

Le procès-verbal d'assemblée générale

 **Texte de référence :** article 17 décret n° 67-223 du 17 mars 1967

Un procès-verbal (PV) des décisions doit être établi pour chaque assemblée générale ou assemblée spéciale (art. 20 décret 17 mars 1967). Le PV d'AG n'est pas un compte-rendu de réunion : en copropriété, le PV a pour objet de récapituler les décisions qui ont soumises au vote des copropriétaires au cours de l'assemblée et non pas de reproduire les débats qui ont eu lieu au cours de la réunion (Rép. Min. Justice 20 déc. 2005, n° 60 506 p. 11826).

MENTIONS OBLIGATOIRES

DISTRIBUTION DES POUVOIRS EN BLANC ADRESSÉS AU SYNDIC : le PV précise les modalités de distribution des pouvoirs reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire. Il indique s'ils ont été distribués par le président du conseil syndical, par un membre du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967.

MENTIONS RELATIVES AUX DÉCISIONS PRISES

1/ Le PV indique le résultat du vote sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour.

Il doit préciser que la décision a été adoptée à la majorité requise (Cass. 3e civ. 3 juin 1998 n° 96-22.250) et mentionner le total des voix en fonction duquel a été calculée cette majorité (Cass. 3e civ. 20 nov. 1996 n° 94-19.140).

① Les syndics ont pris l'habitude d'indiquer dans l'ordre du jour la majorité requise pour adopter chaque décision alors que cela n'est pas obligatoire : l'erreur sur la mention de la majorité requise dans l'ordre du jour n'entraîne pas la nullité de la décision, si elle a recueilli le nombre de voix nécessaire à son adoption (Cass. 3e civ. 27 février 2020 n° 18-13.458).

2/ Sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le PV doit mentionner les noms et nombres de voix :

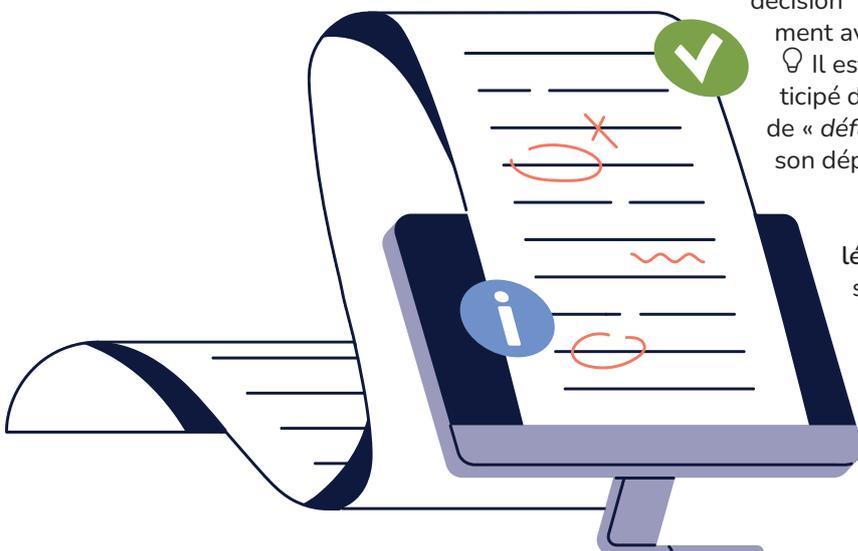
-  des copropriétaires (ou associés) qui se sont **opposés** à la décision,
-  des copropriétaires (ou associés) qui se sont **abstenus**,
-  des copropriétaires (ou associés) qui ont **voté par correspondance** et qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application de l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 (copropriétaire ayant voté favorablement à une résolution amendée au cours de l'assemblée générale ou spéciale).

① Il n'est pas nécessaire d'indiquer les noms et nombres de voix des copropriétaires qui ont voté en faveur d'une décision adoptée par l'assemblée générale (rapprochement avec la feuille de présence).

💡 Il est opportun de mentionner sur le PV le départ anticipé d'un copropriétaire car cela lui conférera la qualité de « **défaillant** » pour les résolutions mises au vote après son départ.

3/ Le PV doit mentionner les réserves formulées par les copropriétaires (ou associés) opposants sur la régularité des décisions.

4/ En cas d'AG tenue en visioconférence, en audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique : le PV mentionne les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire (ou l'associé) qui y a eu recours



de faire connaître son vote.

▲ **Article 17-1 du décret du 17 mars 1967** : l'irrégularité formelle affectant le procès-verbal d'assemblée générale ou la feuille de présence, lorsqu'elle est relative aux conditions de vote ou à la computation des voix, n'entraîne pas nécessairement la nullité de l'assemblée générale dès lors qu'il est possible de reconstituer le sens du vote et que le résultat de celui-ci n'en est pas affecté

📖 **Cass. 3e civ. 23 mars 2022 n° 21-13.544** : N'est pas irrégulier, le PV qui énonce que la résolution a été adoptée « à la majorité des copropriétaires présents ou représentés » sans mentionner le nom des opposants ou abstentionnistes dès lors qu'il résulte de ses mentions que le vote s'est fait à l'unanimité des votants.

SIGNATURE DU PV

Le PV est signé par le président désigné en début d'assemblée générale ou spéciale, par le secrétaire et le ou les scrutateurs à la fin de la séance ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée.

🕒 Il n'est pas obligatoire de signer chaque page du PV. Les signatures à la fin du PV suffisent (CA Versailles, 4e ch., 25 mai 2010).

▲ L'omission d'une signature n'entraîne pas la nullité des décisions prises (Cass. 3e civ. 26 mars 2014 n°13-10.693) mais affecte la force probante du procès-verbal.

REGISTRE DES PROCÈS-VERBAUX

Les procès-verbaux des assemblées générales et spéciales sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1366 du code civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du code civil.

ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL

La feuille de présence, à laquelle sont annexés les pouvoirs, est elle-même annexée au procès-verbal.

🕒 Aucune disposition règlementaire ou législative n'impose au syndic de notifier la feuille de présence avec le PV d'AG (CA Colmar 14 mars 2019 RG 17/02933)

NOTIFICATION DU PV

Dans le mois de la tenue de l'assemblée générale ou spéciale, le PV doit être notifié aux seuls copropriétaires opposants et défaillants afin de leur permettre d'agir en nullité des résolutions votées dans les conditions et délais de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 (art. 18 du décret du 17 mars 1967).

EST OPPOSANT, le copropriétaire qui a participé à l'assemblée et a voté « contre » une décision adoptée ou en faveur d'une décision rejetée par l'assemblée.

EST DÉFAILLANT, le copropriétaire qui n'a pas participé à l'assemblée et n'y était pas représenté. En outre, est assimilé à un défaillant, le copropriétaire qui a voté par correspondance en faveur d'une résolution qui a été amendée en cours d'assemblée (art. 17-1 A, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965).

Pour être valable, la notification doit reproduire le texte de l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

La notification doit être faite par lettre recommandée avec demande d'A.R. au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique indiquée au syndic.

Le PV ne peut pas être notifié aux copropriétaires opposants ou défaillants par remise contre émargement ou récépissé à la différence de la convocation d'AG.

 *Cass. 3e civ. 12 mars 2020 n° 18-11.988* : Il ne peut être reproché au syndicat des copropriétaires de ne pas avoir notifié le PV de l'assemblée générale aux ayants-droits d'un copropriétaire décédé dès lors qu'il n'est pas prouvé qu'il avait connaissance du décès. Lorsque le décès d'un copropriétaire a été notifié au syndic, la notification du PV d'assemblée générale adressée au notaire chargée de la succession n'est pas opposable aux ayants-droits du copropriétaire décédé s'ils n'ont pas élu domicile en son étude ou donné mandat à celui-ci de recevoir en leur nom les notifications des PV d'assemblée générale.

POUR RAPPEL : Art. 6 décret du 17 mars 1967 : « *Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution* ». Tant que cette notification n'a pas été effectuée, le transfert de droits n'est pas opposable au syndic (*Cass. 3e civ. 6 nov. 1991 n° 90-11.602 - Cass. 3e civ. 22 mars 2000 n° 98-14.409*).

Le délai de 2 mois pour agir en annulation des décisions de l'assemblée générale ou spéciale a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la LR avec AR au domicile du destinataire et non pas le jour de sa remise à l'intéressé. Lorsque la notification a lieu par voie électronique, le point de départ du délai est fixé au lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique.

RÈGLEMENTATION POUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS OU LES COPROPRIÉTÉS A DEUX

 Art. 42-5 du décret 17 mars 1967 pour les petites copropriétés

 Art. 42-9 du décret 17 mars 1967 pour les copropriétés à deux

INFORMATION DES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE

Depuis le 1^{er} avril 2016, le syndic doit porter à la connaissance des occupants de l'immeuble les décisions prises en assemblée générale (*Voir décret n° 2015-1681 du 15 déc. 2015*).

Dans les 3 mois de la tenue de chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic informe les occupants des décisions susceptibles d'entraîner des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants (décisions relatives à l'entretien de l'immeuble, des travaux, des diagnostics, ou du personnel...).

Lorsque ces décisions comprennent des informations à caractère personnel, il est procédé à l'anonymisation de leur contenu.

L'information s'opère par affichage dans les parties communes d'un document pendant un mois ou par dépôt dans chacune des boîtes aux lettres ou par remise aux occupants.

Fiche pratique rédigée par Florence BAYARD JAMMES, Professeur à TBS Business School