

- L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion générale, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé selon la présentation des 5 annexes comptables prévues par le décret de 2005.
- Le projet du budget prévisionnel présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel selon la présentation des 5 annexes comptables prévues par le décret de 2005.
- Le ou les projets de contrat de syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat
- Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux
- Les projets de travaux accompagnés de leurs devis respectifs

2. Documents joints à la convocation (pour l'information des copropriétaires)

- Un pouvoir : la loi permet à un copropriétaire de se faire représenter par une personne de son choix qui votera à sa place (art.22 de la loi du 10 juillet 1965).
- Les annexes au budget prévisionnel
- L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération
- L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

IV. LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

1. Comptabilisation des voix

A chaque résolution correspond un vote. A chaque vote les résultats sont annoncés selon la majorité requise, par le président de séance et notés sur le PV de l'AG, à la suite de chaque résolution (le détail des règles de majorité est précisé dans le chapitre suivant).

La feuille de présence est signée par les copropriétaires et les mandataires avant le début de la séance et au fur et à mesure des entrées et sorties.

Les pouvoirs (mandats) reçus par le syndic peuvent être remis au président du conseil syndical (s'il est présent) qui doit les distribuer en respectant l'art. 22 de la loi du 10 juillet 1965.



Attention : Le syndic bénévole ne peut pas recevoir de pouvoir pour représenter un copropriétaire

2. Election du bureau

L'assemblée désigne le président de l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou les mandataires présents (art. 24). Le président de séance est chargé de diriger l'assemblée générale et d'organiser les débats (il n'est pas forcément le président du conseil syndical)

Attention : Le syndic ne peut pas présider l'assemblée générale (article 22 de la loi de 65)

L'assemblée désigne le ou les scrutateurs (qui vérifient et comptabilisent les votes) parmi les copropriétaires présents et le secrétaire de l'AG (art. 24), secrétaire qui de droit est le syndic, sauf si l'AG en décide autrement (rédige le PV et tient la feuille de présence).

3. Principales questions

- L'assemblée est chargée d'approuver ou non les comptes de l'exercice N (exercice clôturé) (art. 24).
- L'assemblée approuve (ou non) le réajustement du budget N+1 (celui en cours) (article 24).
- L'assemblée approuve (ou non) le budget N+2 (article 24).
- L'assemblée générale élit le syndic, et approuve son contrat (majorité de l'article 25 et 25-1).

Les autres résolutions sont ensuite portées successivement au vote de l'assemblée générale en fonction des majorités requises (voir plus loin le détail du tableau des majorités).

4. Le vote

Nota : les décisions sont adoptées par vote, en général à main levée.

- Les votes sont comptabilisés en fonction des tantièmes respectifs de chaque copropriétaire.
- Les votes à bulletins secrets et par correspondance sont interdits, mais les votes par bulletin nominatif sont possibles.

Une fois l'ordre du jour épuisé et les votes terminés, le président de séance annonce la clôture de l'assemblée. Le PV de l'assemblée générale et la feuille de présence sont signés par le président, le secrétaire et les scrutateurs.

V. LA NOTIFICATION DU PV D'ASSEMBLEE GENERALE

Le syndic doit envoyer le PV de l'assemblée générale, qui peut être accompagné de la feuille de présence, à tous les copropriétaires, le plus tôt possible et au maximum dans les 2 mois suivants la tenue de l'AG.

Les envois se feront en lettre recommandée avec RAR pour les opposants (ceux qui ont voté à l'opposé de la majorité des autres copropriétaires), les défaillants (ni présents, ni représentés), et les abstentionnistes.

Les envois se feront en courrier simple pour les autres ou le PV sera affiché (dans les parties communes).



VI. RAPPEL DES MAJORITES

Il n'y a aucun quorum à obtenir pour valider une Assemblée Générale de Copropriétaires, par contre pour que les points abordés soient validés il faut, en fonction de la décision à prendre, soit voter (loi 65-557 du 10 juillet 1965) à la majorité simple (article 24), soit la majorité absolue (article 25), soit la double majorité (article 26), soit l'unanimité (article 26).

1. Calculs des présents et représentés.

Chaque personne présente et/ou représentée additionne les tantièmes généraux qu'il détient dans la copropriété (appartement, commerce, parking, garage, cave,...).

La totalité des tantièmes de chaque personne présente et/ou représentée est calculée.

T = Nombre tantièmes présents ou représentés

Tt = Nombre de tantièmes total

Nt = Nombre total de copropriétaires dans la copropriété.

2. Majorité Simple

La majorité simple doit obtenir plus de 50% des présents et représentés quelque soit le nombre de propriétaire présents ou représentés.

Vote accepté si $> 50\% T$

3. Majorité Absolue

La majorité absolue doit obtenir plus de 50% des tantièmes totaux quelque soit le nombre de propriétaire présents ou représentés.

Vote accepté si $> 50\% Tt$

4. Double Majorité

La double majorité doit obtenir plus de 50% des tantièmes totaux ET plus de 50% du nombre total de copropriétaires que compte la copropriété.

Vote accepté si $> 50\% Tt$ et si $> 50\% Nt$

5. L'Unanimité

L'unanimité s'obtient lorsque le vote obtient 100% des Tt

Tiré de "Les premiers pas d'un syndic bénévole" www.arc-copro.fr

Pour toute question complémentaire, n'hésitez pas à nous contacter :

Mail : contact@diag.immo

Téléphone portable : **0(033)6 30 46 30 68**

Adresse postale : **EIRL D.D.I.S. / 962, Chemin de Champlan / 74190 Passy**

Retrouvez également dans les agences immobilières partenaires
ou en téléchargement sur le site :

- **Comprendre un Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.)**
- **Comprendre les défauts d'une installation électrique**
- **Créer un Syndic Bénévole ou un Syndic Bénévole Coopératif**
- **Gérer un Syndic Bénévole ou un Syndic Bénévole Coopératif**
- **Syndic Bénévole : Les Règles de Majorités**



Diagnosticueur depuis 2003

Amiante / Amiante mention / Surface Carrez /D.P.E.
D.P.E. Mention /Electricité / Gaz / Plomb
Piscine / Biomasse / E.S.R.I.S.

Vente / Location / Donation

Amiante Communs / Plomb Communs / D.P.E. Immeuble
Mise en copropriété / Tantièmes / D.T.G.

Mesures intérieures : PM2.5 / PM10 / Radon

V 1.1 (e) DDIS 2018

Tél. : 0630463068 / contact@diag.immo