

## Déclaration de naissance

### **Copropriété : déroulement d'une assemblée générale**

Mis à jour le 04 juillet 2016 par « direction de l'information légale et administrative »

L'assemblée générale des copropriétaires se tient généralement dans la ville où se situe l'immeuble. La participation et le déroulement de la séance obéissent à certaines règles de forme.

#### **Lieu**

En principe, l'assemblée générale de copropriété se réunit dans la commune où l'immeuble est situé, à moins que le règlement de copropriété (particuliers) prévoie un lieu différent.

Dans ce cadre et sauf disposition contraire du règlement de copropriété, une réunion d'assemblée générale peut par exemple se tenir :

- au sein de la copropriété ;
- dans les locaux du syndic ;
- dans tout autre lieu situé dans la zone géographique prévue.

En l'absence de précision apportée par le règlement de copropriété, les copropriétaires peuvent décider à la majorité simple (majorité des copropriétaires présents ou représentés) du lieu où se tiendra la prochaine assemblée générale.

#### **Composition**

L'assemblée générale de copropriété se compose :

- des copropriétaires qui souhaitent être présents (ou leur mandataire s'ils sont représentés) ;
-

du syndic de copropriété (particuliers) qui assure le secrétariat de la séance

(sauf décision contraire de l'assemblée générale) ;

- d'un président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs Personne chargée du bon déroulement et du dépouillement des bulletins lors d'un scrutin (particuliers) désignés en début de chaque séance parmi les copropriétaires à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (majorité simple), ;
- et éventuellement de certains observateurs extérieurs.

### **Copropriétaires ou mandataires**

En principe, seuls les copropriétaires peuvent participer aux réunions d'assemblée générale.

Toutefois, s'il le souhaite, tout copropriétaire peut donner un mandat à la personne de son choix pour le représenter et voter en son nom.

Lettre type : Mandater une personne pour se faire représenter en assemblée générale des copropriétaires (particuliers)

Ce mandat est obligatoirement écrit.

Un mandataire ne peut pas recevoir plus de 3 mandats de vote à moins que le total de ses voix et de celles de ses mandants ne dépasse pas 5 % du total des voix de la copropriété.



**Attention** : il est interdit à tout copropriétaire de se faire représenter par le syndic, la personne avec laquelle il vit en couple, ou ses préposés (salariés du syndic).

### **Observateurs extérieurs**

Les locataires des logements d'une copropriété ne sont pas admis à participer individuellement aux assemblées générales.

Toutefois, les associations de locataires affiliées à une organisation agréée ont le droit d'y assister si elles le souhaitent. Elles peuvent alors formuler leurs observations, sans pour autant pouvoir prendre part au vote.

Par ailleurs, rien n'interdit à une personne extérieure d'assister à une réunion d'assemblée générale si elle obtient l'accord des membres du syndicat.

En pratique, cela peut être le cas par exemple :

-

d'un architecte ;

- d'un artisan ;
- d'un avocat ;
- du futur acquéreur d'un lot de copropriété.

## **Feuille de présence**

Chaque copropriétaire (ou mandataire) signe une feuille de présence permettant de compter le nombre de voix lors de chaque vote et de vérifier si les majorités requises sont réunies. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et le nombre de voix dont il dispose.

En cas de retard ou de départ anticipé d'un participant, l'heure doit être mentionnée.

La feuille de présence doit être annexée au procès-verbal (particuliers) avec lequel elle est conservée.

La feuille de présence est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Cette feuille peut également être tenue sous forme électronique.

## **Prise de décision**

Les décisions relatives à la copropriété sont prises au cours de l'assemblée générale dans le cadre d'un vote (particuliers).

Chaque question inscrite à l'ordre du jour doit faire l'objet d'un vote au cours de l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire présent ou représenté peut prendre part au vote. Il dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa Part que chacun doit payer ou recevoir dans la répartition d'une somme (particuliers) de parties communes. Par exemple, un Partie privative à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et fraction de part des parties communes réservée à tous ou à certains d'entre eux seulement (particuliers) qui comporte 150 millièmes dispose de 150 voix en assemblée générale, soit un total de 15 % du total des voix.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Le vote doit se faire par écrit ou à main levée pour permettre d'identifier les copropriétaires qui ont participé au vote et de comptabiliser leurs voix.

Les règles de vote (particuliers) dépendent de la nature de la décision à prendre :

- vote à la majorité simple (particuliers) pour les décisions relatives à l'entretien courant et à l'administration générale ;
- vote à la majorité absolue (particuliers) pour les décisions ne relevant pas de la simple gestion courante de l'immeuble ;
- vote à la double majorité, voire à l'unanimité (particuliers) pour les décisions les plus importantes.

Image not found

**A noter**  
[http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads\\_servicepublic/img/note.jpg](http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg)

**À noter** : les sujets non inscrits à l'ordre du jour peuvent être discutés, mais ne peuvent pas être votés.

## Services et formulaires en ligne

- **Mandater une personne pour se faire représenter en assemblée générale des copropriétaires**  
- Lettre type
- **Demander l'échelonnement du paiement des travaux d'amélioration votés en assemblée générale des copropriétaires**  
- Lettre type

## Voir aussi...

- **Assemblée générale (particuliers)**

## Références

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 22 - Répartition des voix
- Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 : article 44 - Participation des groupements de

locataires à une assemblée générale

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 9 - Lieu de l'assemblée générale
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 13 - Ordre du jour
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 14 - Feuille de présence
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 15 - Désignation du président et des scrutateurs



***Mairie  
de Nargis***

*1, rue de la Mairie  
45210 Nargis  
02 38 26 03 04 [accueil@mairie-nargis.fr](mailto:accueil@mairie-nargis.fr)*

---

**Source URL:** <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/demarches-administratives/declaration-de-naissance?publication=F2619>